

FORMES NOUVELLES DE RELATIONS BAILLEUR-LOCATAIRE :
LE LEASING IMMOBILIER ET LA PROPRIETE LOCATIVE (LOCACASA)

par

H.-R. SCHÜPBACH

Professeur à l'Université de Neuchâtel

Sommaire

INTRODUCTION : Fonctions comparées

1. Analytiquement
2. Pratiquement
3. Juridiquement
4. Financièrement
5. Economiquement

I. QUELQUES PROBLEMES LIES A LA THEORIE GENERALE DU DROIT

1. Nouveaux droits réels ?
2. Domaines d'application
3. Exclusivité ?

II. QUELQUES PROBLEMES LIES AU DROIT DES PERSONNES

1. Rôle de la personne morale dans le leasing et la propriété locative
2. But des sociétés de leasing et des fondations locacasa
3. Associations faitières

III. QUELQUES PROBLEMES LIES A LA PROCEDURE ET A L'EXECUTION FORCEEE

1. Contentieux, législation applicable, arbitrabilité
 - a. Contentieux
 - b. AFAIE
 - c. AMSL
 - d. Art. 267a ss CO
 - e. Arbitrabilité
2. Exécution forcée du propriétaire juridique
 - a. Exécution de la société de leasing
 - b. Exécution de la fondation locacasa
3. Exécution forcée du propriétaire économique
 - a. Exécution et bail traditionnel
 - b. Exécution du preneur locacasa
 - c. Exécution du preneur de leasing

CONCLUSIONS

1. A court terme
 2. A moyen terme
 3. A long terme
-

INTRODUCTION

Fonctions comparées du leasing immobilier et de la propriété locative

1. Analytiquement

Le leasing et la propriété locative résultent de la combinaison, nouvelle et originale, d'éléments juridiques traditionnels.

L'organigramme du leasing et celui de la propriété locative présentent de frappantes similitudes :

- Association suisse des sociétés de crédit-bail, sociétés de leasing, tiers fournisseurs des biens, preneurs de leasing d'une part,
- Association suisse pour la propriété locative locacasa, fondations locacasa, tiers fournisseurs des immeubles et (ou) des constructions, preneurs d'autre part.

Le leasing, spécialement mobilier, a fait l'objet d'une étude très approfondie : Mario Giovanoli, Le crédit-bail (leasing) en Europe, Paris, 1980, 530 pp.

Pour le leasing immobilier, peu étudié, voir notre article paru dans la Revue suisse du notariat et du registre foncier 1983, p. 193-223 (quelques exemplaires du tiré à part sont encore disponibles chez Buch + Offsetdruck, Zeitschriftverlag, zur Gerbe, 8820 Wädenswil).

2. Pratiquement

Le leasing est une manière de financer des investissements. La propriété locative est une manière de se loger.

Les secteurs d'application des deux institutions sont, en principe, distincts.

Ils peuvent coïncider cependant : l'artisan, à la recherche de locaux pour abriter son activité, peut envisager, schématiquement, toutes autres conditions remplies, quatre solutions : - la location, - la propriété locative, - le leasing immobilier, - la propriété.

3. Juridiquement

Le leasing et la propriété locative concèdent au preneur des droits durables de quasi-propriété, propriété économique par opposition à la propriété juridique qui reste à la société, respectivement à la fondation.

La société de leasing a la propriété fiduciaire. Ce droit sert de garantie à l'exécution des engagements assumés par le preneur. Ceux-ci exécutés, la garantie n'a plus de raison d'être; la propriété juridique rejoint la propriété économique. Le leasing, à tout le moins immobilier, est un mode d'acquisition de la propriété.

