

**Ordonnance n° 96-09 du 19 Chaâbane 1416
correspondant au 10 janvier 1996 relative
au crédit-bail.**

Le Président de la République;

Vu la Constitution, notamment ses articles 115 et 117;

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire, notamment ses articles 5, 25 et 26 (alnéa 5);

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 18 du 8 Juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée portant code civil;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce;

Vu la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit;

Après adoption par le conseil national de transition;

Promulgue l'ordonnance dont la teneur suit :

TITRE I

**DES DISPOSITIONS GENERALES
RELATIVES AU CREDIT-BAIL**

Chapitre I

**De la définition des opérations
de crédit-bail**

Article 1er — Le crédit-bail ou leasing, objet de la présente ordonnance, est une opération commerciale et financière :

— réalisée par les banques et établissements financiers, ou par une société de crédit-bail légalement habilitée et expressément agréée en cette qualité, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques ou personnes morales de droit public ou privé;

— ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire;

— et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur des établissements artisanaux.

Art. 2. — Les opérations de crédit-bail sont des opérations de crédit en ce qu'elles constituent un mode de financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens visés à l'article 1er ci-dessus.

Les opérations de crédit-bail sont dites "Leasing financier" si le contrat de crédit-bail prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients et risques liés à la propriété du bien financé par le crédit-bail, si le contrat de crédit-bail ne peut être résilié et s'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ses dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis.

Les opérations de crédit-bail sont dites "Leasing opérationnel" si la totalité ou la quasi totalité des droits, obligations, avantages, inconvénients et risques inhérents au droit de propriété du bien financé n'est pas transférée au locataire et reste au profit ou à la charge du bailleur.

Art. 3. — Le ou crédit-bail se définit comme étant mobilier s'il porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou du matériel ou de l'outillage nécessaire à l'activité de l'opérateur économique.

Art. 4. — Le crédit-bail se définit comme étant immobilier s'il porte sur des biens immeubles construits ou à construire pour les besoins professionnels de l'opérateur économique.

Art. 5. — Le crédit-bail se définit :

* comme national lorsque l'opération met en présence une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier et un opérateur économique, tous deux résidents en Algérie.

* comme international lorsque le contrat lui servant de support est :

* soit signé entre un opérateur économique ayant la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier ayant la qualité de non-résident.

* soit signé entre un opérateur économique n'ayant pas la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier résident en Algérie.

Les qualités de résident en Algérie et de non-résident sont celles définies par la législation et la réglementation algérienne en vigueur.

Art. 6. — Les opérations de crédit-bail sont soumises à une publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre II

Du contrat de crédit-bail

Section I

Du Contrat de Crédit-Bail Mobilier

Art. 7. — Le contrat de crédit-bail mobilier est un contrat par lequel la société de crédit-bail, la banque ou l'établissement financier, désignés par l'expression "le crédit-bailleur" donne en location pour une durée ferme et moyennant loyers à un opérateur économique, personne physique ou morale, désignée par l'expression "le crédit-preneur", des biens d'équipement, du matériel ou de l'outillage à usage professionnel en laissant à cette dernière la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués à un prix convenu tenant-compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyer.

Section 2

Du Contrat de Crédit-Bail Immobilier

Art. 8. — Le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat en vertu duquel une partie désignée par l'expression le "crédit-bailleur" donne en location, moyennant loyers et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression "Le crédit-preneur", des biens immobiliers à usage professionnel qu'elle a achetés ou qui ont été construits pour son compte, avec la possibilité pour le crédit-preneur, au plus tard à l'expiration du bail, d'accéder à la propriété de tout ou partie des biens loués dans l'une des formes ci-dessous :

— par cession, en exécution d'une promesse unilatérale de vente ;

— ou, par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués ;

— ou, par transfert de plein droit de la propriété des biens édifiés sur le terrain appartenant au crédit-preneur.

