



Le crédit-bail et les entreprises en procédures collectives

JANVIER 2015

Alexandre **JEVAKHOFF**,
Inspecteur général des Finances

IGF

INSPECTION GÉNÉRALE DES FINANCES





MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE ET DU NUMÉRIQUE

IGF
INSPECTION GÉNÉRALE DES FINANCES

RAPPORT

N° 2014-M-099

LE CRÉDIT-BAIL ET LES ENTREPRISES EN PROCÉDURES COLLECTIVES

Établi par

ALEXANDRE JEVAKHOFF
Inspecteur général des finances

- JANVIER 2015 -

SYNTHESE

Le crédit-bail représente un outil de financement important de l'économie française, tout particulièrement des PME-TPE. Fort de ses priviléges, tout particulièrement de son droit de propriété sur l'actif faisant l'objet du contrat, le crédit-bailleur peut se montrer « plus généreux », y compris donc à l'égard d'entreprises fragiles.

Le gouvernement s'interroge sur les effets de ces priviléges sur le sort des entreprises en procédures collectives titulaires de contrats de crédit-bail, notamment les PME-TPE.

Réalisée dans un délai particulièrement court et avec des données globales fournies par les crédits-bailleurs, la mission n'a pas mis en exergue de situations justifiant la crainte d'un effet néfaste des crédits-bailleurs quant aux perspectives des entreprises en procédures collectives, a fortiori sur leur survie. Il est à signaler que les critiques formulées à l'encontre des crédits-bailleurs n'ont pas été documentées par des cas précis portés à la connaissance de la mission.

Dans ces conditions, la mission ne recommande pas de mesures radicales ou urgentes.

Si le gouvernement souhaite néanmoins « donner un signal », une proposition de flexibilité applicable aux entreprises crédit-préneuses en procédures collectives est présentée.

Sont également proposées deux approches complémentaires ou alternatives. La première, dans un cadre juridique inchangé, conduirait à un code de bonnes conduites, sous l'égide des pouvoirs publics. La seconde donnerait lieu à une réflexion globale sur les questions de financement, les outils juridiques et les procédures collectives, tant il est vrai que le crédit-bail, tout important qu'il soit dans le bilan financier, n'a guère de légitimité à devenir la cause privilégiée des insuffisances de notre environnement économique, juridique et financier.



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
1. UN ETAT DES LIEUX CONTRASTE	2
1.1. Un état des lieux globalement satisfaisant, selon les crédits-bailleurs.....	2
1.2. Un état des lieux plus préoccupant, selon d'autres acteurs.....	4
1.3. L'état des lieux : en guise de synthèse	6
2. QUE FAIRE ?.....	7
2.1. Quelles flexibilités possibles ?.....	8
2.1.1. <i>Appliquer au crédit-bail le régime du bail immobilier.....</i>	8
2.1.2. <i>Soumettre la résiliation à une ordonnance du juge-commissaire.....</i>	9
2.1.3. <i>Traiter le crédit-bailleur comme tout créancier financier.....</i>	9
2.1.4. <i>Permettre un étalement des loyers compatible avec la durée de vie économique de l'actif sous-jacent</i>	10
2.1.5. <i>Asseoir les loyers sur une valeur locative à déterminer</i>	10
2.2. Un statu quo amélioré	11
2.3. Une réflexion globale	11
CONCLUSION.....	12



INTRODUCTION

Par lettre de mission en date du 22 décembre 2014 (annexe 1), le ministre de l'économie a chargé l'inspection générale des finances de conduire une concertation avec les professionnels concernés pour l'examen d'éventuelle flexibilité en ce qui concerne le droit applicable aux contrats de crédit-bail dont bénéficient des entreprises entrées en procédure collective.

Le gouvernement s'interroge en effet sur les conséquences pour la continuation de l'activité d'une entreprise entrant en procédure collective, voire pour sa survie du fait des avantages dont bénéficie le crédit-bailleur :

- ◆ droit de résiliation du contrat et de récupération de l'actif loué sans obligation de revendication du bien propriété du crédit-bailleur ;
- ◆ maintien du paiement des loyers, alors que les autres créances nées avant l'entrée en procédure collective sont gelées. De plus (article L 622.7, livre VI du code du commerce), alors que le jugement ouvrant la procédure collective emporte de plein droit interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement, le juge-commissaire peut autoriser le débiteur à payer pour lever l'option d'achat du contrat de crédit-bail lorsque cette levée d'option est justifiée par la poursuite de l'activité.

Dans le cadre de cette concertation, la lettre de mission demande que les propositions éventuelles de réforme soient accompagnées d'une analyse des avantages ainsi apportées aux entreprises en procédure collective, ainsi que des impacts sur le marché du crédit-bail et donc sur le financement des entreprises.

La date du 15 janvier a été fixée pour la remise des travaux correspondant à cette concertation.

La liste des consultations effectuées dans ce cadre figure à l'annexe 2.

Le présent rapport comprend deux parties :

- ◆ un état des lieux sur le crédit-bail et les entreprises en procédure collective ;
- ◆ une analyse des suites pouvant résulter de cet état des lieux.

1. Un état des lieux contrasté

Ainsi que le rappelle la lettre de mission, le crédit-bail représente un outil important de financement de l'économie française, notamment des PME-TPE.

Au cours de l'année 2013, le crédit-bail, mobilier et immobilier, a apporté 14,4 milliards de financements nouveaux. Selon les informations de l'Association française des sociétés financières (ASF), le crédit-bail mobilier a financé 4,958 milliards d'équipements des entreprises et des professionnels au cours des 9 premiers mois de 2014, soit 41,6 % du total des financements apportés à ces acteurs de l'économie au cours de la période ; par rapport aux trois premiers trimestres 2013, le financement par crédit-bail mobilier a augmenté de 3,8 %, alors que le financement classique -qui ne représente que le quart du crédit-bail- diminuait de près de 13 %.

Pour autant, l'encours de crédit-bail des entreprises n'évolue plus au rythme constaté lors de la précédente décennie. Selon la Banque de France, il était passé de 50 Md€ en 2001 à 65 Md€ en 2011. Après un maximum de 67,8 Md€ début 2012, l'encours stagne autour de 66-67 Md€ : 67,1 fin 2013 (60,55 pour le périmètre ASF) et autant à la fin du 2^{ème} trimestre 2014.