Les droits réservés à la fondation locacasa n'ont pas la même fonction. Ils consistent en certaines prérogatives dont le libre jeu contribuerait à la cherté et à la précarité du logement; ils ne sont conséquemment pas accordés au preneur et l'exercice par la fondation en est, statutairement, prohibé ou restreint. Au terme du contrat, la propriété juridique ne rejoint pas la propriété économique. Vouée qu'elle est à une dissociation durable et permanente sinon perpétuelle, elle reste à la fondation, tandis que la propriété économique passe à un autre locataire. La propriété locative n'est pas une étape dans l'acquisition du droit de propriété traditionnel.

La propriété locative garantit un usage non limité dans le temps : le locataire jouit des droits habituels de résiliation mais la fondation ne peut mettre un terme au contrat que dans des situations exceptionnelles, généralement imputables au preneur.

A cette pérennité de la propriété locative correspond la période irrévocable du leasing, période d'exécution durant laquelle les parties ne peuvent mettre fin au contrat.

4. Financièrement

Propriétaires économiques, le preneur de leasing bénéficie et le preneur locataire participe à la plus-value acquise par la chose, de la conclusion au terme du contrat.

Dans le leasing, ce droit s'explique par le fait que la redevance périodique est calculée - réserve faite de certaines circonstances permettant une adaptation - sur la base de la situation au jour de la conclusion du contrat.

Dans la propriété locative, le mécanisme est différent. Le preneur a droit à une fraction de la plus-value proportionnelle à sa participation personnelle - sous forme d'un prêt à la fondation - à l'investissement nécessité par l'acquisition de l'appartement. La plus-value se calcule au terme du contrat. Elle est égale à la différence des valeurs capitalisées du loyer payé par l'ancien locataire et du loyer à payer par le nouveau. Le taux de participation est fonction de la quotité et de la durée du prêt.

5. Economiquement

Oeuvre sociale et d'utilité publique, la propriété locative se veut modératrice des loyers. Ceux-ci sont calculés sur la base des investissements effectifs dans des immeubles dont

le prix n'a pas été gonflé par des transferts successifs liés à des opérations spéculatives.

Le leasing a les mêmes ambitions mais au plan commercial : stabilisation du coût des investissements, grâce à la relative fixité des redevances, et modération de ces coûts. L'appréciation de ce dernier point n'est pas de notre compétence. Elle est de surcroît difficile car le leasing comporte, outre la prestation principale et caractéristique, des prestations accessoires spécialisées dont la valeur doit également être prise en considération.

En dépit d'une implantation irrégulière, le leasing paraît répondre à un besoin.

L'avenir dira si la propriété locative permet de satisfaire les aspirations des locataires, dont la légitimité n'est pas à démontrer.

I. QUELQUES PROBLEMES LIES A LA THEORIE GENERALE DU DROIT

1. Leasing immobilier et propriété locative, nouveaux droits réels ?

Les deux institutions ont en commun de présenter un démembrement du droit de propriété ignoré du droit positif et, jusqu'à leur récente apparition, de la pratique des affaires. Le principe du "numerus clausus", qui régit le domaine des droits réels, ne constitue-t-il pas, dans ces conditions, un obstacle qui devrait être préalablement levé par une réforme de l'ordre juridique ?

Nous croyons pouvoir répondre négativement. Ni le leasing immobilier, tel qu'il est usité dans notre pays, ni la propriété locative, telle qu'elle est projetée et commence à être pratiquée, ne constituent des exceptions au nombre clos des droits réels. Les usagers de l'un comme les initiateurs de l'autre sont respectueux de l'ordre juridique établi.

Les deux cas constituent un aménagement contractuel ou statutaire du droit de propriété, aménagement qui utilise, lorsque l'opposabilité "erga omnes" paraît nécessaire ou souhaitable, les figures connues des droits réels. La méthode emprunte, peut-être, au travesti, mais elle n'est pas nouvelle; la copropriété d'étages, par exemple, a connu semblables antécédents.