Section 3

Du contrat de crédit-Bail portant sur les fonds de commerce et sur les établissements artisanaux

Art. 9. — Le contrat de crédit-bail portant sur un fonds de commerce ou sur un établissement artisanal est l'acte par lequel une partie désignée par l'expression le "crédit-preneur" donne en location, moyennant loyers et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression le "crédit-preneur" un fonds de commerce ou un établissement artisanal lui appartenant, avec une promesse unilatérale de vente au crédit-preneur et à son initiative, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements qu'il aura effectués à titre de loyers, sans possibilité pour celui-ci de relouer à l'ancien propriétaire ledit fonds de commerce ou ledit établissement artisanal.

Chapitre III

De la qualification juridique, des spécificités et du contenu du contrat de crédit-bail

Section 1

De la qualification juridique du contrat de crédit-bail

Art. 10. — Le contrat de crédit-bail, ne peut être qualifié comme tel quels que soient les biens qu'il concerne et quel que soit l'intitulé du contrat, que si son objet est libellé d'une manière permettant de constater sans ambiguïté qu'il :

— garantit au crédit-preneur l'utilisation et la jouissance du bien loué, pendant un délai minimum et à un prix fixé d'avance, comme s'il en était le propriétaire;

— assure au crédit-bailleur la perception d'un certain montant de loyers pour une durée appelée "période irrévocable" pendant laquelle il ne peut être mis fin à la location, sauf accord contraire des parties;

— permet au crédit-preneur, pour le cas du leasing financier uniquement et à l'expiration de la période irrévocable de location, d'acquérir le bien loué pour une valeur résiduelle tenant compte des loyers perçus, s'il décide de lever l'option d'achat, sans que cela limite le droit des parties au contrat de renouveler la location pour une durée et moyennant un loyer à convenir, ni le droit du crédit-preneur de restituer le bien loué à la fin de la période initiale de location.

Section 2

Des clauses obligatoires du contrat de crédit-bail mobilier

Art. 11. — Le contrat de crédit-bail mobilier correspondant au leasing financier doit, sous peine de perdre une telle qualification, mentionner la durée de location, les loyers, l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ainsi que la valeur résiduelle du prix d'acquisition du bien loué.

* De la durée de location et d'irrévocabilité du contrat.

Art. 12. — La durée de location correspondant à la période irrévocable est fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette durée peut correspondre à la durée présumée de vie économique du bien loué ou être fixée par référence à des règles d'amortissement comptables et/ou fiscales définies par voie législative pour les opérations spéciales de crédit-bail.

* De la sanction de la rupture du contrat pendant la période irrévocable de location.

Art. 13. — La rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable de location par l'une des parties, ouvre droit pour l'autre partie, à une réparation dont le montant peut-être fixé dans le contrat, dans le cadre d'une clause spécifique ou à défaut par la juridiction compétente, conformément aux dispositions légales applicables à la rupture abusive des contrats.

Sauf cas de force majeure ou cas de mise en règlement judiciaire ou de mise en faillite ou de dissolution anticipée du crédit-preneur impliquant sa mise en liquidation, lorsqu'il s'agit d'une personne morale et d'une manière générale, sauf cas d'insolvabilité avérée du crédit-preneur, qu'il soit une personne physique ou une personne morale, la rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable entraîne, si elle est le fait du crédit-preneur, le paiement au crédit-bailleur de l'indemnité de réparation prévue à l'alinéa précédent dont le montant minimum ne peut être inférieur à celui des loyers restant dus, à moins que les parties n'en aient convenu autrement dans le contrat.

Dans les cas visés au précédent alinéa, le droit du crédit-bailleur sur les loyers s'exerce par la reprise du bien loué ainsi que par l'exercice de son privilège sur les actifs réalisables du crédit-preneur, et le cas échéant, sur le patrimoine propre de ce dernier pour la récupération des loyers échus impayés, et ceux à échoir.

* Des loyers et de la valeur résiduelle du bien loué.

Art. 14. — Sauf convention contraire des parties et quelle que soit la durée de la période irrévocable définie à l'article 12 de la présente ordonnance, le montant des loyers à percevoir par le crédit-bailleur au crédit-preneur comprend :

— le prix d'achat du bien loué réparti en échéances d'égal montant auxquelles s'ajoute la valeur résiduelle payable à la levée de l'option d'achat.

