



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA QUALIFICATION JURIDIQUE DU RENT TO BUY

Nouveau type de contrat ou nouvelle formulation contractuelle? Le rent to buy sous la loupe.

di **Teresa Piccirillo**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Sabato 6 Febbraio 2016

Avec le décret-loi n° 133 du 2014 (converti en loi n° 164 du 2014), à l'article 23, le législateur est intervenu pour définir une pratique de négociation assez répandue qui voit sa naissance dans les Pays anglo-saxons dans les années cinquante du siècle passé.

L'article 23 de ce décret-loi désigne en tant que "*contrats de jouissance en fonction de l'aliénation suivante des immeubles*" les contrats avec lesquels les parties, le bailleur et l'exploitant, s'accordent afin qu'un immeuble soit accordé en droit de jouissance (la détention), pour une certaine période, en échange d'une redevance mensuelle, dont on considère une partie comme loyer tandis qu'une autre partie est mise de côté comme avance sur le prix, en vue de l'achat éventuel de l'immeuble par l'exploitant.

Il est évident que si un accord négocié est réglé par la loi, il a réussi l'examen de méritocratie de l'article 1322, deuxième alinéa du code civil, selon lequel, sous le profil de la *causa negotii*, il poursuit "des intérêts méritant de protection". En effet la cause a la fonction de filtre à l'entrée de nouvelles catégories négociées dans notre système juridique, qui dans le système romain était rempli par la forme.

En effet, même si on a donné un certain *nomen iuris* à cette opération de négociation, de nature à faire penser à l'introduction dans notre ordre juridique d'un nouveau type de contrat, on voit que le résultat final visé (cause dans la pratique), c'est-à-dire l'achat d'un bien immeuble pour ceux qui n'ont pas de liquidité économique appropriée (au moins pas tout de suite), puisse s'obtenir aussi à travers des phénomènes de lien négocié, qui impliquent des contrats déjà caractérisés comme des contrats de location et un pacte d'option à l'achat, un contrat préalable avec des effets anticipés et un contrat final de transfert de la propriété ou en utilisant un contrat de vente de la propriété sous réserve.

Cela signifie que le rent to buy du point de vue de la cause négociée (ici elle est considérée au sens classique comme "fonction économique-sociale du contrat") n'a pas une cause nouvelle et autonome, de manière à faire penser à un nouveau type de contrat, mais elle se présente plutôt comme une négociation mixte qui comprend la cause du contrat de location, du contrat préalable d'achat (pour ceux qui ont une cause autonome) et du contrat de vente sous réserve de propriété. Donc on pourrait croire qu'il ne s'agit pas d'un nouveau type de contrat mais d'un nouveau système négocié qui naît de la liaison entre contrats déjà caractérisés dans notre droit et que le législateur a voulu régler quoad effectum.

Cela peut faire comprendre aussi la régulière volonté législative de différencier le rent to buy du crédit-bail, même si elle ne précise pas si du contrat traditionnel (de jouissance) ou de celui traslatif (Sezioni Unite 1993), qui a une cause spécifique de financement.

En fait, l'article 23 du décret-loi 133/2014 précise d'abord la transcription du rent to buy au sens de l'article 2645 bis du code civil, c'est-à-dire comme d'un contrat préalable afin de protéger la certitude des relations juridiques, c'est-à-dire la position de l'exploitant acheteur qui est titulaire de la possibilité, non de l'obligation, d'acheter l'immeuble accordé en jouissance; en cas de défaillance du bailleur aliénateur, il aura aussi la possibilité d'exercer l'article 2932 du code civil.

La transcription produit les effets de la transcription d'un contrat préalable (dont celui réservé), et ceux de l'article 2643, premier alinéa n° 3 du code civil, c'est-à-dire des contrats de location pendant plus de neuf ans.

Pour ce qui concerne l'encadrement applicable au corus du rapport, le législateur renvoie à certaines règles d'usufruit (article 1002-1007 du code civil et article 1013 et 1013).

En cas d'échec du bailleur, le contrat se poursuit sans préjudice de l'application de l'article 67, troisième alinéa sous c), du R.D. 267/42 tandis qu'en cas d'échec du bailleur, on applique l'article 72 du R.D. 276/42 et donc avec l'autorisation de l'assemblée des créanciers, on remis la décision de reprendre le bail ou de le dénoncer; dans ce dernier cas, le bailleur recevra la restitution de l'immeuble et la prise totale des redevances versées au titre d'indemnité.

Comme par exemple pour ce qui concerne le rent to buy, quand on définit un schéma négocié et on emprunte les éléments des différents contrats ordinaires, on va créer des problèmes qu'on peut résoudre seulement avec l'interprétation jurisprudentielle et doctrinale.

Comme le contrat préalable d'achat d'un immeuble, le rent to buy a la fonction de préparer un progressif règlement négocié des intérêts des parties qui veulent effectuer une transaction donnée; toutefois, on doit rappeler que le rent to buy est différent du préalable sans doute pour son aspect plus important, c'est-à-dire qu'avec lui les parties ne sont pas obligées à signer un contrat d'achat, mais elles fixent seulement le prix et le temps de la transaction et par conséquent il n'aura pas une obligation de conclusion du contrat d'achat ou de droit d'option.

On doit ajouter qu'étant en cours le contrat de rent to buy, le bailleur pourrait aliéner à des tierces parties le bien. En ce cas, s'il est vrai qu'en vertu de la transcription de l'article 2645 bis du code civil, les tiers acquièrent la connaissance de ce contrat et le bailleur à son fois est protégé par des transcriptions ou inscriptions suivantes préjudiciables, il ne semble pas qu'on puisse attribuer au bailleur un *ius ad habendam rem*, au moins sur la

base du rent to buy.

On doit juste attendre les premières applications pratiques de ce nouveau contrat ou plutôt de ce schéma négocié.