2. Domaines d'application du leasing immobilier et de la propriété locative

Le leasing est utilisé dans l'acquisition de biens d'investissements, de biens productifs, et producteurs notamment de la redevance périodique. Il n'est pas, à proprement parler, usité pour l'acquisition de biens non productifs, en particulier d'appartements à usage privé.

La distinction est économique et non juridique. De surcroît, elle est floue.

Le leasing offre ainsi des points de comparaison avec le bail industriel ou commercial plutôt qu'avec le bail à loyer.

La propriété locative a été imaginée dans la recherche de solutions aux problèmes du logement. Mais, ses initiateurs ne prétendent pas que c'est là son seul domaine d'application. Ce qui vaut pour la vie privée peut valoir aussi pour la vie économique.

Solution pour la classe défavorisée, la classe moyenne ou la classe aisée ? Ici aussi, le projet n'est pas exclusif. En stipulant une obligation de principe de participer au financement de l'acquisition du logement par un prêt minimal de 10% de l'investissement (c'est, croyons-nous, l'ordre de grandeur de l'investissement que nécessite ce second habitat que représente l'automobile), les initiateurs ont prévu des dispenses et la possibilité d'une aide de la fondation ou des pouvoirs publics.

On peut imaginer aussi - l'idée est personnelle - un jumelage des deux institutions. Les fondations locacasa auront à examiner si le financement, par la voie du leasing, d'immeubles qu'elles se proposent d'acquérir, offre un intérêt. Dans l'affirmative, elles pourraient devenir preneurs de lease.

3. Exclusivité ?

Gallicisme d'abord, anglicisme ensuite, le terme "leasing" était fait pour séduire et il a séduit. Le label de nouveauté et de qualité est devenu, parfois, une marque déceptive.

Ce qu'on appelle vente est généralement une vente; ce qu'on appelle bail, généralement un bail. Il en va différemment pour le leasing; le terme n'est souvent que le conditionnement nouveau d'une marchandise dépourvue de nouveauté; ainsi habille-t-on de la sorte de simples contrats de vente ou de bail, notamment.

C'est l'occasion de se souvenir de l'article 18 CO et de se rappeler que la qualification d'une opération juridique est fonction non pas de son nom de baptême, mais de la teneur réelle que lui a donnée la commune intention des parties.

Ces constatations nous conduisent à nous demander si, venant à se généraliser, le projet locacasa pourrait rencontrer le même sort.

Ce n'est pas une invention au sens juridique du terme. La désignation de fantaisie qui lui a été réservée n'est pas une marque. Elle est destinée à devenir l'élément du nom de fondations et du nom d'une association. Sans examiner la mesure dans laquelle ces personnes morales pourraient s'opposer avec succès à son utilisation par d'autres, nous pouvons affirmer que le système appartient au domaine public et qu'il est réalisable par quiconque souhaiterait en prendre l'initiative, sous cette désignation ou sous quelque autre appellation.

Ces considérations ne procèdent pas de l'idée que les initiateurs du projet locacasa entendent prétendre à quelque exclusivité, mais bien de ce que la liberté de pratiquer le système est de nature à les empêcher de maîtriser - comme ils en ont la légitime intention - l'ensemble des réalisations. Ils devront compter avec d'éventuels concurrents qui ne seront pas nécessairement animés des mêmes intentions.

II. QUELQUES PROBLEMES LIES AU DROIT DES PERSONNES

1. Rôle de la personne morale dans le leasing et la propriété locative

Certains contrats ne se concluent qu'avec des personnes morales. Les institutions d'assurance doivent être constituées en société anonyme, en société coopérative, éventuellement en fondation (art. 11 LSA, RS 961.01). La direction d'un fonds de placement doit être une banque, une société anonyme ou une société coopérative (art. 3 LFP, RS 951.31).

D'autres contrats ne se concluent qu'avec des personnes (physiques ou morales) autorisées et surveillées. La LF sur les banques et caisses d'épargne qualifie de banques et soumet à la surveillance les banquiers privés et les banques constituées en sociétés commerciales (art. 1 LFB, RS 952.0).