— les charges d'exploitation du crédit-bailleur liées au bien objet du contrat;

— une marge correspondant aux profits ou intérêts rémunérant le risque du crédit ainsi que les ressources immobilisées pour les besoins de l'opération de crédit-bail.

Art. 15. — Les loyers sont déterminés selon un mode dégressif ou linéaire, par référence à des méthodes arrêtées par voie législative.

Les loyers sont payables selon une périodicité convenue entre les parties au contrat de crédit-bail.

* De l'option laissée au crédit-preneur à la fin de la période irrévocable de location.

Art. 16. — le crédit-preneur peut, à l'expiration de la période irrévocable de location et à sa seule appréciation :

— soit, acheter le bien loué pour sa valeur résiduelle telle que fixée au contrat :

— soit, renouveler la location pour une période et moyennant un loyer à convenir entre les parties;

— soit, restituer le bien loué au crédit-bailleur.

Section 3

Des clauses facultatives du contrat de crédit-bail mobilier

Art. 17. — Aux choix des parties, le contrat de crédit-bail mobilier peut contenir toutes clauses portant :

— engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;

— exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité civile vis-à-vis du crédit-preneur ou vis-à-vis des tiers, toutes les fois où cette responsabilité n'est pas définie par la loi comme étant d'ordre public et sanctionnée par la nullité de la clause contractuelle y afférente ;

— exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué. D'une manière générale, est réputée valable toute clause mettant à la charge du crédit-preneur l'installation du bien loué à ses frais, risques et périls, l'obligation d'entretien et de réparation de ce bien, ainsi que l'obligation d'assurance.

Art. 18. — Le contrat de crédit-bail peut également contenir toutes clauses portant :

— renonciation du crédit-preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix du loyer, en cas de destruction du bien loué par cas fortuit ou du fait de tiers;

— renonciation du crédit-preneur à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés;

— possibilité pour le crédit-preneur de demander au crédit-bailleur le remplacement du bien loué en cas d'obsolescence de celui-ci pendant la durée du contrat de crédit-bail mobilier.

TITRE II

**DES DROITS ET OBLIGATIONS
DES PARTIES AU CONTRAT
DE CREDIT-BAIL MOBILIER
ET IMMOBILIER**

Chapitre I

**Des droits et privilèges légaux
du crédit-bailleur**

Section 1

*Des règles de protection du droit de propriété
du Crédit-Bailleur sur le bien loué*

Art. 19. — Le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien loué pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, jusqu'à la réalisation de l'achat de ce bien par le crédit-preneur si ce dernier lève l'option d'achat à l'expiration de la période irrévocable de location.

Le crédit-bailleur bénéficie de tous les droits légaux attachés au droit de propriété et supporte toutes les obligations légales mises à la charge du propriétaire, dans les conditions et limites stipulées au contrat du crédit-bail, notamment, celles constitutives de clauses exonératoires de responsabilité civile du propriétaire.

Art. 20. — Le crédit-bailleur peut, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et après préavis et/ou mise en demeure de 15 jours francs, mettre fin au droit de jouissance du crédit-preneur sur le bien loué et le récupérer à l'amiable ou par simple ordonnance non susceptible d'appel, rendue à pied de requête par le président du tribunal du lieu du domicile du crédit-bailleur, en cas de non paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer. Dans ce cas, le crédit-bailleur peut disposer de son bien récupéré, par location ou par vente ou par nantissement ou par tout autre moyen légal d'aliénation, toute clause contraire du contrat de crédit-bail étant réputée non écrite.

Sauf accord exprès du crédit-bailleur, le crédit-preneur ne peut plus se prévaloir du contrat de crédit-bail pour bénéficier de la poursuite de la location aux conditions initialement convenues, si le crédit-bailleur a exercé son droit de reprise sur le bien loué aux conditions définies au précédent alinéa; le non paiement d'un seul terme de loyer constituant une rupture abusive dudit contrat.