A la fin de 2013, et dans le périmètre ASF, l'encours PME-TPE s'élève à :

- ♦ pour le crédit-bail immobilier, 12,6 Md€ soit 35,8 % de l'encours total correspondant ASF (35,39 Md€) ;
- ♦ pour le crédit-bail mobilier, 8,9 Md€ soit 38,9 % de l'encours total correspondant ASF (25,16 Md€).

Si ces données permettent une vision statistique partagée et incontestable du marché français du crédit-bail, il n'en est pas de même pour le « binôme » crédit-bail et entreprises en difficultés.

En effet, ni la Banque de France, ni l'INSEE, ni aucun autre service du ministère de l'économie, ni la médiation du crédit, ni le ministère de la justice, ni les tribunaux du commerce, ni le Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires ne disposent d'informations statistiques en la matière.

1.1. Un état des lieux globalement satisfaisant, selon les crédits-bailleurs

Dans ces conditions, le soussigné a demandé à l'ASF de lui transmettre les données nécessaires à partir des informations communiquées par ses adhérents.

Ces données recensent l'activité en crédit-bail de 8 établissements pour le crédit-bail mobilier et 7 pour le crédit-bail immobilier¹, qui représentent respectivement :

- ♦ (crédit-bail mobilier) 54,7 % de la production 2013 ASF et 57 % de ses encours fin 2013 ;
- ♦ (crédit-bail immobilier) 72,5 % de la production 2013 ASF et 83,7 % de ses encours.

Dans cet échantillon, le poids des PME-TPE s'élève à :

- ♦ (crédit-bail mobilier) 64 % pour la production 2013 (5,6 Md€), 67 % pour les encours à fin 2013 (14,12 Md€), 73 % pour le nombre de contrats (541 048) ;

¹ Sociétés des groupes BNP-Paribas, Crédit-Agricole, CIC, La Banque postale, BPCE, Société générale, HSBC, GE Capital. Quatre de ces sociétés représentent 84 % de la production 2013 du crédit-bail mobilier et deux d'entre elles, 56 % de la production du crédit-bail immobilier.

- ♦ (crédit-bail immobilier) 44,4 % pour la production en 2013 (1,11 Md€), 48,8 % pour les encours à fin 2013 (9,85 Md€), 47,7 % pour le nombre de contrats (9980).

S'agissant des dossiers en procédure collective, l'échantillon constitué produit les statistiques suivantes :

- ♦ (crédit-bail mobilier) 21 321 dossiers (2,9 % des contrats en cours) correspondant à des encours de 340 M€ (1,6 % du total des encours) ; les PME-TPE représentent 81,8 % du nombre de ces dossiers en procédures collectives et 77 % des encours correspondants ;
- ♦ (crédit-bail immobilier) 340 dossiers (1,6 % des contrats en cours) correspondant à des encours de 141 M€ (0,7 % du total des encours) ; les PME-TPE représentent 68,5 % du nombre de ces dossiers et 55 % des encours correspondants.

Ainsi, les PME-TPE sont sur-représentées dans l'ensemble des crédits-preneurs en procédures collectives, surtout dans le crédit-bail mobilier. Pour conséquente qu'elle soit, cette sur-représentation ne doit pas surprendre².

Ce constat souligne deux réalités : d'une part, la fragilité structurelle des PME-TPE par rapport aux entreprises de plus grande taille ; d'autre part, l'accès important des PME-TPE au crédit-bail. Ces réalités sont en fait liées. Fort de ses « priviléges » -il garde la propriété de l'actif faisant l'objet du crédit-bail, l'entrée en procédure collective du crédit-preneur ne mettant pas en cause le contrat de crédit-bail et donc le paiement des échéances-, le crédit-bailleur se montre «plus généreux » avec la PME-TPE ; pour autant, celle-ci demeure fragile, au risque de se retrouver en procédure collective plus facilement qu'une autre entreprise : ainsi, le crédit-bail ne garantit pas la PME-TPE contre les difficultés et l'entrée en procédure collective.

Sur l'échantillon, le nombre de résiliations en 2013 a été :

- ♦ de 10 011 en matière de crédit-bail mobilier, soit 1,3 % du nombre de contrats en cours et 47 % du nombre de dossiers en procédure collective ;
- ♦ et de 395 pour le crédit-bail immobilier, soit 1,9 % du nombre de contrats et 116 % du nombre de dossiers en procédure collective.

Ces statistiques varient d'un établissement à l'autre. Ainsi, pour le crédit-bail mobilier, dans les deux sociétés les plus actives, si le ratio « résiliations/contrats en cours » demeure assez concentré (0,8 % et 1 %), le ratio « résiliations/dossiers en procédure collective » évolue entre 60,6 et 33,6 %. Pour le crédit-bail immobilier, les disparités sont également affirmées : 0,2 et 1,2 % pour le ratio « résiliations/contrats en cours », 27 et 36 % pour le ratio « résiliations/dossiers en procédure collective »³.

En l'absence d'une analyse précise des dossiers concernés, rendue impossible par le calendrier et les délais de la mission, ces statistiques doivent être interprétées avec prudence. En particulier, elles peuvent autant refléter l'attitude, plus ou moins ouverte des crédits-bailleurs, que les perspectives réelles des entreprises en procédures collectives dont un certain nombre sont ontologiquement condamnées, sans oublier naturellement la conjoncture économique.

² En 2013, 64 597 procédures collectives ont été mises en œuvre, dont 69 % de liquidations judiciaires. Les entreprises de moins de 100 salariés ont représenté 99,3 % de ces procédures et 99,6 % des liquidations judiciaires (source : Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires, Observatoire économique).

³ Société A : (c-b m) 177 406 contrats en cours (3,77 Md€), 2 327 en procédures collectives (61,1 M€ d'encours), 1 410 résiliations en 2013 ; (c-b i) 3 768 contrats en cours (2,7 Md€), 30 en procédures collectives (19,5 M€ d'encours), 8 résiliations.

Société B : (c-b m) 241 316 contrats en cours (4,7 Md€), 7 444 en procédures collectives (100 M€ d'encours), 2 501 résiliations en 2013 ; (c-b i) 6 539 contrats en cours (4,75 Md€), 214 en procédures collectives (67 M€ d'encours), 77 résiliations en 2013.

L'ensemble de ces données conduisent les responsables des établissements de crédit-bail à considérer qu'il n'existe pas de véritable problème lié à l'entrée en procédure collective des crédits-preneurs ; leur nombre est marginal et, si le cas se présente, la recherche d'une solution est privilégiée, pour éviter la résiliation du contrat de crédit-bail.