Les fondations sont soumises, en raison de leur caractère non corporatif, à une surveillance (art. 84 CC). Les fondations de famille et les fondations ecclésiastiques en sont exemptées en raison de leur intégration à une communauté (art. 87 CC). La surveillance des fondations de prévoyance est, au contraire, renforcée (art. 61 ss LPP, RS 831.40).

Le leasing se conclut avec une société commerciale.

La propriété locative fait intervenir une fondation.

La présence de ces personnes morales est-elle un élément essentiel, un critère de la définition de ces opérations ?

En fait, le leasing est l'affaire de sociétés commerciales spécialisées dans ce genre d'activité et créées par des banques ou des sociétés d'assurance.

En droit, cependant, l'activité n'est pas soumise à surveillance.

En l'état actuel de la législation, des particuliers pourraient s'y adonner sous une raison individuelle. Ce qui est possible n'est pas nécessairement souhaitable.

La propriété locative pourrait être pratiquée par un particulier ou une personne morale autre qu'une fondation. Une société anonyme n'a pas nécessairement un but économique.

Le choix de la fondation n'est pas obligé. Il est adéquat et opportun en raison du caractère désintéressé de l'entreprise.

2. But des sociétés de leasing et des fondations locacasa

Les sociétés de leasing exercent une activité dans un secteur très proche de celui des banques.

Leur but lucratif n'est ni contesté ni contestable.

Les fondations locacasa ne tendent pas à réaliser des bénéfices. Leur but est désintéressé.

Peut-on considérer qu'il n'est pas économique ? L'arrêt Martin (RO 90 II 333, JT 1965 I 201, note P. Piotet ibid. 194) relatif à la nature du but des associations qui défendent les intérêts matériels de leurs membres, arrêt qui renverse la

jurisprudence inaugurée par l'arrêt Miniéra (RO 88 II 209, JT 1969 I 109, note P. Piotet ibid. 98) et revient à la jurisprudence antérieure, permet d'affirmer que le but des fondations locacasa rentre dans la notion de but spécial de l'article 52 al. 1 CC.

Un groupe de personnes pourrait être tenté de recourir au système locacasa, dans l'intérêt exclusif de ses membres et à leur seul profit.

La fondation qui serait constituée dans cet état d'esprit ressemblerait à s'y méprendre à une fondation d'entretien ou de jouissance, que le Tribunal fédéral a d'abord déclaré valide mais inopposable au fisc et qu'il a par la suite considéré comme nulle "ab initio" et dépourvue de personnalité (RO 93 II 445, JT 1969 I 37; RO 108 II 394, JT 1983 I 587).

Une fondation locacasa qui s'analyserait en une fondation d'entretien serait nulle et n'acquerrait pas la personnalité.

3. Associations faitières

L'Association suisse des sociétés de leasing est une association professionnelle de type classique, qui groupe les principales sociétés de leasing de notre pays.

L'Association suisse pour la propriété locative locacasa entend non seulement défendre les intérêts des fondations membres et le concept de propriété locative, mais encore exercer une surveillance sur l'activité desdites fondations.

La synchronisation de cette surveillance, interne en quelque sorte, et de la surveillance étatique ne devrait pas faire problème. Différentes de nature, l'une légale, l'autre statutaire, les deux surveillances devraient être conçues comme parallèles et concurrentes. La surveillance étatique ne devrait

pas être jugée subsidiaire par rapport à la surveillance interne. La mise en oeuvre de celle-là ne devrait pas être subordonnée à l'épuisement de celle-ci.

Le projet locacasa semble faire de l'affiliation à l'Association suisse pour la propriété locative une obligation.

Cette obligation a un caractère statutaire. Elle ne peut exister que si les fondateurs prennent soin de l'insérer dans les statuts de la fondation.

