

UNIVERSITE MOULOUD MAMMERI DE TIZI OUZOU

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales

Et des Sciences Gestions

Département des Sciences Economiques



•YH£HI:O:HC:V:II£X£I.V£:OI.I

X.O.V.££XIN£:H:V.X£H:££:QIX£££:££:

X.£:££.£XIT£:KH£££IVX£XN.££I

Memoire de fin de cycle

En vue l'obtention du Diplôme de Master en Science Economiques

Option : Economie Monétaire et Bancaire

Sujet :

Le financement des
investissements par la méthode
du crédit-bail

Réalisé par :

TIFOUN RABAH

Encadré par :

Mr : KAHRI SAMIR

PROMOTION 2021

Remerciements

Avant toute chose sous remerciements Dieu le tout puissant de nous avoir donnés le courage et la volonté plus la patience pour accomplir notre travail.

Je tiens à exprimer mes vifs remerciements à mon promoteur Mr KAHRI SAMIR pour m'avoir encadré

Tout au long de ce travail, ses orientations et sa disponibilité constante.

Je tiens à remercier tous les enseignants du département des sciences économiques spécialement Mr ABEDI et ceux du Master Economie Monétaire Et Bancaire.

Je tiens à remercier toutes les personnes que m'ont aidé de près et de loin pour réalisation de ce travail

Enfin mes profonds remerciements à tous mes amis (es) chacun a son nom

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail réalisé grâce au bon Dieu A la mémoire de mon cher père qui m'a toujours poussé à aller de l'avant, que Dieu ait ton âme dans sa sainte miséricorde

A ma chère mère

Aucun mot ne saurait exprimer ma gratitude et mon respect pour tous les sacrifices consentis pour mon éducation et mon bien être que dieu le tout puissant te préserve, t'accorde santé, bonheur, quiétude de l'esprit et te protégé de tout mal

A mes frères RAMDAN, BOUSSAD, Mohamed ou RABAH, et petit MOULOUD, sans oublier mon oncle BELAID.

A ma famille, veuillez trouver dans ce travail l'expression de mon respect mon affection les plus sincères

A mes meilleurs (es) amis (es) BACHIR MOHAND, SOULA KOCEILA, SAADA MENAD, LYNDIA MOUCHOU,

JOIJOU, WIWIZ, HALIM, AMAZIGHE, ALI HADDAD, ALI AMRANI

A tous les gens qui m'ont soutenu de près ou de loin tout au long de ma formation

RABAH

Liste des abréviations

ALC : arabe leasing corporation

APSI : agence pour la promotion et le soutien aux investissements

ASL : algérien Saudia leasing

ABEF : association des banques et établissement financiers

ABG : association Bernard- Gregory

ANDI : Agence nationale de développement de l'investissement

ART : article

ALE : agence locale d'exploitation

BPLG : banque Paribas leasing group

BHFM : banque hors France métropolitaine

BDL : banque du développement locale

BFR : besoin de fond de roulement

BTPH : bâtiments, travaux publique et hydraulique

BEA : banque extérieur d'Algérie

BADR : banque de l'agriculture et de développement rural

BADR : banque de l'agriculture et de développement rural

CA : chiffre d'affaire

CAF : capacité d'autofinancement

CACOBATH : caisse national des congés payés et du chômage intempéries des secteurs du bâtiment

CMC : conseil de la monnaie et de crédit

CF : crédit financier

CIB : carte interbancaire

CGI : code général de crédit

CC : certificat construction

CCC : comité central de crédit

CASNOS : caisse algérienne des non salarié

CAT-NAT : assurance multirisque

CMT : crédit populaire d'Algérie

CNEP : caisse nationale d'épargne de prévoyance

CNMA : caisse nationale de la mutualité agricole

CPA : crédit populaire d'Algérie

DA : dinar algérien

DFS : direction de financement spécifique

D.G.A : direction générale d'administration

D.G.A/E : direction générale adjoint d'exploitation

DCT : dette à court terme

DFCT : dette financière à court terme

DPI : direction de la promotion immobilière

EDD : état descriptif de division

FASB : Financial AccountingstandarsBoard

FR : fond de roulement

FAS : Financial Accountingstandars

HT : hors taxe

IAS : international Accountingstandars

IASB : international AccountingstandarsBoard

IBS : impôt sur les bénéfices des sociétés

IAD : invalidité absolue et définitive

LAF : lettre d'autorisation de financement

GRE : groupe régional d'exploitation

KDA : Kilos de dinars algériens

MLA : Maghreb leasing Algeria

MDA : million de dinars algérien

OMS : office national des stratégies

PME : petites et moyennes entreprises

PMI : petites et moyennes industrielles

PCN : plan comptable national

PIB : produit intérieur brut

PV : procès-verbal

RIB : relevé d'identification bancaire

SALAM : société algérienne de leasing mobilier

SFI : société financière internationale

SGA : société générale d'Algérie

SNL : société nationale leasing

SPA : société par action

SRH : société de refinancement Hypothécaire

TAP : la taxe sur l'activité provisionnelle

TCR : tableau de compte de comptable

TN : Trésor nette

TVA : la taxe sur la valeur ajoutée

TTC : toute les taxe comprise

TRI : toute rentable interne

VAN : valeur actuelle nette

VA : valeur résiduelle

Liste des tableaux et des figures

Listes des figures

Figure01 : le schéma de réalisation d'une opération de cession bail...P11

Figure02 : schéma de réalisations du 1^{re} cas de figure de crédit- bail international...P16

Figure02 : schéma de réalisations de 2eme cas de figure de crédit- bail international...P16

Figure02 : schéma de réalisations du 3eme cas de figure de crédit- bail international...P17

Liste des tableaux

Tableau : comparaison entre le crédit bai et le classique...26-27

Sommaire

Introduction générale	04
------------------------------------	-----------

Chapitre 01 : étude descriptive de crédit-bail.

Section 01 :Généralité sur le crédit-bail.....	04
Section 02 : les caractéristiques du crédit-bail.....	17
Section 03 : les différents aspects du crédit-bail.....	27

Chapitre 02 : le crédit-bail en Algérie.

Section01 : le cadre réglementaire du crédit-bail en Algérie.....	37
Section 02 : le marché du leasing en Algérie.....	50
Section 03 : les obstacles qui entravent le développement du crédit-bail en Algérie.	55

Chapitre : 03 le crédit-bail par la BADR banque.

