



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Politique et réglementation

Question écrite n° 40441

Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'article 3 du décret no 78-373 du 17 mars 1978 relatif au calcul de l'indemnité exigible par un bailleur lors d'une défaillance dans l'exécution d'un contrat assorti d'une promesse de vente ou de location-vente. En effet, l'alinéa 1 dudit article stipule que cette indemnité est « égale à la différence entre, d'une part, la valeur résiduelle hors taxes du bien stipulée au contrat augmentée de la valeur actualisée, à la date de la résiliation du contrat, de la somme hors taxes des loyers non encore échus, et, d'autre part, la valeur venale hors taxes du bien restituée ». Cet alinéa, précisé par l'alinéa 2 du même article, sous-entend que la valeur actualisée de la somme des loyers doit s'interpréter comme la « valeur actualisée des loyers ». C'est donc, au regard de la logique inhérente aux mathématiques financières, chaque loyer qui doit être actualisé et non pas leur somme. Pourtant certains tribunaux, lorsqu'ils ont à trancher sur le différend qui oppose un bailleur et son client sur le calcul de l'indemnité, considèrent contrairement aux organismes de crédit, qu'en terme de « valeur actualisée de la somme hors taxes des loyers » on entend l'actualisation de la somme globale des loyers et non de chaque foyer. Cette différence d'interprétation pose de graves difficultés financières pour les organismes de crédit puisque parfois ce sont jusqu'à 25 p. 100 du montant d'une créance que ces derniers ont à supporter. C'est d'autant plus vrai que, dans le secteur de l'automobile notamment lorsque ce type de contrat de financement fait l'objet d'une mutation au contentieux suite à litige entre bailleur et locataire, certains de ces organismes estiment que dans un tiers des cas des problèmes d'indemnités de résiliation sont soulevés et font l'objet d'une décision de justice. Or, il apparaît clairement que l'intention du législateur consistait à mettre en place une formule qui permette aux organismes de crédit de retrouver la valeur restant due par leurs clients, en tenant compte des spécificités propres à la location avec promesse de vente. Au regard de ces précisions, il souhaiterait qu'il lui fasse connaître ses commentaires sur le problème évoqué. Par ailleurs, s'il estime que l'argumentaire développé ci-dessus relève de l'évidence, il le remercie de bien vouloir en informer, par la voie hiérarchique, les magistrats chargés d'instruire ces dossiers.

Texte de la réponse

L'article 3 du décret modifié no 78-373 du 17 mars 1978 pris pour l'application des articles 19, 20 et 21 de la loi no 78-22 du 10 janvier 1978 dispose que, en cas de défaillance dans l'exécution d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ou de location-vente, le bailleur est en droit d'exiger une indemnité, dont un des éléments est égal à la valeur actualisée, à la date de la résiliation du contrat, de la somme hors taxes des loyers non encore échus. De 1978 à 1987, le décret prévoyait la prise en compte de la somme des loyers non échus, sans actualisation, c'est-à-dire sans tenir compte de l'effet du temps ni de l'échelonnement dans le temps des dépenses et des recettes qu'est une opération de crédit ou de location. Il faisait par suite peser sur le locataire des charges manifestement excessives. Le décret no 87-344 du 21 mai 1987 a rétabli un équilibre, en prévoyant une actualisation selon la méthode des intérêts composés, en prenant comme taux annuel de référence le taux moyen de rendement des obligations émises au cours du semestre civil précédant la date de conclusion du contrat majoré de moitié. Pour que cette actualisation soit pertinente, il convient effectivement de considérer que

l'indemnité de résiliation est composée de la somme des valeurs actualisées des loyers non encore échus. La valeur actualisée de la somme de versements distincts n'a, en effet, pas de sens mathématique, sauf à considérer que « somme » signifie ici « ensemble ». La plupart des cours d'appel semblent avoir jusqu'ici partagé cette analyse, faite naturellement sous la réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux. On peut noter, en outre, qu'aux termes du code de la consommation, et plus précisément de son article L. 311-31, cette indemnité est calculée sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, qui précise que le juge peut, même d'office, augmenter ou diminuer la peine résultant d'un manquement à l'exécution d'une convention et qui avait été convenue, si cette peine est manifestement excessive ou dérisoire.

Données clés

Auteur : [M. Masdeu-Arus Jacques](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40441

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : économie et finances

Ministère attributaire : économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juillet 1996, page 3483

Réponse publiée le : 23 septembre 1996, page 5059