A cet égard, précisent les crédits-bailleurs, la « repossession » de l'actif faisant l'objet du contrat de crédit-bail à la suite de sa résiliation⁴, puis sa cession, génèrent des coûts d'accompagnement, n'améliorent pas l'image de marque du crédit-bailleur et, *in fine*, conduisent à des situations souvent mal maîtrisées, tant en matière mobilière qu'immobilière pour lesquelles beaucoup de bâtiments industriels correspondent aux besoins particuliers de l'entreprise prenante. Bref, insistent-ils, la résiliation ne s'effectue que dans les situations « impossibles ».

1.2. Un état des lieux plus préoccupant, selon d'autres acteurs

Un certain nombre des autres interlocuteurs de la mission (administrateurs et mandataires judiciaires, juges consulaires, avocats) dresse un état des lieux moins serein.

Une première critique porte sur la nature double du contrat de crédit-bail, qui crée une obligation immédiate à sa signature tout en prévoyant des exécutions successives⁵. Une seconde critique, de nature également académique, défend l'idée d'une imposture liée au principe de la location dans le crédit-bail : dans ce raisonnement, le contrat de crédit-bail doit s'analyser comme un financement déguisé et donc être traité comme tel en procédures collectives.

D'autres critiques s'inscrivent dans un univers plus directement pratique. Elles s'appuient sur le privilège de propriété détenu par la crédit-bailleur, qui, selon elles, pèse, sans marge possible, sur la trésorerie de l'entreprise en procédure collective et, plus généralement, établit un rapport de forces particulièrement inégal au profit du crédit-bailleur.

Enfin, est mise en cause la pratique des crédits-bailleurs de déclarer la totalité des loyers, à la fois les impayés et ceux dûs jusqu'à l'échéance finale du crédit-bail, qui s'appuie sur les dispositions de l'article L.622-24, alinéa 6 du livre VI du code du commerce (créances résultant des contrats à exécutions successives).

Ces éléments, insistent ces interlocuteurs, pèsent tout particulièrement sur les PME-TPE en procédures collectives. Moins bien dotées en capacité d'expertise et de négociations, titulaires de « petites créances » dont le montant n'est pas suffisamment conséquent pour « mobiliser » le crédit-bailleur et l'engager dans un processus de compromis, les PME-TPE seraient ainsi les principales victimes de crédits-bailleurs.

A l'exception d'un seul interlocuteur, un administrateur judiciaire qui a transmis à la mission le tableau de dossiers en cours avec les données relatives aux crédits-baux en cours, aucune documentation n'a été fournie à l'appui des critiques formulées⁶.

⁴ (Article L.622-13/III/1° du livre VI du code du commerce) « Le contrat en cours est résilié de plein droit après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressé par le cocontractant à l'administrateur et restée plus d'un mois sans réponse. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir à l'administrateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux mois, pour se prononcer ».

⁵ Cette double nature n'est pas spécifique au crédit-bail. Les baux présentent les mêmes caractéristiques juridiques.

⁶ Un mandataire judiciaire a indiqué qu'il pourrait établir un échantillon représentatif du problème, mais qu'il ne le ferait pas compte tenu des dispositions concernant sa profession dans le projet de loi sur la croissance et l'activité.

Rapport

Le soussigné a donc essayé d'apprécier ces critiques à partir des informations disponibles dans l'échantillon établi par l'ASF à sa demande.

Cet essai s'est concentré sur la situation particulière des PME-TPE.

D'une part, que vaut la critique selon laquelle la valeur des encours de crédit-bail pour les PME-TPE n'incite pas le crédit-bailleur à faire preuve d'imagination et de bonne volonté ?

Les données de l'échantillon, et plus précisément des deux principaux crédits-bailleurs, font apparaître les différences suivantes :

Société A (cf. p. 3)	Crédit-bail mobilier (en €)	Crédit-bail immobilier (en €)
Encours moyen	29 662	1 008 492
Encours PME-TPE	34 895	n.d.
Encours « autres »	25 073	n.d.

Société B (idem)	Crédit-bail mobilier (en €)	Crédit-bail immobilier (en €)
Encours moyen	13 433	313 084
Encours PME-TPE	11 555	242 857
Encours « autres »	38 388	364 865

Échantillon global	Crédit-bail mobilier (en €)	Crédit-bail immobilier ⁷ (en €)
Encours moyen	21 856	956 395
Encours PME-TPE	20 353	711 823
Encours « autres »	27 296	1 297 720

Avec la prudence qu'impose l'analyse de données statistiques globales, les différences d'encours entre les TPE-PME et les autres entreprises apparaissent modestes, voire inexistantes en matière mobilière et beaucoup plus avérées en matière immobilière.

D'autre part, les contrats de crédit-bail des PME-TPE sont-ils davantage résiliés que ceux des autres entreprises ?

Les informations disponibles concernent quatre des sociétés de l'échantillon mais elles représentent environ 80 % de la production et des encours de l'échantillon.

La première est la société A, principal acteur du marché (28,3 % de la production 2013 et 25,5 % des encours dans l'échantillon) pour lequel les PME-TPE représentent environ la moitié des encours et de la production. En matière de crédit-bail mobilier, ses contrats PME-TPE sont davantage résiliés que les autres contrats : alors que les contrats PME-TPE représentent 27 % des contrats en procédures collectives, ils pèsent pour près de 48,5 % des résiliations.

La société B est le second acteur du marché (19 % de la production 2013 et 23 % des encours dans l'échantillon, particulièrement actif auprès des PME-TPE (80 % de sa production et de ses encours). Cette société présente un taux de résiliation « PME-TPE » homothétique pour le crédit-bail mobilier et moins élevé pour le crédit-bail immobilier :

- ♦ mobilier : les contrats PME-TPE représentent 93 % des contrats résiliés et 92,5 % des encours, alors que les PME-TPE représentent 94 % des contrats en cours ;
- ♦ immobilier : les contrats PME-TPE représentent 65 % des contrats résiliés et 64,7 % des encours, alors que les PME-TPE représentent 71 % des contrats en cours.

⁷ Hors la société A compte-tenu des données non disponibles.