Section01 : présentation de la BADR banque	61
Section02 : synthèse sur l'application du crédit-bail par laBADR.....	66
Section 03 : les mesures incitatives à l'utilisation du leasing En Algérie	75

Concision générale	80
---------------------------------	-----------

Introduction générale

L'économie algérienne se caractérise, depuis son ouverture à l'économie de marché, par un besoin de relance des investissements compte tenu de la tension qui règne sur le marché de l'emploi et de la nécessité de renouveler et de mettre à niveau l'outil de production notamment des PME/PMI, marqué par la vétuste et l'obsolescence.

Les difficultés financières rencontrées par la majorité des entreprises d'une part, et la rareté et cherté des ressources disponibles d'autre part, constituent autant d'obstacles à la volonté des opérateurs pour développer et/ ou moderniser leur outils de production.

Devant cette situation qui imposait la recherche de nouvelles formes de financement qui s'adaptent a ce contexte et qui n'aggravent pas la situation financière déjà précaire des entreprises en quête de moyens financier pour réaliser leur projet, il existe une solution de substitution à celles des crédits bancaire classiques, pour permettre aux entreprise de disposer d'immobilisations, c'est le crédit-bail ou le leasing.

Après son apparition et son développement aux ETAT-UNIS, le crédit-bail a connu un succès incontestable et s'est vite propagé en Europe, Amérique du sud, Asie, Moyen Orient, Australie ainsi qu'en Afrique et plus pratiquement au Maghreb.

Le Maroc est considéré comme étant le premier pays à avoir créé des sociétés de leasing, la première était Maroc leasing en 1964, suivie par Tunisie vingt ans plus tard avec Tunisie leasing.

En Algérie, l'absence d'un dispositif réglementaire, fiscal et comptable approprié, le crédit-bail fait une timide apparition en 1991, après une brave publication de cette nouvelle technique dans la loi n° 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, par création d'une société de leasing international dénommée Algerian Saoudien leasing (ASL), entre banque Extérieure d'Algérie (BEA), et le groupe DALLAH AL BARAKA ; Il a fallu attendre l'année 1997 pour qu'un établissement financier obtienne l'agrément pour la création d'une société spécialisée en crédit-bail domestique ; il s'agit de la société Algérienne de leasing mobilier (SALAM).

En Algérie, le recours à ce mode de financement est d a la situation critique a la quelle faisait face les entreprises algériennes lors de l'ouverture à l'économie de marché marquée par une insuffisance drastique de fonds nécessaires pour la relance des investissements.

Introduction Générale

Problématique

Notre travail de fin d'étude nous a intéressés à la présentation et l'évaluation du crédit-bail comme une méthode de financement des investissements.

La question pivot pour laquelle nous essayerons de porter un éclairage dans ce travail est :

Qu'est-ce que le crédit-bail et est-il un moyen le plus efficace pour le financement des investissements ?

Par ailleurs de cette interrogation découle d'autres interrogations secondaires :

- Qu'est-ce que le crédit-bail ?
- Quelle sont ses caractéristiques ?
- Quelle est la réalité du crédit-bail en Algérie ?

Choix du sujet de recherche

Avant d'approfondir nos recherches sur le sujet, il est nécessaire de préciser les raisons qui nous ont poussés à choisir ce sujet :

Importance du crédit-bail dans le financement de l'investissement, traitement de cette technique a comme objectif d'approfondir et d'enrichir nos connaissances dans le domaine.

Objet de recherche

Le but de l'élaboration de ce travail est précisément d'essayer, dans un premier temps, de définir le concept crédit-bail et tout l'aspect théorique qui s'y rattache, et d'étudier la réalité de pratique ce concept en Algérie tout en démontrant son utilité les divers plans.

Méthode de recherche

Afin d'atteindre notre objectif et répondre à la problématique posée nous avons adopté la méthodologie suivante :

La démarche descriptive qui permet de décrire et d'étudier l'objet du thème en utilisant les techniques documentaires qui consistent à collecter les informations répertoriées dans les ouvrages, mémoires et revues..... etc.

Introduction Générale

Structure du mémoire

Sur le plan méthodologique, la présente étude s'articule autour de trois chapitres :

-le premier chapitre intitulé l'étude descriptive sur le crédit-bail et divisé en trois sections dont la première reprend la généralité sur le crédit-bail, la seconde représente les caractéristiques du crédit-bail et la dernière s'intitule sur les différents aspects du crédit-bail

-le second chapitre consacré au crédit-bail en Algérie la première section sera réservée à l'analyse de la réglementation algérienne concernant le crédit-bail, la seconde nous aurons examiné le marché du leasing en Algérie et la dernière portera les obstacles qui entravent le développement du crédit-bail en Algérie.

-le troisième et le dernier chapitre sera donc intitulé le crédit-bail par la BADR banque est structuré comme suit la première section dans laquelle nous avons présenté l'organisme de la BADR et comme deuxième section c'est une synthèse sur l'application de leasing au niveau de la BADR et le dernier sera consacré pour l'utilisation de crédit-bail en Algérie selon la vue de la banque BADR.

Introduction

Le crédit-bail est une technique de financement originale, permettant enfin à toutes les catégories d'entreprise et notamment les plus petites d'elles, de financer leurs investissements et l'extension de leurs activités, sans pour obérer leurs fonds propres. Bref, un véritable levier pour la croissance économique et le développement des petites et moyennes entreprises. Telle est bien l'image que véhiculait le crédit-bail, introduit dans les années soixante en Europe et plus particulièrement en France, à partir du leasing né en Grande Bretagne et développé aux Etats-Unis.

Ce premier chapitre sera destiné à une étude descriptive sur le crédit-bail en général. Tout d'abord, nous allons faire un voyage dans le temps, non seulement pour déceler ses origines mais aussi pour évaluer son développement dans le monde. Ensuite, nous essayerons de lui donner une définition globale et complète avec un schéma de déroulement d'une opération type de crédit-bail. Nous passerons, par les analogies et dérivés du crédit-bail, pour terminer par une étude des caractéristiques du crédit-bail qui va nous emmener à analyser ses avantages et ses inconvénients, ainsi que les risques qui l'entourent.

Section 01 : Généralité sur le crédit-bail :

Il s'agit dans la présente section de faire découvrir l'histoire du leasing, cette technique globale de financement qui recouvre outre le crédit-bail, d'autres formes de location différentes les unes des autres.

1) Origine et historique du crédit-bail :

Le leasing est une technique de financement ancestrale puisque on retrouve des exemples dans la civilisation sumérienne quelque 2000 ans avant Jésus christ (J.C).