Fondateurs et fondations y ont certes intérêt, mais on voit mal au nom de quel principe ils en auraient l'obligation.

III. PROBLEMES LIES A LA PROCEDURE ET A L'EXECUTION FORCEE

1. Contentieux, législation applicable et arbitrabilité

a. Contentieux

Le leasing immobilier n'a pas donné lieu jusqu'ici à un contentieux important. Le système locacasa n'en a point fourni encore. Les choses ne changeront certainement pas dans un proche avenir.

On peut toutefois imaginer, en s'inspirant du bail, que ces relations juridiques soient l'occasion de litiges relatifs, notamment, à la conclusion d'affaires par des personnes domiciliées à l'étranger, au montant du loyer ou de la redevance et à la durée ou à la prolongation du contrat.

b. Législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (RS 211.412.41; 211.412.411)

Les sociétés de leasing et les fondations qui n'ont pas un caractère helvétique, au sens de la législation, ne peuvent acquérir, sans autorisation, des immeubles situés en Suisse, ni procéder à des opérations assimilées à de telles acquisitions (art. 1, 3 AFAIE, 5 OAIE).

La nature de fondation n'exclut pas, "a priori", la domination par des personnes domiciliées à l'étranger (RO 104 Ib

10 c. 2).

En ce qui concerne les preneurs de leasing et les locataires locacasa, la réponse résulte de l'interprétation de l'article 2 litt. e AFAIE et de la jurisprudence y relative (RO 100 II 323 c. 2; 101 Ib 386 c. 2; 104 Ib 143 c. 1; 105 Ib 323 c. 2; 106 Ib 14 c. b; 107 Ib 18 c. 4, JT 1983 I 142 c. 4). Les titulaires de la propriété économique d'un immeuble ou d'une fraction de celle-ci sont en principe assujettis au régime de l'autorisation.

c. Législation instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (RS 221.213.1; 221.213.11; 221.213.12)

Le leasing ne tend pas, à l'exemple de la propriété locative, à conférer seulement un droit d'usage et de jouissance comparable à celui de la propriété. Il tend à l'acquisition de la propriété. Il s'apparente davantage à la vente à crédit qu'au bail à loyer.

Lorsque la redevance de leasing a la nature d'un acompte sur le prix, la législation instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif ne nous paraît pas applicable au contentieux y relatif.

Il en va différemment pour les opérations qui s'analysent en relations de simple bail.

Bien qu'elles se veuillent modératrices du montant du loyer, les fondations locacasa pourront, occasionnellement, le déterminer d'une façon qui ne rencontre pas l'agrément du locataire.

Dans les régions où il est applicable, l'AMSL trouvera également application à ces litiges. Les initiateurs du projet ne le contestent pas.

Le système locacasa présente cependant des particularités qui demanderont un aménagement.

d. Prolongation du contrat (art. 267a ss CO)

Les droits de résiliation du propriétaire et du locataire traditionnels confèrent au bail une certaine précarité.

Ce caractère ne se retrouve ni dans le leasing ni dans la propriété locative. Le premier n'est en principe pas résiliable durant la période irrévocable. La seconde ne l'est pas davantage, à l'ordinaire, de la part de la fondation.

Il n'apparaît pas dans ces conditions que les articles 267a ss CO trouvent application.

La durée du contrat de leasing et celle du contrat locacasa peuvent être litigieuses. Il s'agit alors d'un contentieux ordinaire et nullement du contentieux de la prolongation.

e. Arbitrabilité

Les clauses d'arbitrage et de prorogation de for stipulées à l'occasion d'opérations de leasing n'offrent aucune spécificité. Elles sont valides dans les limites et aux conditions fixées par l'ordre juridique. La diversité des situations exclut d'autres considérations générales.

Le système locacasa prévoit que les litiges qui pourront opposer fondations et locataires seront arbitrés par l'Association suisse pour la propriété locative.