La troisième société n'intervient qu'en matière de crédit-bail mobilier ; dans l'échantillon, elle pèse pour 18 % de la production 2013 et 19,5 % des encours, avec une activité conséquente auprès des PME-TPE, qui représentent environ 70 % de la production et des encours. Le taux de résiliation « PME-TPE » est particulièrement élevé, puisqu'il représente 91,5 % du nombre des contrats résiliés et 91 % de leur montant.

La quatrième société intervient sur les deux marchés du crédit-bail, avec une quotité dans l'échantillon de l'ordre de 15 % (20 % pour les encours immobiliers) ; l'activité auprès des PME-TPE est conséquente en matière mobilière (61 % de la production, 71 % des encours), plus limité en matière immobilière (22 % de la production, 36 % des encours). Tant dans le domaine mobilier qu'en matière immobilière, le taux de résiliation PME-TPE est sensiblement inférieur au poids de ces entreprises en procédures collectives. Alors que, pour le crédit-bail mobilier les PME-TPE représentent plus de 75 % des dossiers en procédures collectives, leurs résiliations ne font que 22 % du total des résiliations ; la situation est comparable pour le crédit-bail immobilier : 63 % du nombre de dossiers et 12 % de celui des résiliations.

Il apparaît ainsi que deux de ces quatre sociétés résilient bien davantage les contrats de crédit-bail des PME-TPE que les autres. Reste naturellement à interpréter ce constat. La résiliation résulte-t-elle d'une application stricte des priviléges du crédit-bailleur, notamment ceux résultant de l'article L.622-13 et privant ainsi l'entreprise d'un actif utile à la poursuite de son exploitation, ce qui peut la conduire à sa disparition ou traduit-elle les manques de perspectives de l'entreprise et son entrée en liquidation judiciaire⁸ ?

1.3. L'état des lieux : en guise de synthèse

L'analyse des crédits-bailleurs sur le traitement des entreprises en procédures collectives pourrait naturellement être taxée de plaidoyer *pro-domo*. Pour autant, les données statistiques recueillies, certes globales et non exhaustives, confirment que le nombre de dossiers de crédit-bail en procédures collectives et les encours correspondants sont quantitativement marginaux.

A cet égard, puisque la lettre de mission demande que les propositions de réforme soient accompagnées d'une étude d'impact sur le nombre d'entreprises qui pourraient de ce fait être sauvées, il convient de rappeler le nombre de dossiers en procédures collectives dans l'échantillon :

- ♦ en crédit-bail mobilier, 21 321 dont 16 705 PME-TPE ;
- ♦ en crédit-bail immobilier, 340 dont 202 PME-TPE.

Compte tenu d'une représentativité de l'échantillon d'environ 80 % pour le mobilier et 55 % pour l'immobilier par rapport au marché ASF, et celui-ci représentant 90 % du marché global (Banque de France), le nombre total de dossiers en procédures collectives pourrait être estimé à environ 30 000 (mobilier) et 690 (immobilier) ; à supposer que le poids relatif des PME-TPE soit identique entre l'échantillon et le marché, il y aurait donc environ 23 500 dossiers de crédit-bail mobilier et 410 en crédit-bail immobilier de PME-TPE en procédures collectives. Aucune statistique n'existe en revanche sur le nombre de contrats de crédit-bail par entreprise, ni a fortiori sur le nombre d'entreprises titulaires d'un ou plusieurs contrats de crédit-bail et disparaissant de ce fait.

⁸ Sur un échantillon trop étroit pour devenir représentatif (1 seule société pesant environ 18 % de l'échantillon), les résolutions sont de 595 en crédit-bail mobilier et 19 en crédit-bail immobilier ; 455 pour le mobilier ainsi que les 19 pour l'immobilier concernant des PME-TPE. 70 % des résiliations PME-TPE pour le mobilier et 68 % pour l'immobilier correspondent à des liquidations judiciaires.

La confrontation des données disponibles avec les critiques formulées par certains acteurs à l'encontre des crédits-bailleurs a mis en exergue un taux de résiliation des contrats PME-TPE plus élevé que pour les autres contrats. L'interprétation de ce constat n'est pas possible en l'état des informations disponibles.

Il faut ajouter que ni le MEDEF, ni la CGPME n'ont saisi la mission de préoccupations majeures. Le MEDEF a indiqué que son point de vue était conforme à celui de la Fédération française des banques et à l'ASF et les membres de son groupe de travail sur les procédures collectives consultés sur proposition du MEDEF (2 avocats et un chef d'entreprise juge consulaire) ont dressé un état des lieux qui a davantage insisté sur l'apport du crédit-bail aux besoins des entreprises que sur les difficultés de gestion des crédits-baux en procédures collectives. Quant à la CGPME, le document transmis à la mission (cf. annexe 3) souligne le recours fréquent de ses adhérents au crédit-bail et précise : « pour autant, nous avons peu de retour sur les difficultés que ces contrats engendrent dans le cadre des procédures collectives ». La principale difficulté, relève la note de la CGPME, concerne la levée d'une option d'achat de manière anticipée. Enfin, la Fédération nationale du bâtiment indique ne disposer d'aucune remontée particulière sur l'existence de difficultés par ses adhérents, tandis que la Fédération des industries électriques, électroniques et de communication rappelle que la question du crédit-bail n'a pas été mentionnée dans le cadre des travaux relatifs au rapport sur le financement des entreprises industrielles remis le 10 décembre au Premier ministre et au ministre de l'économie et souligne que « ce type de financement fonctionne plutôt bien avec un mécanisme clair ».

2. Que faire ?

Ainsi que le rappelle la lettre de mission, l'interrogation à laquelle se livre le gouvernement a pour objectif « d'introduire une flexibilité (dans le droit applicable en matière de crédit-bail) pour permettre à des entreprises de trouver des solutions lorsqu'elles sont en procédures collectives, sans pour autant contraindre l'accès au crédit-bail de ces entreprises ».

Au préalable, la lettre de mission souligne que les avantages dont bénéficie le crédit-bailleur peuvent nuire à la continuité de l'activité d'une entreprise entrant en procédure collective, voire précipiter sa défaillance.

S'il est évident que parmi les quelques 24 000 dossiers estimés d'entreprises se trouvant en procédure collective alors qu'elles bénéficient de crédit-bail, il sera possible de trouver des cas pour lesquels « les avantages dont bénéficie le crédit-bailleur peuvent nuire à la continuité de l'activité d'une entreprise, voire précipiter sa défaillance », cette situation n'apparaît pas comme une évidence à l'issue de l'état des lieux faisant l'objet de la première partie de ce rapport.