Ainsi ces origines juridiques sont consacrées dans le fameux code du roi HAMOURABI (1700) avant J.C.¹

¹ PHILIPPOSIAN Pascal, « le crédit-bail et le leasing : outil de financements locatif ». Edition SEFL. Montréal, 1998 P 5.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Les origines de crédit-bail en tant que forme de financement de bien axés sur leur utilisation remontent à 1877 lorsque la société américaine « Belle téléphone Co » décide d'offrir ses appareils téléphonique dans des contrats de location au lieu de les vendre. Ainsi au XIX siècle a financé des machines textiles des compteurs à gaz ou électronique.

Cependant, la première société de leasing ne fut constituée qu'en 1952. Il s'agit de « United states leasing corporation », crée par BOUTH JUNIOR qui cherchera à se procurer des machines de conditionnement pour assurer un marché qu'il a conclu avec l'armée américaines, à défaut de fonds il pensa pouvoir louer le matérielle nécessaires, mais entre-temps il obtient un prêt. C'est à ce moment qu'il commença à s'intéresser à l'ide de location du matériel. Et devant la réussite de son opération ainsi qu'à l'importance du marché existant en matière de location de matériels de transport par les grandes compagnies américaines, MR BOOTH JUNIOR s'associer avec des hommes d'affaires et fonda une société spécialisée dans le leasing d'équipement de production et proposa donc ses services aux utilisateurs pour lesquels il acquerra et loua un matériel conforme à leur demande.²

C'était dans ces conditions que le leasing a vu le jour. L'extension de son champ d'application et sa projection à l'extérieur des frontières américaines fut observée rapidement grâce à son originalité et ses avantages qui seront étudiés ultérieurement.

Depuis l'apparition de la première société de leasing aux USA, un développement rapide et considérable de celui-ci a été constaté à travers le monde, et ce pour deux raison principale :

La première est liée au coût des matériels concernés, beaucoup d'entreprise ne pouvaient autofinancer de tels investissements par ces propres ressources.

Le second est lié à l'obsolescence rapide des matériels dits de « haute technologie », pour cette raison, de plus en plus les utilisateurs préfèrent en effet louer les équipements dont ils ont besoin plutôt que de les acheter³.

C'est ainsi qu'en 1960, la grand Bretagne fût le premier pays qui a introduit le leasing par la création de la société « mercantile leasing company » filiale de la « United states leasing corporation ». En 1962 ce mode de financement est arrivé en France où il prend le nom « de crédit-bail ».

² GARRIDO Eric. Tom 1 (Financier le cadre économique et réglementaire de crédit-bail Revue banque). Edition 2002, P8.

³ EL Mokhtar Bey, la symbiotique dans le leasing et crédit-bail mobilier, « Dalloz, paris, 1970, P6.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Au pays du Maghreb, le leasing atteignit le Maroc, la Tunisie, et L'Algérie avec la naissance en 1965 de la compagnie marocaine de la location d'équipement « Maroc leasing » et par la suite en Tunisie en 1982 avec la création de « Tunisie leasing » grâce à une convention entre la société Tunis-saoudienne d'investissement et de développement (TSUSID) et la banque centrale.

En Algérie, le cadre juridique régissant l'activité du leasing n'a été mise en place qu'en 1996 par l'ordonnance n° 96/ 09 du 10 Janvier 1996. Cependant, le vide juridique n'a pas empêché pour autant certains établissements d'exercer le crédit-bail malgré l'absence de dispositifs législatifs, réglementaires, fiscaux et comptables appropriés.

Parmi les premières expériences dans ce domaine, citons celle de la banque Al Baraka Algérie qui a introduit, depuis 1993 le leasing pour le financement des investissements.

Ce n'est qu'en 1998 qu'une première société de crédit-bail fut créée en Algérie, il s'agit de la SALEM⁴, puis en 2010, il y a eu la création d'Arab Leasing Corporation, une filiale d'Arab Banking Corporation. Toutefois il est à noter que le crédit-bail a connu un développement à travers le monde, mais aussi une évolution de ses différentes formes dans la plupart des pays de monde pour répondre à un besoin d'adaptation à des circonstances particulières dans des institutions économiques, financières et juridique diversifiées.⁵

2) Définition de crédit-bail :

Des appellations différentes et des interprétations multiples, les pratiques du leasing varient modérément d'un pays à l'autre.

En Français il est appelé le "crédit-bail", en anglais c'est le "leasing", en arabe c'est "El Idjar". C'est une technique contractuelle du crédit à moyen terme par laquelle une société de crédit-bail acquiert à la demande d'un client appelé preneur, la propriété d'un bien d'équipement mobilier ou immobilier à usage professionnel, en vue de les donner en location à ce client pour une durée déterminée et en contrepartie de loyers à échéance fixe.

⁴ Société Algérienne de leasing Mobilier

⁵ La loi n° 90/10 du 14 avril 1990, article 112, alinéa 2

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

2.1 La définition du crédit-bail selon la réglementation Anglo-Saxon :

Le leasing recouvre des opérations de location⁶ allant de la location simple à la location avec option d'achat, basées sur des distinctions économiques et non juridiques. Cela signifie que le crédit preneur est considéré comme propriétaire et peut amortir le bien : qu'importe leur destination qu'elle soit pour un professionnel ou pour un particulier. Ainsi dans une opération de leasing, l'option d'achat peut être incluse dans le contrat, elle ne constitue pas un aspect spécifique, elle est possible et non systématique c'est-à-dire qu'elle n'est pas jugée comme un élément essentiel dans le contrat de leasing.

2.2 La définition de crédit-bail selon la réglementation français :

En France, la loi n° 66-455 du 02/07/1966 définit les opérations de crédit-bail comme des « opération de location de biens, achetée en vue de cette location par des entreprises (les bailleurs ou société de crédit-bail) lorsque ces opérations donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie de ces biens, moyennant un prix convenu en tenant compte des versements effectués à titre de loyers⁷».

2.3 Sous l'angle de la religion islamique :

"El Id jar" est un mode de financement conforme à la "Sharia" a islamique. Sachant que cette dernière interdit les intérêts perçus sur la mise à la disposition de fonds. Les produits perçus par cette opération sont considérée comme un loyer perçus sur la mise à la disposition d'un bien financé par le même fonds. Ces loyers sont autorisés par "Sharia". Aussi, ce mode de financement est basé sur un bail donnant lieu au paiement de loyers et non pas à des échéances de crédit, ce qui fait qu'il bien accueilli par les pays musulmans.