Art. 21. — En cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur, le crédit-bailleur saisit la justice.

Le juge, se prononce sur le paiement des loyers restant dûs ainsi que sur la réparation couvrant les pertes subies et les gains manqués au sens de l'article 182 du code civil.

Section 2

Des privilèges légaux du crédit-bailleur

Art. 22. — En cas d'insolvabilité du crédit-preneur, dûment constatée par le non-paiement d'un seul terme de loyer, de dissolution amiable ou judiciaire, de mise en règlement judiciaire ou de mise en faillite du crédit-preneur, le bien loué échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés quels que soient leur statut juridique et leur rang et considérés individuellement ou constitués en masse dans le cadre d'une procédure judiciaire collective.

Art. 23. — Dans les cas visés à l'article précédent et outre les sûretés conventionnelles éventuellement recueillies, le crédit-bailleur dispose, pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail en principal et accessoire, d'un privilège général sur tous biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur prenant rang immédiatement après les privilèges édictés par les articles 990 et 991 du Code Civil et ceux des salariés pour la portion non saisissable des salaires. Il est en conséquence, dès l'exercice de son privilège, payé par préférence à tout autre créancier, dans le cadre de toute procédure judiciaire avec des tiers ou de toute procédure collective judiciaire visant la liquidation des biens du crédit-preneur.

Art. 24. — Le privilège objet de l'article précédent peut s'exercer à tout moment pendant et après la durée du contrat de crédit-bail, par inscription de gage ou de nantissement spécial sur les biens meubles du crédit-preneur, au greffe du tribunal territorialement compétent ou par inscription de l'hypothèque légale sur tout immeuble du crédit-preneur, à la conservation des hypothèques.

En ce qui concerne les avoirs en compte, les créances et les effets mobiliers du crédit-preneur, le privilège légal du crédit-bailleur s'exerce par simple opposition ou saisie-arrêt ou saisie conservatoire ou mise en demeure adressée au crédit-preneur ou au tiers détenteur ou au tiers débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par procès-verbal d'huissier.

Art. 25. — Le crédit-bailleur peut, à la sauvegarde de sa créance sur le crédit-preneur, prendre toute mesure conservatoire de saisie sur les biens meubles et immeubles du crédit-preneur, dans les autres formes prévues par la loi.

Art. 26. — En cas de perte partielle ou totale du bien loué, le crédit-bailleur aura seul, vocation à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, nonobstant la prise en charge par le crédit-preneur des primes d'assurances souscrites et sans qu'il soit besoin d'une délégation spéciale à cet effet.

Art. 27. — Le droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien loué ne souffre d'aucune restriction, ni limitation d'aucune sorte par le fait que le bien soit utilisé par le crédit-preneur ou par le fait que le contrat permette au crédit-preneur d'agir comme mandataire du propriétaire dans des opérations juridiques ou commerciales avec des tiers, connexes à l'opération de crédit-bail.

Il en est ainsi, notamment, des interventions du crédit-preneur dans le cadre des relations du crédit-bailleur avec les fournisseurs ou constructeurs du bien destiné à être loué par crédit-bail, même si le crédit-preneur a arrêté directement avec les tiers les caractéristiques des biens à louer ou à construire en vue de leur location par crédit-bail.

Art. 28. — Le crédit-bailleur, en sa qualité de dispensateur de crédit dans le cadre d'une opération de crédit-bail, a le droit de percevoir, avant tous autres créanciers du crédit-preneur, le produit de réalisation de toutes sûretés réelles constituées à son profit et les sommes payées par des cautions personnelles et solidaires du crédit-preneur, à concurrence des sommes dont ce dernier sera redevable à tout moment dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Chapitre II

Des droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail mobilier

Section 1

Du droit de jouissance du crédit-preneur et des garanties de ce droit par le crédit-bailleur

Art. 29. — Le crédit-preneur dispose d'un droit de jouissance sur le bien loué par contrat de crédit-bail à compter de la date de délivrance de ce bien par le crédit-bailleur fixée au contrat.