Les critiques formulées contre les avantages prévus par la loi au profit des crédits-bailleurs et renforcés, il y a une vingtaine d'années, à la demande du ministère de l'économie et des finances, sont globalement restées au stade des principes, sans réelle documentation, ni a fortiori d' « exemple (s) caractéristique (s) ».

Le principal constat documenté résultant de l'état des lieux concerne, pour certaines sociétés de crédit-bail, un taux de résiliations plus élevé pour les PME-TPE que pour les autres entreprises. Cette « sur-résiliation » constitue-t-elle une cause particulière de difficultés pour les entreprises ou une représente-t-elle une conséquence de ces difficultés ? Au vu des informations disponibles, le soussigné s'interdit toute appréciation.

Ce contexte appelle à une démarche prudente dans l'élaboration de nouvelles règles juridiques, d'autant que celles-ci ne doivent pas « contraindre l'accès au crédit-bail » des entreprises.

Or, le développement du crédit-bail et la place qu'il détient aujourd'hui dans l'équilibre des financements des entreprises et des professionnels profitent tout principalement aux PME-TPE, comme aux « start-up ». Ce sont ces entreprises qui seraient les premières touchées par une modification de règles qui, partant « d'un bon sentiment » aboutiraient à des incertitudes ou à des effets contraires aux objectifs recherchés.

Plus généralement, il semble illusoire de penser que le sort des entreprises entrées en procédures collectives dépend avant tout de la manière dont se traitent les échéances du crédit-bail. Quelle que soit son importance dans l'équilibre financier de l'entreprise, le crédit-bail ne constitue pas l'alpha et l'oméga, l'élément décisif pour l'avenir d'une entreprise.

2.1. Quelles flexibilités possibles ?

Une flexibilité est explicitement mentionnée par la lettre de mission : « la possibilité pour l'entreprise de ne pas payer durant plusieurs mois de la période d'observation avant d'encourir la dénonciation du contrat et en permettant le maintien du gel des créances antérieures même en cas de cession de l'actif pris à bail dans le cadre d'une offre de reprise comme cela s'applique en matière de bail immobilier ».

Avant d'examiner l'intérêt d'une telle réforme, comme celles d'autres flexibilités possibles, il paraît opportun au soussigné d'évoquer quelques points de principe et de méthodologie :

A/ Aucune flexibilité étudiée ne peut, directement ou non, mettre en cause le principe fondamental du contrat de crédit-bail que représente le droit de propriété du bailleur.

B/ S'il est toujours possible d'envisager une flexibilité réservée aux PME-TPE, celle-ci constituerait une aide à notifier à Bruxelles et à faire valider par la Commission.

C/ Même s'il est juridiquement envisageable de considérer que la/les flexibilités retenues s'appliquent aux contrats de crédits-baux en cours, la solution visant à les appliquer aux seuls contrats signés après la promulgation de la loi ayant introduit lesdites flexibilités apparaît comme la solution la plus claire.

D/ Cette mission ayant été définie comme une concertation auprès des différents acteurs concernés, toutes les hypothèses de flexibilité étudiées ci-dessous ont été « testées » lors des entretiens du soussigné et tout particulièrement à l'occasion de la réunion de travail organisée à Bercy le 6 janvier 2015 entre la Fédération bancaire - ASF et le Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires.

E/ Enfin, si chacune des flexibilités étudiées sera appréciée à l'aune des avantages qui pourraient en résulter pour les entreprises en procédures collectives et des impacts sur le marché du crédit-bail, ces appréciations doivent être considérées comme théoriques ; les conditions de réalisation de la mission ne permettent pas une expérimentation *in vivo*, et en particulier de déterminer le nombre d'entreprises qui pourraient être sauvées du fait de ces flexibilités - à supposer qu'une telle corrélation ait du sens.

Cinq flexibilités potentielles sont étudiées ci-après.

2.1.1. Appliquer au crédit-bail le régime du bail immobilier

Alors que la résiliation du contrat de crédit-bail est de plein droit après mise en demeure de l'administrateur restée infructueuse pendant plus d'un mois, la demande de résiliation du bail immobilier(article L.622-14 du code du commerce) est soumise à un délai de carence de trois mois à compter du jugement d'ouverture.

La flexibilité envisagée ferait ainsi gagner à l'entreprise un délai de deux mois (3-1) avant de subir l'effet de la résiliation. Ce délai supplémentaire est supposé faciliter la gestion de trésorerie de l'entreprise et contribuer à la « visibilité » de ses perspectives.

Pour sympathique que cette flexibilité puisse paraître, elle doit être considérée plutôt comme inutile, voire dangereuse. Inutile, car dans les faits, comme le reconnaissent les administrateurs et mandataires judiciaires, le délai actuel du mois est fréquemment dépassé ; le gain réel serait donc très marginal et guère de nature à modifier les perspectives de l'entreprise. Dangereuse, car le passage à trois mois peut devenir, a fortiori dans un débat parlementaire complexe, un point de départ et non un point d'arrivée. Le mois théorique actuel pourrait alors devenir trois mois renouvelables, voire six mois, ce qui mécaniquement emporterait des conséquences sur le coût du crédit-bail, tout particulièrement pour des actifs mobiliers qui souvent sont « amortis » sur une période de 36 mois.

2.1.2. Soumettre la résiliation à une ordonnance du juge-commissaire

Cette flexibilité peut apparaître comme une variante de la première possibilité, en ce que, de fait, elle offrirait un délai supplémentaire à l'entreprise, avec l'intervention d'un acteur-clef de la procédure qui supprimerait donc le caractère « aveugle » de la résiliation actuelle.

Ne fixant pas de délai législatif, cette flexibilité échappe, a priori, à certaines critiques exposées ci-dessus.

En revanche, elle suscite d'autres questions. En particulier, si le juge-commissaire dispose d'un véritable contrôle en opportunité, le pouvoir qui lui serait ainsi ouvert ne peut échapper à certaines règles, sauf à entrer dans un processus de remise en cause du droit de propriété du crédit-bailleur. Ces règles devraient concerter les modalités d'élaboration de l'ordonnance, son calendrier et tout particulièrement les conséquences d'un refus de résiliation.