2. 4 La notion de leasing selon la convention d'Ottawa :

La convention internationale sur le leasing signée à Ottawa le 28 Mai 1988⁸ et le résultat des travaux menés dès 1974, au sein de l'UNIDROIT (institution intentionnel pour l'unification

⁶ GERVAIS Jean-François, « Les clés du leasing ». Edition D'organisation, janvier 2004, page 5.

⁷ PILIPPOSIAN Pascal « le crédit-bail et le leasing : outil de financement locatif, « Edition SEFI, Montréal, 1998 »P, 20.

⁸ La convention internationale d'Ottawa sur le crédit-bail international signé à Ottawa, le 28.05.1988 est le résultat des travaux menés, dès 1974, au sein de l'UNIDROIT (Institut International pour l'unification du droit).

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

de droit privé). Cette convention vient pour régler le crédit-bail international et d'éviter les conflits qui peuvent exister entre les différents régimes juridique des parties de l'opération du crédit-bail

Cependant dans son premier article, la convention d'Ottawa décrit le leasing comme opération dans laquelle une partie (crédit bailleur).

Conclut, sur l'indication d'une autre partie (le crédit preneur), un contrat dénommé un«**contrat de fourniture**» avec une troisième partie (le fournisseur) en vertu duquel elle acquiert un bien d'équipement, du matériel ou de l'outillage dans des termes approuvés par le crédit preneur pour autant qu'ils le concernent.

Conclut un contrat dénommé le "**contrat de crédit-bail**" avec le crédit preneur donnant à celui-ci le droit d'utiliser le matériel moyennant le paiement de loyers. Selon la convention.

L'opération de crédit-bail présente les caractéristiques suivant :

- Le crédit preneur choisit le matériel et le fournisseur sans faire appel de façon déterminante à la compétence du crédit bailleur ;
- L'acquisition de matériel incombe au crédit bailleur en vertu d'un contrat de crédit-bail, conclut ou à conclure entre le crédit bailleur et le crédit preneur, dont le fournisseur à connaissance ;
- Les loyers stipulés au contrat sont pour tenir compte notamment de l'amortissement de la totalité ou d'une partie importante du coût du matériel.

03) Les mécanismes de fonctionnement de crédit-bail :

Le crédit-bail est une opération tripartite qui interpose un bailleur, un preneur et un fournisseur. Ces trois intervenants collaborent et assurent le déroulement de l'opération.

3.1) Les intervenants :

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Le crédit-bail est une technique de financement moderne dans laquelle interviennent trois acteurs principaux⁹;

3.1.1 Le bailleur « ou le crédit bailleur » ou la société de leasing :

Il peut être une société de leasing, un établissement financier ou une filiale de banque, le bailleur acquiert le bien pour le donner en location. Il est le propriétaire « juridique » du bien dont il cède au locataire le droit d'usage. Le bailleur reçoit en contrepartie des redevances périodiques convenues.

Ces dernières années, on assiste à l'apparition d'une nouvelle forme de sociétés de leasing, ce sont des sociétés de financement spécialisées dans la vente de produits fabriqués par leur maison mère. Elles sont connues sous le nom de **captives**.

3.1.2 Le locataire « ou le preneur » ou le crédit-preneur :

C'est celui qui désire acquérir le bien, ainsi il a la possibilité de choisir selon la marque, le type... etc. Eventuellement il peut avoir à la financer immédiatement dans son intégralité.

Il est le propriétaire économique du bien loué pour une période bien déterminée en payant les redevances convenues au bailleur. Les clients qui peuvent accéder à ce type de financement sont divers. En réalité il s'agit d'un opérateur économique, personne physique ou morale. Ce sont tous les établissements et entreprises professionnels à caractère industriel et commercial.

3. 1.3 Le fournisseur, ou le vendeur, ou le fabricant :

Il vend le bien objet du contrat de crédit-bail et le livre au preneur conformément aux conditions arrêtées par ce dernier. Le fournisseur peut s'associer avec un bailleur dans le cadre d'un leasing partenariat.

⁹ Chantal BRUNEAU, « le crédit-bail mobilier » Edition banque, novembre 1999 P 83.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

3.2 Le déroulement de l'opération : Toute opération de crédit-bail comporte trois phases¹⁰ :

1^{ère} Phase : acquisition du bien : une entreprise décide d'acquérir des biens d'équipements par exemple. Pour cela, elle choisit un fournisseur et négocie le prix et les conditions de Livraison.

N'ayant pas les fonds nécessaires ou ne comptant pas les à cet emploi, elle choisit parmi les formules d'endettement, le crédit-bail. Si la société de crédit-bail accepte de financer l'opération après examen de la situation financière de l'entreprise, elle commande Elle-même le matériel auprès du fournisseur choisi, elle paie le prix convenu entre l'entreprise et le fournisseur, et acquiert la propriété des biens commandés.

2^{ème} Phase : Location du bien à l'utilisateur : Pendant une période irrévocable et prédéterminée, la société de leasing accorde la jouissance de ce bien à l'entreprise. En contrepartie, cette dernière verse à la société de leasing des redevances périodiques (loyers) calculées de manière à couvrir le prix initial d'achat et la marge financière. Dans l'intervalle, l'entreprise, dans le cas du leasing financier et contrairement au leasing opérationnel, assume tous les risques et charges d'exploitation comme si elle est le propriétaire du bien.

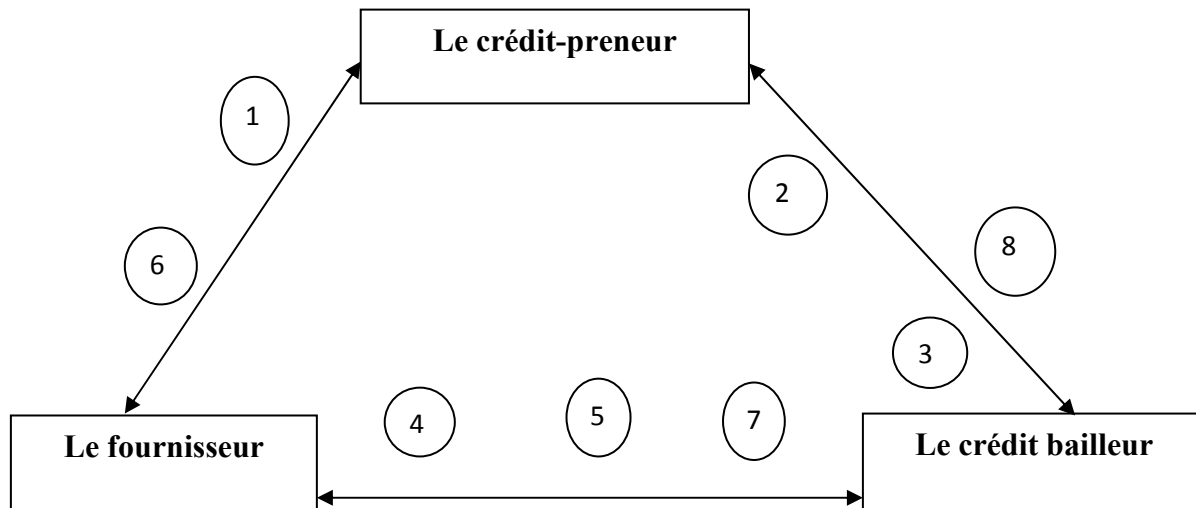
3^{ème} Phase : Dénouement de l'opération : à la fin de la période convenue entre la société de leasing et l'entreprise, trois possibilités se présentent au preneur :