Art. 30. — Le droit de jouissance du crédit-preneur s'exerce pendant la durée contractuelle de la location expirant à la date fixée pour la restitution du bien loué au crédit-bailleur, et le cas échéant, après renouvellement de la location.

Art. 31. — Le crédit-bailleur garantit le crédit-preneur non défaillant contre tout trouble de la jouissance du bien loué, provenant de son fait ou du fait de tiers.

En cas de défaillance du crédit-bailleur dans l'accomplissement de ses obligations telles que stipulées dans le contrat de crédit-bail, le crédit-preneur aura le droit d'agir en réparation contre le crédit-bailleur et de prendre toute mesure conservatoire et toute mesure d'exécution sur le patrimoine de celui-ci y compris sur le bien loué s'il est encore la propriété du crédit-bailleur, avant ou une fois établi son droit à percevoir une indemnité ou réparation par décision judiciaire ayant acquit l'autorité de la chose jugée.

Section 2

De l'obligation de paiement de loyers

Art. 32. — En contrepartie de son droit de jouissance sur le bien loué, le crédit-preneur doit payer au crédit-bailleur, aux dates convenues, les sommes fixées au contrat de crédit-bail, à titre de loyer.

Section 3

De l'obligation d'entretien, d'assurance et de restitution du bien loué

Art. 33. — Dans le cas d'un crédit-bail mobilier, le contrat y afférent peut mettre à la charge du crédit-preneur l'obligation d'entretien et de maintenance du bien loué.

Celui-ci doit permettre pendant la durée de location, au crédit-bailleur d'accéder aux locaux dans lesquels ce bien est installé, afin de le mettre dans la possibilité d'exercer son droit de vérification de l'état du bien.

Art. 34. — Le contrat de Crédit-Bail peut également mettre à la charge du crédit-preneur l'obligation d'assurer à ses frais le bien loué contre tous les risques de perte totale ou partielle diminuant ou empêchant l'usage convenu.

Art. 35. — Durant la période de jouissance du bien loué, le crédit-preneur est tenu d'utiliser ce bien conformément à l'usage convenu et d'en assurer la conservation en bon père de famille.

Art. 36. — A l'expiration de la durée de location, le crédit-preneur doit, s'il ne lève pas l'option d'achat à la date convenue ou en cas de non renouvellement de la location, restituer le bien loué au crédit-bailleur, dans un état de fonctionnement et d'utilisation correspondant à l'état d'un bien similaire en fonction de la durée de vie économique de celui-ci.

En aucun cas le crédit-preneur ne peut invoquer un quelconque droit de rétention du bien loué, pour quelque motif que ce soit.

Chapitre III

Des droits et des obligations des parties au contrat de crédit-bail immobilier

Art. 37. — Dans le cas d'un crédit-bail immobilier, les obligations et droits réciproques du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont ceux définis au contrat de crédit-bail et en cas de silence, ceux admis par le code civil en matière de bail à loyers sauf dérogations prévues à la présente ordonnance ou incompatibilités de certaines dispositions du code civil avec la nature du contrat de crédit-bail, considéré comme opération de crédit au sens défini à la présente ordonnance.

Section 1

*Des obligations du Crédit-Bailleur
en sa qualité de propriétaire du bien loué*

Art. 38. — En contrepartie de son droit de propriété sur le bien immobilier loué durant toute la période de location et sauf accord contraire des parties au contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur est réputé tenu des obligations mises à la charge du propriétaire par le code civil, notamment, des obligations ci-après :

— l'obligation de livrer le bien loué conformément aux spécifications techniques du crédit-preneur, dans l'état et à la date convenus au contrat de crédit-bail;

— l'obligation de payer les taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué;

— l'obligation de garantir au crédit-preneur les qualités expressément promises par le crédit-bailleur dans le contrat de crédit-bail ou celles requises par la destination du bien loué;

— l'obligation de s'abstenir de troubler le crédit-preneur dans la jouissance du bien loué, de ne pas apporter à ce bien ou à ses dépendances un changement en diminuant la jouissance, de garantir le crédit-preneur contre tout dommage ou trouble de droit du crédit-bailleur à l'exclusion de tout trouble du fait de tiers n'invoquant aucun droit sur le bien loué ;