Sans rentrer à ce stade dans les détails de définition de telles règles, il est évident que plus elles seront -ou paraîtront- favorables aux débiteurs, plus les crédits-bailleurs en tireront les conséquences sur le coût des opérations, ainsi que sur les facilités d'accès au crédit-bail des entreprises, notamment les plus fragiles.

2.1.3. Traiter le crédit-bailleur comme tout créancier financier

Cette flexibilité qui aurait pour effet de suspendre le paiement des loyers et d'arrêter le cours des intérêts pendant la période d'observation, s'inscrit dans le cadre d'une analyse selon laquelle le contrat de crédit-bail doit être assimilé à un contrat de crédit, du fait d'une finalité économique identique.

De toutes les propositions étudiées, cette flexibilité est la plus radicale, à la fois par les effets sur les capacités financières de l'entreprise en procédures collectives que par les réactions qu'elle suscite.

Pour les sociétés de crédit-bail, son adoption aboutirait à « la mort du crédit-bail », puisque, considèrent-elles, elle représente une remise en cause d'un principe fondamental du contrat actuel du crédit-bail : « on tue 98 % des entreprises pour 2 % d'entre elles » [2 % étant l'estimation maximale des entreprises titulaires d'un crédit-bail en procédures collectives].

Cette vision fatale est contestée par l'administrateur judiciaire qui défend avec vigueur cette assimilation entre le crédit-bail et n'importe quelle créance financière. Si ce professionnel reconnaît que sa proposition aboutit à réaménager le crédit-bail pour un maximum de dix ans, au lieu d'une durée « normale » de 3-4 ans, il ne considère pas que cette prolongation suffise à « ruiner » le marché du crédit-bail.

En essayant d'éviter toute polémique et toute qualification définitive, il n'est guère contestable que l'adoption de cette flexibilité est la plus éloignée de la réalité juridique et de la pratique actuelles. Penser donc qu'elle puisse être mise en œuvre sans une modification majeure du marché du crédit-bail, de son coût et de son accès à toutes les entreprises aujourd'hui intéressées par ce type de contrat ne paraît pas crédible. De même, les conséquences en termes de règles prudentielles applicables aux sociétés financières devront être étudiées avec précision.

Cette proposition de flexibilité représente donc un véritable risque économique et politique.

2.1.4. Permettre un étalement des loyers compatible avec la durée de vie économique de l'actif sous-jacent

Des propositions de flexibilité étudiées, celle-ci est celle qui suscite le moins de critiques. L'argument d'une atteinte éventuelle au droit de propriété apparaît essentiellement rhétorique. Selon un autre argument entendu, de tels étalements sont déjà mis en œuvre, de manière pragmatique ; sa traduction législative n'aurait donc pas d'effet réel, sinon succomber à un travers normatif trop fréquemment rencontré en France.

Si le choix législatif était néanmoins retenu, il pourrait donner lieu à un texte inséré dans l'article L622-13 de ce type :

« Lorsque l'activité de l'entreprise le nécessite, et sur proposition de l'administrateur, le tribunal peut décider d'un étalement des loyers correspondant aux contrats de crédit-bail; la durée et les termes du contrat ne peuvent être réaménagés que dans la limite de la durée de vie économique de l'actif financé, telle que fixé dans le contrat de crédit-bail ».

2.1.5. Asseoir les loyers sur une valeur locative à déterminer

Dans cette hypothèse, pendant la période d'observation, l'entreprise débitrice ne paierait plus les loyers au montant fixé par le contrat de crédit-bail, mais selon une « valeur locative » à déterminer. S'appuyant juridiquement sur la composante « contrat à exécutions successives » du crédit-bail, cette flexibilité vise à aboutir à une moindre charge financière pour l'entreprise, en décalant une partie des paiements contractuels.

Cette proposition a fait naître de nombreuses critiques. Celles-ci portent sur les modalités de détermination de cette valeur locative : responsabilité, expertises nécessaires, voies de recours et traitement des contentieux. De manière plus conjoncturelle, ces critiques soulignent que dans le contexte financier, la valeur locative pourrait aboutir à un surcoût pour l'entreprise.

○
○ ○

A l'issue de cette étude, il apparaît que la plupart des flexibilités envisagées ne s'imposent pas et risquent de créer plus de difficultés qu'elles n'apporteraient de solutions. Tel est le cas en particulier de la flexibilité qui traiterait le crédit-bailleur comme n'importe quel créancier financier : elle créerait une véritable rupture par rapport à la situation actuelle avec des conséquences particulièrement néfastes pour le financement des entreprises.

Il est donc légitime de s'interroger sur l'opportunité d'une réforme législative dans l'urgence. Toutefois, si le principe de « donner un signal » est confirmé, la proposition visant à étaler les loyers dans le respect de la durée de vie économique du bien constitue une solution réaliste et vraisemblablement admissible par tous les acteurs de bonne foi.

Deux autres approches sont proposées ci-dessous. Elles peuvent compléter ou remplacer la voie législative immédiate.

2.2. Un statu quo amélioré

Au vu des éléments recueillis, personne ne sera surpris que la Fédération bancaire et avec elle l'ASF se prononcent pour le statu quo.

A l'occasion de la réunion organisée par le soussigné le 6 janvier, la délégation du Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires a indiqué également que le Conseil ne demandait aucune réforme.

Dans le cadre de la concertation demandée à l'inspection générale des finances, ces prises de position méritent d'être soulignées.

A l'occasion de la même réunion, les deux délégations présentes ont néanmoins proposé l'organisation de réunions de travail bilatérales destinées à permettre une meilleure prise en compte des difficultés rencontrées sur le terrain. Il a aussi été proposé que soit envisagée la création de « Messieurs bons-offices » chargés de faciliter le traitement des contrats de crédit-bail en procédures collectives ; leurs interventions pourraient s'effectuer dans le cadre de la médiation du crédit dont le périmètre serait ainsi étendu.

Ces propositions méritent d'être reprises et approfondies, sous l'égide du ministère de l'économie. Elles pourraient donner lieu à l'élaboration d'un code de bonnes conduites. Ce code, respectueux des principes fondamentaux du contrat de crédit-bail, devrait constituer un outil de travail pragmatique, et non un opus conceptuel. Son élaboration ne devrait pas nécessiter un délai excessif : un lancement prochain est compatible avec une disponibilité de ce code avant la fin du premier semestre 2015.

L'amélioration du statu quo ainsi recommandé doit enfin porter sur la définition d'un suivi statistique. Cette définition est en effet indispensable, sans être suffisante, pour asseoir une politique, a fortiori dans un domaine aussi complexe que celui des entreprises en difficultés. La Banque de France pourrait être chargée d'effectuer des études régulières à cet effet.

