

**LOI N°94-89 DU 26 JUILLET 1994,
RELATIVE AU LEASING**

Article 1er : Le leasing est une opération de location d'équipements, de matériel ou de biens immobiliers achetés ou réalisés en vue de la location, par le bailleur qui en demeure propriétaire et destinés à être utilisés dans les activités professionnelles, commerciales, industrielles, agricoles, de pêche ou de services.

Le leasing s'effectue par un contrat écrit, pour une durée déterminée, en échange d'un loyer et permet au preneur l'acquisition, à l'expiration de la durée de la location, de tout ou partie des équipements, du matériel ou des biens immobiliers, moyennant un prix convenu qui tient compte, au moins en partie, des versements effectués à titre de loyers.

Le preneur peut, en accord avec le bailleur, acquérir pendant la durée de la location, tout ou partie desdits équipements, matériel ou biens immobiliers.

Article 2 : Le contrat de leasing est régi par les dispositions du droit commun dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

Sans nuls et de nul effet toutes clauses et stipulations et tous arrangements contraires aux dispositions de l'article premier de la présente loi.

Article 3 : Les dispositions de la loi n°77-37 du 25 mai 1977 régissant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal ne sont pas applicables au contrat de leasing. Le contrat de leasing doit régler les rapports entre le bailleur et le preneur en ce qui concerne notamment les loyers et les conditions de sa résiliation à la demande du preneur.

Le bailleur ne peut faire état, pour revendiquer ses droits, du contrat qui ne prévoit pas des clauses relatives au loyer et aux conditions de sa résiliation à la demande du preneur.

Article 4 : Le transfert au preneur des équipements, du matériel ou des biens immobiliers acquis ou édifiés sur le terrain du bailleur s'effectue par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente.

Lorsque les constructions sont édifiées sur le terrain appartenant au preneur, le transfert s'effectue par l'effet de l'accession à l'expiration du contrat de la location. Dans ce cas, le contrat de leasing doit prévoir

l'accord des deux parties en ce qui concerne leurs droits respectifs sur le terrain pendant la durée de la location.

Article 5 : En cas de cession d'équipements, matériel ou biens immobiliers compris dans une opération de leasing, et pendant la durée de l'opération, le cessionnaire est tenu des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.

Article 6 : Les opérations de leasing sont considérées comme une forme des crédits prévus par la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents.

Les opérations de leasing ne peuvent être effectuées à titre d'activité habituelle que par :

- les établissements bancaires soumis aux dispositions de la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents ;

- les établissements financiers prévus par l'article 2 de la loi n°67-51 du 7 décembre 1967 réglementant la profession bancaire et les textes subséquents ;

- les établissements soumis aux dispositions de la loi n°85-108 du 6 décembre 1985 portant encouragement d'organismes financiers et bancaires travaillant essentiellement avec les non-résidents.

Ces établissements sont soumis à la réglementation et au contrôle de la Banque Centrale de Tunisie.

Article 7 : Les opérations de leasing relatives aux équipements ou au matériel sont soumises à l'inscription, à la requête du bailleur, sur un registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal dans le ressort duquel le preneur est immatriculé au registre du commerce. Dans ce registre sont insérés tous les renseignements qui permettent l'identification des parties et celle des biens objet desdites opérations.

Si le preneur n'est pas immatriculé au registre du commerce, l'inscription est requise au greffe du tribunal dans le ressort duquel se trouve l'établissement dans lequel sont exploités les équipements ou le matériel objet du contrat de leasing.

Article 8 : Les modifications affectant les renseignements mentionnés à l'article 7 sont inscrites en marge des inscriptions existantes. En outre, dans le cas où la modification intervenue implique un changement d'où résulte, selon les distinctions faites à l'article 7, la compétence du greffe d'un autre tribunal, le bailleur doit faire reporter l'inscription modifiée sur le registre du greffe de ce tribunal.

Article 9 : Les inscriptions faites conformément aux articles 7 et 8 prennent effet à la date de l'inscription.

Article 10 : Les inscriptions sont radiées soit sur justification de l'accord des parties, soit en vertu d'un jugement ou d'un arrêt ayant la force de chose jugée.

Article 11 : Le greffier délivre à tout requérant copie ou extrait de l'état des inscriptions portant éventuellement mention des transferts ou des inscriptions modificatives.

Article 12 : Si les formalités d'inscription n'ont pas été accomplies dans les conditions fixées aux articles 7 et 8, le bailleur ne peut opposer aux créanciers ou ayants cause du preneur, ses droits sur les biens dont il a conservé la propriété, sauf s'il établit que les intéressés avaient eu connaissance effective de l'existence de ces droits.

Article 13 : Les pièces justificatives qui doivent être présentées au greffier, les modalités de la publication ou de la radiation et les modèles des bordereaux d'inscription, copies ou extraits sont fixés par arrêté du ministre de la justice.

Article 14 : Les opérations de leasing relatives aux biens immobiliers sont soumises aux modalités d'inscription prévues par le code des droits réels pour les opérations de même nature. L'inscription doit indiquer que l'immeuble fait l'objet d'une opération de leasing.

Les dispositions de l'article 377 bis (nouveau) du code des droits réels, relatives aux conditions de rédaction des contrats ne s'appliquent pas au contrat de leasing.

Article 15 : Le preneur doit inscrire les opérations de leasing dans sa comptabilité en faisant apparaître séparément dans son compte de résultat, les loyers correspondant à l'exécution du contrat de leasing et en distinguant les opérations relatives aux équipements ou au matériel et les opérations relatives aux biens immobiliers. Il doit évaluer, hors bilan et à la date de clôture du bilan, les redevances restant à payer en exécution des obligations stipulées dans le contrat de leasing, en distinguant les opérations relatives aux équipements ou au matériel et les opérations relatives aux biens immobiliers.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.