— l'obligation de s'abstenir de tout fait susceptible de générer la prise d'un acte par l'autorité administrative compétente ayant pour effet d'amoinrir ou de supprimer la jouissance du crédit-preneur sur le bien loué ;

— l'obligation de garantir le crédit-preneur contre les vices ou défauts du bien loué empêchant ou diminuant sensiblement la valeur de ce bien, exception faite de ceux tolérés par les usages ou de ceux dont il aura averti le crédit-preneur et dont ce dernier a eu connaissance lors de la conclusion du contrat de crédit-bail.

Section 2

Des obligations du Crédit-Preneur

Art. 39. — En contrepartie du droit de jouissance à lui concédé par le crédit-bailleur dans le contrat de crédit-bail immobilier et sauf accord contraire des parties, le crédit-preneur est réputé tenu des obligations mises à la charge du locataire par le code civil, notamment, des obligations ci-après :

— l'obligation de payer les loyers convenus au prix, lieu et dates convenus ;

— l'obligation de permettre au crédit-bailleur de faire toutes les réparations pour lesquelles son intervention urgente est requise à la sauvegarde du bien loué, même si ces réparations empêchent partiellement ou totalement la jouissance ;

— l'obligation d'user du bien loué de la manière convenue et d'une manière conforme à sa destination en cas de silence du contrat de crédit-bail à ce sujet;

— l'obligation de ne pas faire subir au bien loué une quelconque modification ou installation sans l'accord du crédit-bailleur, quels que soient les motifs de la modification ou de l'installation, en particulier, si celle-ci menace la sécurité de l'immeuble loué ou amoindrit sa valeur vénale ;

— l'obligation de faire les réparations locatives fixées par la législation, par la réglementation, par des règlements de co-proprieté et par les usages ;

— l'obligation d'user du bien loué, de le conserver avec tout le soin d'un bon père de famille et de répondre des dégradations et pertes subies par le bien loué durant sa jouissance qui ne sont pas le résultat de l'usage normal ou convenu de ce bien ;

— l'obligation de garantir, le crédit-bailleur contre les risques d'incendie, d'en prendre en charge les conséquences sur le bien loué et de s'assurer contre de tels risques ;

— l'obligation d'aviser le crédit-bailleur, sans délai, de tous les faits exigeant son intervention en qualité de propriétaire et susceptibles de diminuer la jouissance du bien loué, par le crédit-bailleur, ou la valeur vénale de ce bien, notamment les cas de réparations urgentes, de découvertes de défauts, usurpation, trouble ou dommage commis par des tiers sur le bien loué, même si le crédit-preneur a pris en charge les frais ou conséquences juridiques et financières de telles situations ou a renoncé à invoquer la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution du loyer ou a renoncé à appeler la responsabilité du crédit-bailleur ;

— l'obligation de faire à ses frais toutes réparations non expressément mises à la charge du propriétaire par la loi et de prendre en charge les redevances d'utilisation de l'électricité, de l'eau et du gaz ;

— l'obligation de ne pas céder son droit de jouissance et de ne pas sous-louer le bien loué, sans l'accord exprès du crédit-bailleur ;

— l'obligation de garantir au crédit-bailleur l'exécution par le cessionnaire de ses obligations, en cas de cession du bien loué avec un accord du crédit-bailleur ;

— l'obligation de lever l'option d'achat à la date convenue à peine de déchéance de son droit à user de cette faculté, si le crédit-bailleur a exercé son droit de reprise du bien loué à la date convenue;

— l'obligation de restituer le bien loué à la date convenue s'il ne lève pas l'option d'achat;

Section 3

*Des clauses facultatives au contrat
de Crédit-Bail Immobilier*

Art. 40. — Nonobstant les dispositions des articles 38 et 39 de la présente ordonnance les parties au contrat de crédit-bail peuvent convenir que le crédit-preneur, en contrepartie du droit de jouissance que lui confère le crédit-bailleur, prenne à sa charge une ou plusieurs obligations de ce dernier, qu'il renonce aux garanties pour trouble de fait ou pour vices ou pour non conformité du bien loué ou que de telles garanties soient restreintes et qu'en conséquence, le crédit-preneur renonce à demander la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution du loyer au titre de ces garanties.