- Lever l'option d'achat qui lui a été initialement accordée par la société de crédit-bail et accède de ce fait à la propriété contre le paiement d'une valeur résiduelle préalablement déterminé.
- Restituer le bien à la société de crédit-bail qui peut soit le réformer, soit le vendre sur le marché secondaire (D'occasion).
- Renouveler le contrat pour une durée variable contre une redevance réduit par rapport aux **redevances précédentes**.

¹⁰ ABIDI.M. « le leasing Mobilier : Mode de financement des PME/PMI », Revue CONVERGENCE N°6, décembre 2000, Revue éditée par la BEA, PP 23 et 24.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Figure 1 :le schéma de réalisation d'une opération de crédit-bat



La source : Figure élaboré par non soins suit à nos différentes lectures

1. Choix de l'équipement et négociation des conditions de prix et de livraison.
2. Demande de financement de l'équipement par une société de crédit-bail.
3. Signature du contrat de crédit-bail.
4. Commande de l'équipement.
5. Conclusion du contrat commercial.
6. Livraison de l'équipement.
7. Paiement du fournisseur.
8. Paiement des loyers.

4) Les typologies de crédit-bail :

Le crédit-bail, comme étant un moyen de financement des investissements se pratique sous différentes techniques, mais avant de présenter les principaux types de leasing en usage, notons les caractéristiques communes à toute l'opération de leasing¹¹ ;

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

- La somme financée (la totalité du prix d'acquisition de l'équipement ou prix d'acquisition avec une déduction faite de l'impôt) doit être mentionnée dans le contrat.
- La durée du contrat ne peut en aucun cas, être supérieure à la durée de vie économique du bien.
- La périodicité du loyer (mois, trimestre, semestre, ou année), le montant du loyer et son mode de calcul (linéaire ou dégressif) doivent être mentionnés dans le contrat.
- Le leasing peut être classé en plusieurs critères : le degré de transfert de risque au locataire (leasing financier/ leasing opérationnel), la nature du bien loué (mobilier/ immobilier), la nationalité des parties prenantes au contrat (leasing national/ leasing international), selon la finalité du contrat (contrat avec ou sans option d'achat) et selon l'intention du locataire (location acquisition/ location exploitation)...

Nous avons retenu les trois premiers critères. Cette classification nous donne les variantes suivantes du leasing ;

- Le transfert de risque ;
- L'Object de contrat ;
- La nationalité du contrat.

4.1 Critère de transfert de risque : Selon ce critère de classement, on distingue ;

- Le leasing financier ;
- Le leasing opérationnel.
- Le crédit-bail financier

Le leasing financier est la formule la plus courante et la plus assimilable au crédit-bail.

¹¹ Mémoire « pratique du crédit-bail, analyse de la situation Algérienne, présenté par "Smail Nabila"

C'est un accord sans clause d'annulation qui prévoit le transfert au locataire de tous les avantages, inconvénient et risques inhérents à la propriété de bien. Le leasing financier est caractérisé par les particularités suivantes ;

- Le locataire prévoit d'acquérir le matériel à l'expiration du contrat. Il assume le risque d'obsolescences et prend en charge la maintenance et l'assurance. Il s'agit en conséquence pour le locataire d'un financement acquisition.

-

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

- Le bailleur structure le contrat de manière à récupérer intégralement le cout initial de l'équipement ainsi que sa marge bénéficiaire.
- La durée type du contrat s'étale entre cinq et quinze ans selon la nature de bien financé.

Le crédit-bail opérationnel : Dans le leasing opérationnel, les attributs de la propriété juridique ne sont pas transférés au preneur. De ce fait, c'est le bailleur qui assume tous les risques, et les inconvénients, mais il bénéficie des avantages liés à cette propriété.

Dans ce type d'opération, il n'existe pas une promesse de vente, s'agit d'un « Non full pay out lease » américain dans lequel la durée de la location est inférieure à 03 ans et inférieure à la durée de vie économique du bien et les loyers perçus par le bailleur ne permettent qu'un amortissement partiel du capital investi ; un complément, soit par un nouveau contrat de location¹².

4.2 Critère de l'objet de contrat : selon ce critère, on distingue

- Le leasing mobilier ;
- Le leasing immobilier ;
- Le leasing sur fonds de commerce.

4.2.1 Le crédit-bail mobilier :

« Il consiste en opération de location d'un bien d'équipement, de matériel ou d'outillage, par la société de crédit-bail sollicitée. Celle-ci demeure propriétaire du bien ». Au terme d'un contrat, le locataire a la possibilité d'acquérir tout ou une partie du bien loué,

¹² BEY EL Mokhtar, « Le leasing et ses principales caractéristiques dans le monde », Revue finance et Développement au Maghreb, n° 16 et 17 publication de l'IFID, juillet 1995, page 102.

moyennant un prix convenu à l'avance, prix qui tient compte des versements effectués à titre de loyers.¹³

4.2.2 Le crédit-bail immobilier

Cette opération permet au locataire (ou preneur) de devenir propriétaire, en fin de contrat, de tout ou partie de bien loué ;

- ✓ Soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente ;

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

- ✓ Soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel a été édifié l'immeuble loué ;
- ✓ Soit le transfert de droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant au dit locataire.¹⁴

4.2.3 Le crédit-bail sur fonds de commerce :

Le crédit-bail permet également de disposer de bien meuble incorporels tels que¹⁵:

- Le fonds de commerce ;
- Les éléments incorporels composants le fonds de commerce.

En effet, le mécanisme de fonctionnement de ce type de crédit-bail suit le même schéma de base de déroulement d'une opération de crédit-bail. Toutefois, les loyers ne sont déductibles du bénéfice imposable sauf la part des frais financiers, selon le principe du non amortissement des fonds de commerce.