2.3. Une réflexion globale

De nombreux interlocuteurs de la mission, à commencer par le président du tribunal de commerce de Paris, ont fait part de leur étonnement sur une interrogation gouvernementale limitée au crédit-bail.

Pour eux, une telle limitation serait erronée et, en fait, contre-productive dans le traitement de problèmes beaucoup plus systémiques : dynamisme du financement des entreprises françaises, sous-capitalisation des PME-TPE, multiplication de montages juridiques rendant confuses les responsabilités, traitement des créanciers dans les procédures collectives.

La question d'engager une réforme du crédit-bail, alors que la mise en œuvre récente de la fiducie n'a pas encore fait l'objet de bilan est également posée.

Les préoccupations ainsi exposées paraissent légitimes. Beaucoup des questions qu'elles posent sont bien connues et il n'y aurait aucun inconvénient à engager une réflexion sur des objectifs précis, autour du thème général visant à renforcer l'utilité du droit au profit de la croissance, et dans un calendrier raisonnable permettant des prises de décision avant la fin de l'actuelle mandature.

CONCLUSION

Dans les délais impartis, la mission a vérifié la contribution du crédit-bail au financement de l'économie, tout particulièrement des PME-TPE.

Avec les réserves dues à l'impossibilité d'examiner un échantillon représentatif de dossiers et à partir des critiques formulées par certains interlocuteurs de la mission, l'état des lieux établi n'a pas mis en exergue de situations globales laissant penser que les avantages dont bénéficient les bailleurs peuvent nuire à la continuation de l'activité de l'entreprise, voire précipiter sa défaillance.

Dès lors, l'adoption de mesures radicales -ou perçues comme telles- dans l'urgence ne saurait être recommandée.

La mesure de flexibilité figurant dans la lettre de mission, ainsi que la plupart des autres mesures de flexibilité étudiées dans ce rapport ne s'imposent pas, d'autant qu'elles sont susceptibles de créer davantage de problèmes que de solutions. Seul l'étalement possible des loyers dans le respect de la vie économique du bien fait exception à ce constat ; ce rapport propose donc son adoption, si le gouvernement décidait une réforme du crédit-bail dans le cadre du débat parlementaire sur le projet de loi sur la croissance et l'activité.

A titre complémentaire ou alternatif, le rapport propose deux autres approches de nature à améliorer le fonctionnement du crédit-bail. La première passe par un travail plus régulier et plus dynamique entre les crédits-bailleurs et les mandataires-administrateurs judiciaires et l'élaboration rapide d'un code de bonnes conduites. La seconde suppose l'engagement d'une réflexion globale sur le financement des entreprises et les procédures collectives ; il s'agit d'une voie plus systémique, obligatoirement plus longue.

A Paris, le 9 janvier 2015

L'inspecteur général des
finances



Alexandre JEVAKHOFF

ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE I : LETTRE DE MISSION

ANNEXE II : LISTE DES INTERLOCUTEURS DE LA MISSION

ANNEXE III : CONTRIBUTION DE LA CGPME



ANNEXE I

Lettre de mission

Annexe I



LE MINISTRE

Nos Réf. : CAB/MEIN/DP/EIN/2014/79255

Paris, le 22 DEC. 2014

Madame, *Marie-Marie-Christine*,

Le crédit-bail constitue en France un outil important de financement des PME et des TPE. Le développement de cet outil qui représente, au 31 décembre 2013, 14,4 milliards de financements nouveaux et 60,5 milliards d'euros d'encours repose très largement sur la sécurité qu'il apporte au créancier qui est propriétaire des biens pendant la durée du contrat de location.

Outre la propriété en elle-même, deux autres aspects de ce produit sont attrayants pour les financeurs : son droit de résiliation et de récupération de l'actif loué d'une part, ce qui lui confère une très grande sécurité dans le cadre des procédures collectives s'agissant d'un bien que nul ne peut revendiquer, et l'obligation pour le débiteur de régler les loyers y compris si l'entreprise est en procédure collective d'autre part.

Si ces caractéristiques du crédit-bail permettent aux établissements créanciers de financer des entreprises qui seraient sinon exclues du crédit traditionnel (certaines TPE/PME, entreprises en situation de fragilité ...), les avantages dont bénéficient le bailleur peuvent nuire à la continuation de l'activité d'une entreprise entrant en procédure collective voire précipiter sa défaillance.

Le Gouvernement s'interroge sur une réforme du droit applicable en matière de crédit-bail en permettant par exemple la possibilité pour l'entreprise de ne pas payer durant plusieurs mois de la période d'observation avant d'encourir la dénonciation du contrat et en permettant le maintien du gel des créances antérieures même en cas de cession de l'actif pris à bail dans le cadre d'une offre de reprise comme cela s'applique en matière de bail immobilier. L'objectif serait alors d'introduire une flexibilité pour permettre à des entreprises de trouver des solutions lorsqu'elles sont en procédure collective, sans pour autant contraindre l'accès au crédit-bail à ces entreprises.

Madame Marie-Christine LEPETIT
Chef de l'Inspection Générale des Finances
139 Rue de Bercy
75572 PARIS Cedex 12



139 rue de Bercy - Télédoc 136 - 75572 Paris cedex 12

Annexe I

Vous voudrez bien mener une concertation avant le 15 janvier 2015 auprès des financeurs (ASF, FBF, Banques), des fédérations d'entreprises (MEDEF et CGPME) et des spécialistes des procédures collectives et du retournement d'entreprise (entreprises, juristes...) afin de mesurer les avantages qu'apporterait une telle réforme (ou d'autres mesures que vous jugeriez pertinentes) pour les entreprises en procédure collective (nombre d'entreprises qui pourraient être sauvées) et les impacts qu'elle aurait sur le marché du crédit-bail, et donc sur le financement des entreprises.

Pour réaliser ce travail, vous pourrez vous appuyer sur les services du ministère, et notamment de la Direction générale du Trésor.