Art. 41. — Les parties au contrat de crédit-bail immobilier peuvent également convenir que le crédit-preneur prenne à sa charge les frais d'assurance du bien loué et qu'en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance soit versée directement au crédit-bailleur, en apurement des loyers échus et à échoir et de la valeur résiduelle du bien, sans que cela décharge le crédit-preneur de son obligation d'honorer tout loyer ainsi que la valeur résiduelle non récupérée par l'indemnité d'assurance.

Section 4

Des dispositions dérogatoires particulières

Art. 42. — Les rapports du crédit-bailleur avec le crédit-preneur s'inscrivant dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier ne sont pas soumis aux dispositions édictées par les articles suivants du code civil : 467, 469, 470, 472, 474, 475, 478, 499, 508, 509, 513 à 522 et 524 à 537.

Art. 43. — Ne sont pas non plus applicables aux rapports du crédit-bailleur avec le crédit-preneur les articles suivants du Code de Commerce :

— articles 79 à 167, sauf dans leurs dispositions compatibles avec la vente du fonds de commerce loué par contrat de crédit-bail;

— articles 169 à 214 relatifs aux baux commerciaux, à la gérance libre et à la location- gérance.

Art. 44. — Le crédit-preneur ne peut prétendre à un droit au maintien dans les lieux loués à l'expiration de la durée irrévocable de location fixée au contrat de crédit-bail que pour autant qu'il ait signé avec le crédit-bailleur un nouveau contrat de location fixant la nouvelle durée de celle-ci ainsi que le nouveau prix de loyer.

A défaut pour les parties d'avoir signé un tel contrat de location en substitution au contrat de crédit-bail initial, au plus tard à la date d'expiration de ce dernier, le crédit-preneur est tenu de restituer le bien loué libre de tout occupant, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

En cas de refus du crédit-preneur de libérer les lieux, le crédit-bailleur pourra l'y contraindre par ordonnance du juge des référés du tribunal territorialement compétent.

Section 5

*Des conditions de transfert du droit de propriété
à la levée de l'option d'achat pour le Crédit-Bailleur*

Art. 45. — Si le crédit-preneur lève l'option d'achat à la date convenue, par lettre recommandée adressée au crédit-bailleur au moins quinze (15) jours avant cette date, les parties sont tenues d'intervenir à l'acte translatif du droit de propriété, établi par devant notaire et d'accomplir les formalités légales de vente et de publicité prévues par les lois en vigueur.

Le contrat de crédit-bail est dans ce cas, réputé avoir pris fin, sous réserve que les parties aient rempli leurs obligations. La vente du bien loué est réputée acquise à la date de l'acte authentique y afférent, nonobstant le non accomplissement des formalités de publicité auxquelles les parties vendeuse et acquéreuse restent par ailleurs tenues.

A compter de la date susmentionnée, les rapports du crédit-preneur et du crédit-bailleur sont substitués par des rapports d'acquéreur à vendeur d'immeuble et seront régis par les dispositions du Code Civil afférentes aux ventes d'immeubles.

Art. 46. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 19 Chaâbane 1416 correspondant au 10 janvier 1996.

Liamine ZEROUAL.



**Ordonnance n° 96-10 du 19 Chaâbane 1416
correspondant au 10 janvier 1996,
modifiant et complétant le décret législatif
n° 93-10 du 23 mai 1993 relatif à la
bourse des valeurs mobilières.**

Le Président de la République,

Vu la Constitution et notamment ses articles 115 et 117;

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire, et notamment ses articles 5, 25 et 26 (alinéa 5);

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 Juin 1966, modifiée et complétée portant code de procédure civile;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 Juin 1966, modifiée et complétée portant code pénal;