Cette stipulation doit être interprétée en harmonie avec l'article 22 AMSL et ne saurait exclure la compétence ni des commissions de conciliation ni des autorités judiciaires.

En deuxième lieu, si une association ne peut être instituée comme arbitre, on s'accorde à reconnaître qu'un tribunal arbitral peut être constitué comme organe d'une association, la qualité d'arbitre n'appartenant pas à l'association mais aux membres qui

constituent l'organe; le système locacasa n'innove donc pas et n'est pas, comme tel, critiquable.

Il faut en revanche se demander si ce tribunal arbitral dispose de l'indépendance suffisante pour rendre une sentence entre une fondation membre de droit, et même membre obligatoire, de l'Association, et un locataire auquel les statuts dénie expressément la faculté d'affiliation.

2. Exécution forcée du propriétaire juridique

a. Exécution forcée de la société de leasing

L'immeuble en leasing est un élément du patrimoine du propriétaire juridique. Il constitue l'un des éléments de l'actif de sa masse en faillite. Il est donc exécuté au profit des créanciers de la société de leasing, au nombre desquels figure le preneur.

Le risque que la propriété économique soit et doive être ignorée est réel. Le droit de revendication de l'article 401 al. 3 CO n'est d'aucune utilité puisqu'il est limité aux objets mobiliers. L'article 16 LFP (RS 951.31) n'est pas utile non plus car la distraction qu'il opère sur les avoirs du fonds de placement au profit des porteurs de parts (propriétaires économiques), en cas de faillite de la société directrice (propriétaire juridique - BSK 1975 56-57), n'est pas transposable, sans autre, par analogie.

Le risque couru par le preneur ne se réalise pas cependant lorsque la masse reprend le contrat (art. 211 al. 3 LP) ou lorsqu'elle le transfère à une société concurrente dans le cadre des opérations de liquidation, ou encore lorsque la position du preneur a été consolidée, à la conclusion du contrat, par la constitution d'un ou de plusieurs droits réels.

b. Exécution forcée de la fondation locacasa

C. Jaeger, Fr. Clerc et L. Krauskopf laissent à penser dans leur édition annotée de la LF sur la poursuite pour dettes et la

faillite (note ad art. 39) que la fondation est assujettie à la faillite. Cette manière de voir nous paraît juste et opportune. La doctrine et la jurisprudence semblent pourtant d'un avis contraire (H.M. Riemer, Personenrecht, Berne, 1981, ad art. 81 Nos 107 ss), entériné sans commentaire par la Commission chargée de la revision globale de la LP (Rapport et avant-projet de décembre 1981). Quoi qu'il en soit, la fondation en difficulté a toujours la possibilité, dans le souci que ses créanciers soient traités également devant la loi, de déposer son bilan et de requérir sa faillite.

En cas d'exécution générale comme en cas d'exécution spéciale, les locataires d'un immeuble affecté à la propriété locative n'ont que les droits définis aux articles 259 et 260 CO.

Ils n'ont de droits plus étendus que dans l'hypothèse où l'immeuble et les contrats qui lui sont attachés sont repris par une autre fondation locacasa, dans le cadre des opérations de liquidation.

3. Exécution forcée du propriétaire économique

a. Location traditionnelle

Les créanciers, autres que le bailleur, ne peuvent exercer une mainmise ni directe ni indirecte sur le logement loué par le débiteur et adapté à ses besoins personnels ainsi qu'à ceux de sa famille. Le loyer et les charges y relatives sont au contraire des éléments du calcul du minimum vital.

b. Location locacasa

Le principe énoncé sous a. ne peut être automatiquement appliqué à la propriété locative.

La propriété économique représente une valeur active. C'est une matière exécutable, à vrai dire complexe puisqu'elle

comporte, outre le droit d'user à long terme de l'appartement, une expectative de participation à la plus-value enregistrée par celui-ci et un prêt.