Vous nous remettrez vos travaux avant le 15 janvier, en amont de l'examen du projet de loi pour la croissance et l'activité.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Amicale,


Emmanuel MACRON

ANNEXE II

Liste des interlocuteurs de la mission

Liste des interlocuteurs

Administrateurs et mandataires judiciaires

Maîtres Abitbol, Bourbouloux, Jeannerot, Miquel, Savenier, Sénéchal

Fédération bancaire-ASF

Madame Barbat-Layani (FBF), Monsieur Chappet (groupe BNP-Paribas), Monsieur Camilleri (Natixis/groupe BPCE), Monsieur Carayol (groupe Crédit Agricole), Monsieur Chedane (groupe CIC), Madame Delamare (groupe Crédit Agricole), Monsieur François (groupe La Banque postale), Monsieur Gourio (FBF), Monsieur Levy (BPI France), Monsieur Legrand (ASF), Madame Palle-Guillabert (ASF), Monsieur Saucie (groupe Société générale)

Juges consulaires

Messieurs Gentin (Paris), Lelièvre (Nanterre), Thibon (Bobigny)

Avocats

Maitres Daudier de Cassini, Dubois, Ghalemi, Vermeille

Ministère de la justice

Monsieur Rossi(DACS)

Ministère de l'économie

Messieurs Bavagnoli, Pouezat, Revial (DGT)

Organisations professionnelles

Monsieur Abattuci et Colos (Fédération nationale du bâtiment), Monsieur Labet (CGPME), Madame Simon (MEDEF), Monsieur Thiercelin (Fédération des industries électriques, électroniques et de communication)

Divers

Monsieur Colaert (Association pour le retourment d'entreprises), Monsieur Ophèle (Banque de France), Monsieur Peyret (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution)



ANNEXE III

Contribution de la CGPME



CREDIT BAIL DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE COLLECTIVE

COMMENTAIRES DE LA CGPME

➤ Etat des lieux

Le crédit-bail est un contrat de location d'un bien pour une durée déterminée et irrévocabile, souscrit entre une entreprise (crédit-preneur) et une banque ou un établissement spécialisé (crédit-bailleur), assorti d'une promesse unilatérale de vente (option d'achat) à son échéance. En effet, à l'issue de la période de location, le crédit-preneur peut opter pour l'acquisition du bien loué. Il peut également renouveler le crédit-bail ou restituer le bien au crédit-bailleur (dans ce cas le contrat de crédit-bail prend fin). (Définition banque de France).

Cette opération est juridiquement définie à l'article L.313-7 du code monétaire et financier.

Le crédit-bail en France est devenu un mode habituel ou du moins fréquent de financement de biens meubles ou immeubles.

En matière immobilière par exemple, selon l'ASF et pour ses adhérents, il y aurait eu en 2013 4,258 Mds d'euros de contrats signés et le montant des opérations en cours pour cette même période avoisinait les 35,4 Mds d'euros.

Ces données sont confortées par l'Insee qui indique que pour 2013 le montant des investissements nouveaux en crédit-bail immobilier s'élevait à 4,6 Mds d'euros et que ceux liés au crédit-bail mobilier étaient de 11,5 Mds d'euros.

Concernant les procédures collectives, l'année 2014 devrait encore voir plus de 60 000 entreprises cesser leur activité. Toutefois, nous ne possédons pas de données précises sur le volume des créances de crédit-bail concernées par ces procédures.

➤ Le traitement du crédit-bail dans le cadre d'une procédure collective

Le traitement des créances de crédit-bail peut être différencié en fonction des procédures. En effet, le droit commun s'applique dans le cadre d'un mandat ad hoc ou d'une conciliation, même si dans ce dernier cas des délais de paiement peuvent être aménagés.

Lors d'une sauvegarde, le contrat de crédit-bail est un contrat en cours, il ne pourra y avoir de résiliation qu'après mise en demeure de l'administrateur restée infructueuse plus d'un mois. Si le crédit-bail a été correctement publié, le créancier n'a pas à revendiquer le bien.

Toutefois, si la poursuite de l'activité le justifie, l'administrateur pourra exiger l'exécution du contrat en fournissant la prestation promise (règlement des échéances) au cocontractant du débiteur.

Une dérogation à l'interdiction de paiement est également aménagée dans le cadre d'un contrat de crédit-bail pour permettre la levée d'une option d'achat.

Ceci résulte de l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives.

Ce texte permet notamment que l'avantage donné au crédit bailleur par le dernier alinéa de l'article L. 626-18, qui imposait, en cas de levée de l'option, le paiement de la totalité des sommes dues à celui-ci, soit corrigé et que ses droits soient adaptés à son statut de créancier. Corrélativement, les dispositions jugées inutilement complexes qui s'appliquaient lorsque l'option d'achat était levée pendant la procédure ont été supprimées par l'article 21 (2°) et l'article 64 (modifiant l'article L. 641-3).

Pour autant une difficulté subsiste puisque la chambre commerciale de la Cour de cassation dans un arrêt du 18 mars 2014 se base sur l'article 1134 du code civil pour interdire la levée anticipée d'une option d'achat dans le cadre d'un contrat de crédit-bail concerné par une procédure collective.

➤ Commentaires de la CGPME

Beaucoup de nos adhérents utilisent le crédit-bail pour financer leurs acquisitions. Cela concerne pour l'essentiel leur parc automobile, les machines-outils et les produits informatiques. Pour autant, nous avons peu de retour sur les difficultés que ces contrats engendrent dans le cadre des procédures collectives.

La principale difficulté que nous ayons pu identifier concerne la levée d'une option d'achat de manière anticipée. Lorsque la valeur du bien financé est supérieure à la créance résiduelle, il peut être intéressant pour les créanciers que l'option d'achat soit levée et qu'ainsi le patrimoine liquidatif bénéficie de cette plus-value lors de la revente du bien.

La CGPME souhaite d'abord attirer l'attention sur le fait qu'une telle levée d'option pour réaliser une plus-value à la revente n'est acceptable que si le bien n'est pas indispensable à la continuité de l'entreprise et que cette dernière n'a pas d'espoir de redressement. A défaut, ceci conduirait à obérer toute chance de redressement.

Inversement, dans le cadre d'une liquidation, un tel procédé est économiquement justifié et il faut donc chercher à lever tous les obstacles limitant cette possibilité de rachat. Une meilleure coordination des différents textes et des différents codes pourrait permettre ceci.

Il conviendrait donc, en tenant compte des réserves précédemment exprimées, de prévoir une exception à l'article 1134 de code civil pour la levée d'une option d'achat dans le cadre d'un contrat de crédit-bail qui serait soumis à une procédure collective et plus particulièrement à une liquidation d'actifs.