Ce pendant, en France la loi n° 86-12 du 6 janvier 1986 a tenu compte des opérations du crédit-bail sur fonds de commerce.

Il convient, néanmoins, de noter que cette dernière a interdit les opérations de cession bail ou *lease back* sur fonds de commerce. En conséquence, ces opérations ne peuvent

¹³ BOUYAKOUB FAROUK « L'entreprise et le financement bancaire », Edition CASBAH, 2000, Alger P254.

¹⁴ Ibid. P257.

¹⁵ DI MARTION MICHEL, « Guide financier de petite et moyenne entreprise », organisation Mars 1993, Paris .P 101.

concerner que des opérations d'acquisition de fonds de commerce en vue d'obtenir de la trésorerie.

Dans la pratique, cette formule n'a pas eu beaucoup de succès pour les raisons suivantes :

- Les avantages fiscaux sont limités (le non amortissement du fonds de commerce) ;
- Cette opération est très risquée pour le crédit bailleur car la valeur du fonds de commerce constitue pour lui la principale garantie et celle-ci varie avec le temps ;
- Le cout des droits d'enregistrement est très élevé pour le locataire.

4.3 Critère de nationalité : Selon ce critère, on distingue

- Le leasing national ;

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

- Le leasing international.

4.3.1 Le crédit-bail national :

Le leasing national est une opération qui fait intervenir un bailleur et un locataire résidant dans le même pays. La résidence du fournisseur n'est pas prise en considération.

4.3.2 Le crédit-bail international :

Le crédit-bail international est un contrat qui établit entre des opérations économiques implantés dans des pays différents, il est soumis à des réglementations différentes.

La convention d'Ottawa du 28 mai 1998 portant sur le crédit-bail international stipule qu'un contrat de crédit-bail est considéré comme étant « international ». Lorsque le crédit bailleur et le crédit preneur ont leur établissement dans des états différents. Ces états et celui où le fournisseur du bien à son principal établissement, doivent être des « états Contractants* », ou alors le contrat commercial et le contrat de crédit-bail doivent être régis par le droit d'un état contractant.

* Un Etat Contactant : est un état qui a ratifié la convention d'Ottawa

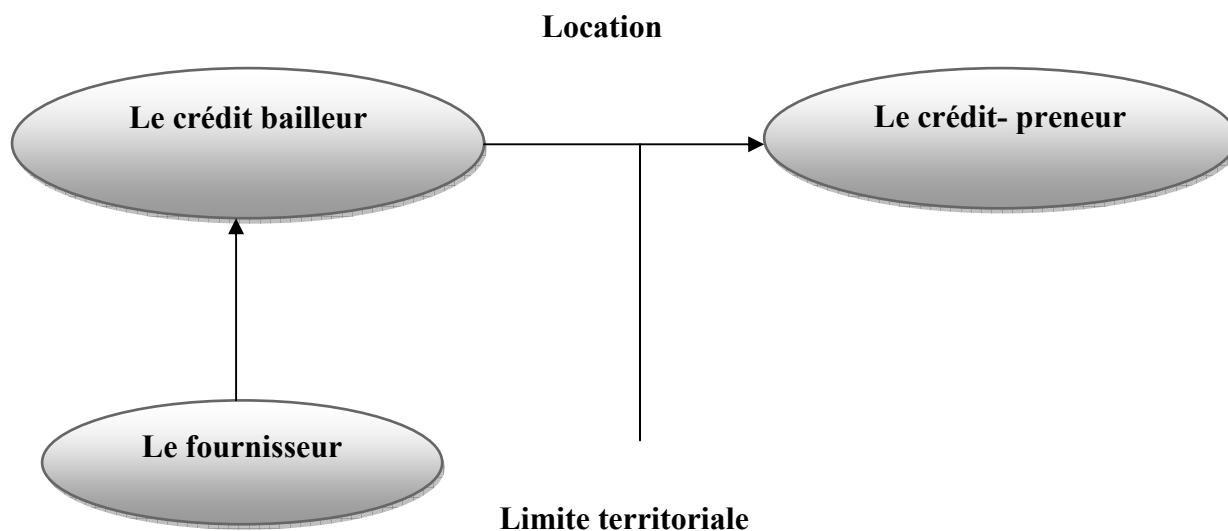
Un état contractant est un état qui a ratifié la convention d'Ottawa. Le leasing international peut être soit un leasing financier, soit un leasing opérationnel ; son domaine de prédilection est l'investissement lourd comme l'aéronautique (avions, hélicoptères), le maritime, le forage, le ferroviaire ce moyen de financement à moyen ou long terme connaît du succès aussi bien dans les pays en voie de développement que dans les pays riches¹⁶.

Dans le crédit-bail internationale, nous pouvons trouver trois cas de figure que nous allons présenter dans le schéma qui suit :

- 1) Le crédit bailleur et le fournisseur résident dans le même pays tandis que le crédit-preneur réside dans un autre pays.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Figure n°2 :Schéma de réalisation du 1^{re} cas de figure de crédit-bail international