La question de l'exécution de ces éléments se posera lorsque le locataire locacasa n'aura pas d'autres actifs à saisir ou lorsqu'il aura été mis en faillite.

Une réponse certaine à cette question dépend de la connaissance précise de tous les éléments du cas. Il nous paraît cependant et en principe qu'elle peut être trouvée dans l'application de la procédure de réalisation des parts de communauté (art. 132 LP et OTF du 17 janvier 1923, RS 281.41). Ce mode de réalisation permet d'éviter de dissocier les éléments difficilement séparables du contrat locacasa. Il offre aussi l'avantage de faire examiner par la fondation la possibilité d'une dispense et d'une restitution du prêt. L'exécution forcée n'aboutit de la sorte à une réalisation sonnante le glas de la propriété locative pour le débiteur qu'en dernière extrémité.

La fondation locacasa qui doit envisager de poursuivre un locataire faute de paiement du loyer dispose des droits d'exécution, de résiliation, d'expulsion et de rétention que notre législation accorde au bailleur.

c. Leasing

L'immeuble objet du leasing ne peut en lui-même être exécuté dans le cadre d'une poursuite dirigée contre le preneur.

Le preneur ne peut néanmoins opposer le rapport de leasing aux créanciers qu'il laisse en souffrance. Ceux-ci ont droit au contraire à ce que le débiteur choisisse la solution de la location traditionnelle, moins dispendieuse puisque non dispensatrice de la propriété économique.

L'observation est vraie quel que soit l'usage des locaux en leasing, qu'ils abritent une industrie, une profession, un commerce voire la vie privée.

Il faut donc que les créanciers puissent exercer au besoin une mainmise sur les droits découlant du leasing, qui constituent des éléments d'actif exécutable. La procédure de réalisation des parts de communauté nous paraît ici aussi conduire à des résultats satisfaisants.

La société de leasing qui doit envisager d'exécuter le preneur pourra mettre en oeuvre la propriété fiduciaire qui lui sert de garantie. A concurrence de ses prétentions, elle exerce une mainmise directe sur l'objet en leasing. Elle n'a pas à poursuivre le preneur pour obtenir la réalisation d'un élément de son actif.

CONCLUSIONS

1. A court terme

Le leasing et la propriété locative posent un certain nombre de problèmes spécifiques. Nous en avons esquissé quelques-uns. Aucun de ceux-ci ne révèle une incompatibilité de principe avec l'ordre juridique helvétique.

La commercialisation de la prestation de leasing n'a pas présenté d'autres difficultés que de trouver des amateurs. Elle en a trouvé.

Le souci principal des promoteurs est d'assurer le lancement de la prestation locacasa. Il apparaît que cela est possible. Les réalisateurs ne peuvent cependant escompter un bénéfice commercial direct puisque l'oeuvre est désintéressée.

2. A moyen terme

Les expériences de la prochaine décennie permettront de savoir si la pratique de ces institutions justifie des mesures législatives.

Dans l'affirmative, il faudrait s'interroger notamment sur l'utilité de soumettre les sociétés de leasing à une surveillance de type bancaire et les fondations locacasa à une surveillance spécialisée à la manière des fondations de prévoyance.

En ce qui concerne le rapport juridique proprement dit, il faudrait s'interroger également sur l'utilité d'individualiser davantage le droit de propriété économique pour le mettre à l'abri de l'exécution forcée menée contre le propriétaire juridique et faciliter son insertion dans l'exécution forcée du preneur.

3. A long terme

Le leasing et la propriété locative s'affichent politiquement neutres.

Est-ce à dire que la généralisation de ces institutions ne transformerait pas profondément notre sens et le concept du droit de propriété ?

Nous ne l'excluons pas. Mais cela ne nous effraie pas davantage que le fait, observable, que l'exercice d'un droit modifie presque toujours, progressivement et imperceptiblement, le concept même de ce droit.
