

## Les clefs de la réussite d'une location financière (LOA, crédit-bail, ...)

### A propos de l'auteur

M. Mathieu Laugier

[Voir les articles de cet auteur](#)

**É**taler les paiements après l'acquisition d'un bien mobilier, c'est possible ! Si le pouvoir adjudicateur recourt à la location financière. Le **Resah** donne des clefs pour réussir une telle opération, au cours d'un atelier lors de la 9ème édition des Journées de l'achat hospitalier (JAH).

Étaler les paiements après l'acquisition d'un bien mobilier, c'est possible ! Si le pouvoir adjudicateur recourt à la location financière. Angélique Dizier, juriste au sein du **Resah** et ancienne avocate de droit public, présente ce modèle, lors de la 9ème édition à Montrouge des Journées de l'achat hospitalier. Elle donne des astuces, aux acheteurs présents dans la salle, pour réussir la passation.



## Caractéristiques de la location financière

### Une opération tripartite



Angélique Dizier

La location financière est une opération tripartite avec : un locataire, en l'espèce le pouvoir adjudicateur qui souhaite obtenir le matériel ; un vendeur, à savoir le fournisseur du produit ; un loueur, essentiellement un établissement de crédit, qui est prêt à l'acheter. Une fois la vente concrétisée, le locataire jouit du bien et rembourse de manière échelonnée l'acquisition, auprès du loueur qui en est à ce stade le propriétaire. Les loyers commencent à courir dès que l'acheteur public informe le financeur de la bonne admission du bien. La cadence des paiements est mensuelle, trimestrielle ou semestrielle voire annuelle. Le montant dû peut être progressif ou dégressif au fil de l'exécution.

Le dispositif prend la forme d'un marché global de fourniture. Pour y répondre, les opérateurs devront constituer des groupements avec un fournisseur et un financeur. « *La jurisprudence civile reconnaît une indivisibilité entre les différents contrats lorsqu'il existe un contrat financier adossé à un contrat de fournitures* », souligne Angélique

Dizier. En revanche, le juge administratif ne serait pas encore prononcé à, sa connaissance, sur cette interdiction de scinder les deux prestations.

### Une opération en vue d'un achat d'équipement onéreux ou rapidement obsolète

La location financière est opportune en vue d'un achat d'un équipement onéreux, surtout si l'entité ne peut payer comptant, relève l'ancienne avocate. Différents régimes s'offrent à elle.

L'organisme peut recourir à la location-vente, contrat dans lequel le locataire s'engage à devenir à terme le propriétaire du bien. Le dernier loyer versé correspond au prix de vente.

Autre solution : la location avec option d'achat (LOA). Elle confère davantage de liberté au locataire. Il n'est pas obligé de prendre possession du matériel à la fin du contrat. Si l'option d'achat est calculée sur la base des loyers versés, la LOA est un crédit-bail mobilier, prévient l'intervenante. La convention est alors régie par le code monétaire et financier.

Par ailleurs, la location financière est intéressante au regard d'une fourniture rapidement obsolète. Le régime de la location simple, dans ce cas, paraît plus adapté. Le pouvoir adjudicateur ne sera jamais propriétaire du matériel. Le loueur le reprend dès que la convention s'achève. L'objectif de ce montage est de renouveler un parc régulièrement, afin d'être toujours à la pointe, explique Angélique Dizier.

## Les points de vigilances

### Une opération de courte ou de longue durée

La durée de la location dépend ainsi du régime choisi et du matériel en jeu, précise l'intervenante : « *Si le pouvoir adjudicateur envisage d'être propriétaire d'un bien qui se dévalorise à moyen et long terme (exemple : un scanner), la durée du marché sera étendue. Le financeur a tout intérêt de le remettre déjà amorti* ». Angélique Dizier recommande donc d'interroger en amont les fournisseurs sur la durée d'amortissement du produit.

La logique est différente lorsque la fourniture se déprécie à la vitesse grand V (exemple : un ordinateur). « *Dans une location simple, la durée sera courte. Le loueur doit pouvoir revendre, par la suite, le matériel sur le marché de l'occasion* », déclare la juriste du **Resah**. Elle préconise, cette fois-ci, de faire du sourcing au niveau des banques. Au passage, « *les durées des marchés subséquents vont de pair avec la durée locative et non avec celle de l'accord-cadre* », glisse-t-elle.

### Une opération compatible avec le droit administratif et les coutumes bancaires

Angélique Dizier attire l'attention également sur l'incompatibilité de certaines dispositions des conditions générales de vente (CGV) avec le droit administratif. Des établissements bancaires interdisent au locataire de résilier la location. Or une personne publique a toujours la possibilité d'anticiper la fin d'un contrat, en raison d'un motif d'intérêt général. S'agissant des montants des pénalités du loueur, à la suite d'une détérioration du bien par le locataire, « *ils doivent être justes et correspondre au préjudice réellement subi car la personne publique ne peut consentir des libéralités* », rappelle la juriste.

Du côté du pouvoir adjudicateur, l'imposition d'un loyer ferme est à bannir. Et les indices de la formule de révision du prix correspondent à ceux utilisés par le secteur bancaire (Euribor, Swap,...). A défaut, les financeurs ne candidateront pas. « *L'acheteur public doit être accompagné dans l'écriture de la formule s'il n'a pas les compétences internes* », insiste Angélique Dizier.

## La garde et la restitution du bien

### Une opération où la garde du bien relève du preneur

Il est important d'insérer aussi des clauses sur l'affectation du bien, relatives : à son usage, au lieu de détention et aux possibilités de prêts ou de sous-location. Il est légitime que le propriétaire, à savoir le financeur, ait connaissance de ces informations.

Durant l'exécution, la garde de l'objet est en principe transférée du loueur au locataire. « *Les banques ne veulent pas gérer l'entretien et la maintenance. Elles demandent à son cocontractant de se doter d'une assurance. L'acheteur public devra alors s'obliger dans le marché à assurer le bien* », selon l'ancienne avocate. D'ailleurs, les établissements bancaires consentent souvent au locataire, dans leur CGV, un mandat pour agir en justice en cas de vol, de dégradation, de vice de conformité... L'intervenante conseille au service achat d'insérer une clause similaire dans leurs marchés.

### Une opération où la restitution doit être anticipée

En parallèle, le pouvoir adjudicateur ne peut faire l'impasse sur la restitution du bien à l'achèvement de la location. Cette opération a un coût : manutention, transport, et conditionnement. « *Ces frais sont plutôt à la charge du loueur* », selon Angélique Dizier. A l'inverse, il est préférable que la maîtrise du calendrier (les délais et la date de retrait) revienne à l'acheteur public, note-t-elle.

Le service marché doit également cadrer, en amont, le déroulé en cas de contestation sur l'état du matériel (un audit contradictoire, une expertise judiciaire au frais de la banque ou une expertise amiable). Enfin, la personne publique peut envisager des pénalités si le loueur ne récupère pas l'objet dans les conditions contractuelles.