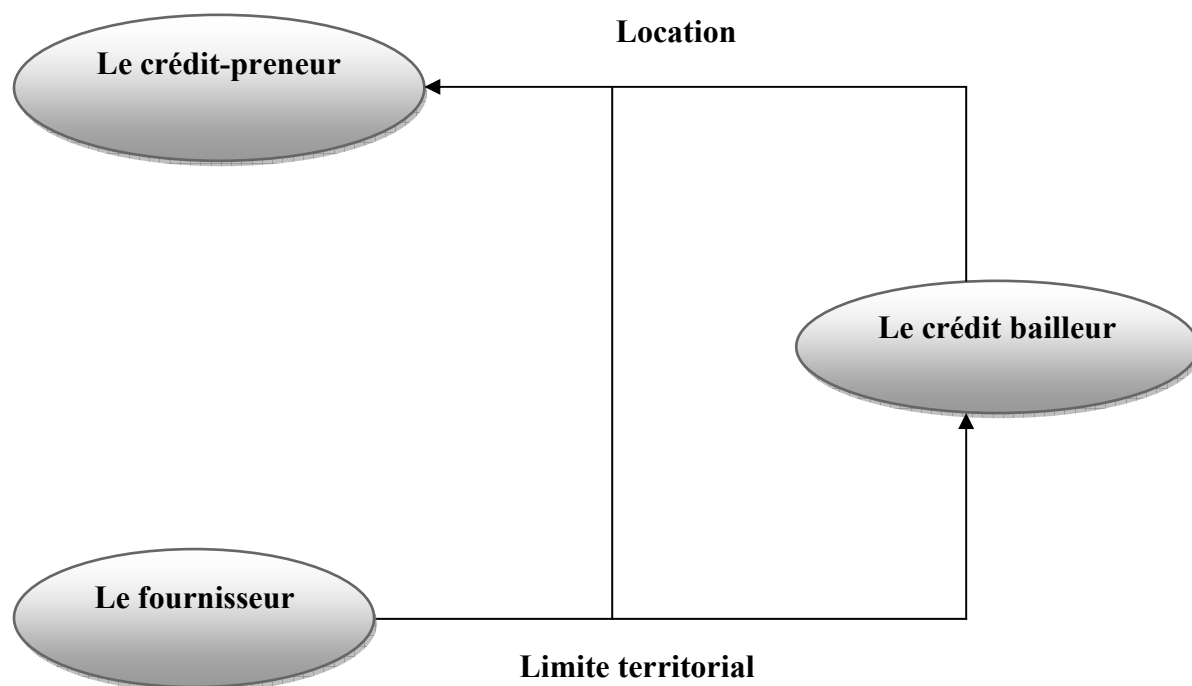


Source : Doucement d'AI BARAKA ALGERIE

- 2) Le crédit-preneur et le fournisseur résident dans le même pays tandis que le crédit bailleur réside dans un autre pays.

¹⁶ BOUYAKOUB FAROUK « L'entreprise et le financement bancaire », Edition CASBAH, 2000, Alger P258.

Figure n°3 :Schéma de réalisation du 2^{ème} cas de figure de crédit-bail international

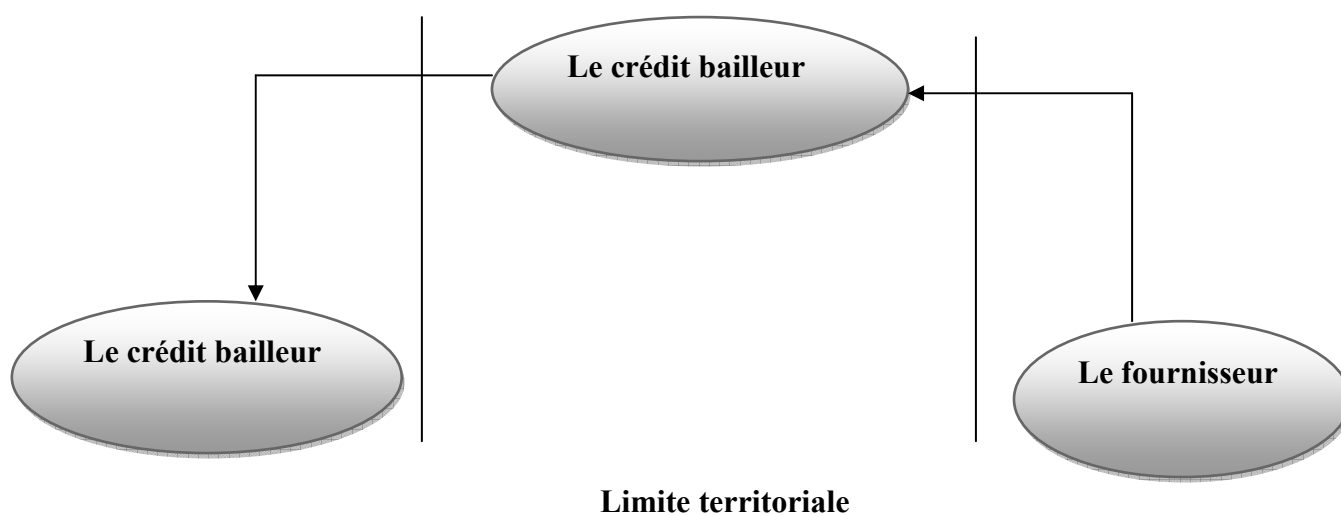


chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Source :Doucement d'al BARAKA ALGERIE

3) Le crédit bailleur, le crédit-preneur et le fournisseur résident dans trois pays différents.

Figure n°4 : Schéma de réalisation du 3^{ème} cas de figure de crédit-bail international



Source : Doucement d'AI BARAKA ALGERIE

Section 2 : Les caractéristiques de crédit-bail

Pour financer ses investissements, une entreprise a de plus en plus recours au crédit-bail. Comme tout autre mode de financement, le crédit-bail présente des avantages, des inconvénients et des risques.

Dans un premier temps, nous analyserons les avantages et les inconvénients du crédit-bail et dans un second temps nous aborderons les risques et les garanties induits par l'utilisation de ce mode de financement.

1) Les avantages de crédit-bail

Parmi les principales caractéristiques permettant de distinguer favorablement

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

1.1 Pour le crédit preneur :

Le crédit-bail est une solution qui répond aux besoins des entreprises, et notamment des PME/PMI confrontées à des problèmes de financement d'investissement importants par rapports à leurs moyens c'est généralement un souci de croissance, souvent lié à une insuffisance des fonds propres des entreprises en développement, qui est à l'origine d'un courant d'utilisation permanent de crédit-bail¹⁷.

1.1.1 Financement intégral :

Il permet un financement à 100% du montant de l'investissement et n'exige, par conséquent, aucun apport du créateur. En cela, il se distingue des financements bancaires traditionnels qui sont le plus souvent limités à 70% du prix HT du bien financé.

De nombreuses entreprises, très jeunes, de petite taille, manquant d'autofinancement pour régler un acompte à la commande, ou ne disposant pas de fonds propres ou de garanties

¹⁷ ERIC GARRIDO, Tom1 (Financier le cadre économique et réglementaire de crédit-bail Revue banque Edition 2002, P.36

suffisantes pour avoir accès aux financements bancaires traditionnels, trouvent une solution grâce au crédit-bail.

1.1.2 Rapidité d'accès au financement :

Le crédit-bail avec sa rapidité d'accès au financement favorise les entreprises que soit pour procéder à désinvestissement, imprévus et urgents ou alors pour saisir des opportunités de marché, sans pour autant bouleverser leur structure financière.

1.1.3 Une source supplémentaire de crédit :

Grâce au financement intégral, le crédit-bail préserve la trésorerie de l'entreprise qui conserve les fonds propres nécessaires au financement des besoins de son exploitation. Ainsi, ce dispositif ne vient pas obérer les capitaux ou les capacités d'emprunt de l'entreprise. Sous cet aspect le crédit-bail constitue une source supplémentaire de crédit qui n'épuise pas les possibilités d'emprunt du crédit.¹⁸

1.1.4 Souplesse :

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Ce type de financement est d'une grande souplesse car le bien est choisi par l'entreprise utilisatrice et il s'adapte parfaitement à ses besoins.

1.1.5 Bilan allégé :

Le crédit-bail n'alourdit pas le bilan du locataire puisque le bien loué n'en figure pas à son actif.

1.1.6 Garanties simplifiées et réduites :

Le titre de propriété est la principale garantie du bailleur, celui-ci pouvant récupérer l'équipement en cas de défaut du locataire, pour, soit le relouer, soit le mettre sur le marché et espérer recouvrer ainsi son investissement.

1.1.7 Transfert de risque d'obsolescence :

¹⁸ ERICGARRIDO « le cadre économique et réglementaire du crédit-bail », TOM 1 édition 2002P 40.

Le crédit preneur ne se soucie pas du risque d'obsolescence car l'alternative de restituer le bien objet du contrat à échéance lui permet d'opter pour le choix de renouvellement de l'investissement.

1.1.8 *Avantages fiscaux* : L'avantage fiscal se manifeste généralement à deux niveaux

- La déductibilité des loyers : les loyers payés au crédit bailleur sont considérés comme des charges d'exploitation, et par conséquent, ils sont déductibles intégralement du résultat imposable.
- Un allègement progressif du poids de la taxe sur la valeur Ajoutée (TVA) : la charge de la TVA et étalée sur tout la durée de la location, elle est payée au fur et à mesure par la location lors de la facturation des loyers par le bailleur.

1.1.9 *L'investissement s'autofinance de manière dynamique* : Lignes de crédit non utilisées, amélioration des ratios d'endettement ;

1.2 *Pour le crédit bailleur :*

1.2.1 *Garantie fortes :*

Le bailleur conserve la propriété juridique du bien objet du contrat ce qui fait de lui un créancier privilégié par rapport à d'autres organismes prêteur. De plus, il peut exiger des

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Garanties complémentaires pour se prémunir contre une négligence nuisible à la valeur du matériel de la part du preneur ou autre risque.

1.2.2 *Rendement supérieur :*

Le rendement supérieur des opérations du crédit-bail par rapport à d'autres types de crédit se justifie notamment par les risques accrus assumés par le crédit bailleur en contrepartie du financement intégral de l'investissement. Ce rendement peut d'ailleurs être amélioré beaucoup de cas par le recours à l'effet de levier.

1.2.3 *Avantages fiscaux :*

Le bailleur a le droit de pratiquer l'amortissement des biens donnés en location, ce qui lui permet de réduire son bénéfice imposable

1.1.4 *Risque d'obsolescence :*

Lorsque les conditions de sortie sont verrouillées de telles sortes que le bailleur ne récupère pas l'équipement, le risque d'obsolescence est supporté par le locataire ;

1.1.5 Le suivi de l'équipement :

Le crédit bailleur est particulièrement sensible aux aspects : maintenance, suivi et assurance du matériel qui est pris en charge par le locataire, et qui garantissent en même temps au crédit bailleur la récupération du bien loué dans un bon état si l'option d'achat n'est pas levée.

1.3 Pour le fournisseur :

Le recours au crédit-bail n'a que des incidences favorables pour le fournisseur. Cette opération lui permet :

- ✓ L'écoulement de ses ventes, il sera ainsi débarrassé du problème de sur stockage.
- ✓ Instrument de promotion de ses ventes, le crédit-bail est capable de lui créer de nouveaux débouchés.
- ✓ La diminution du risque des impayés, vu qu'il sera payé par la société de crédit-bail dont la surface financière est plus importante que celle des entreprises clientes.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

1.4 Pour l'économie : L'intérêt suscité par le crédit-bail résulte par ;

- La réalisation des investissements sur le budget d'exploitation ;
- La lutte contre l'obsolescence.
- La souplesse : obtenir pour des marchés importants et pendant une durée indispensable, le matériel adéquat.
- Le changement des mentalités des chefs d'entreprises.

Par exemple, en France les pouvoirs publics ont préconisé le recourt au crédit-bail pour promouvoir leur politique d'aide à des actions prioritaires :

- Financement des télécommunications.
- Financement d'investissements destinés à économiser l'énergie.¹⁹

¹⁹ BAVALDA Christian et CREMIEUX Daniel, « Crédit-bail Mobilier », fascicule 640 1998.

- Financement d'équipements à technologies avancée, dans le cadre du fonds industriel de modernisation.

2) Les Inconvénients du crédit-bail :

Malgré ses avantages, le crédit-bail n'est pas exempt d'inconvénients. Ils seront évoqués ci-après ;

2.1 Pour le preneur :

- Le principal reproche fait au crédit-bail est son coût élevé par rapport à un crédit bancaire traditionnel. Ce renchérissement n'est pas seulement dû au loyer de l'argent mais il est fonction aussi des services rendus, comme la rapidité du financement (un service plus rapide a un prix²⁰) et l'intégralité du financement ;
- Le preneur assume des charges financières importantes irrévocables tout au long de la période de location. Toute résiliation est exclue même si l'équipement s'avère peu rentable.
- Le bien objet du contrat de crédit-bail ne fait pas partie du patrimoine du preneur, par conséquence, ce même bien ne peut faire l'objet de garanties vis-à-vis d'éventuels créanciers.

2.2 Pour le bailleur :

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Si le locataire est défaillant, le bailleur est soumis aux aléas du marché de l'occasion. Il n'a pas toujours les compétences nécessaires pour en tirer le meilleur prix.

A échéance du contrat, si l'option d'achat n'est pas levée, le bailleur supporte le risque d'obsolescence, car il est obligé de disposer d'un bien presque totalement amorti en fin de contrat de location et risque de rencontrer des problèmes de revente sur le marché de l'occasion. Si le locataire restitue le bien mobilier en fin de contrat, le problème que rencontre beaucoup de société de crédit-bail est l'absence d'une aire de stockage ou de hangars pour ranger les biens restitués.

3) Analyse du risque et garantie de crédit-bail :

L'activité du crédit-bail n'est pas une forme « passive » de crédit. Dès lors que le bailleur répond favorablement à une demande de crédit, il supporte quelques risques. Bien

²⁰ Michel MACKAY, Le leasing, une solution de financement ? Stratégique n°12, Novembre 2004.

qu'il soit soumis à des règles de gestion prudentielles rigoureuses, un dispositif de garantie permettant une indemnisation a été prévu.

Nous allons présenter ci-après, les risques qui menacent le bailleur et les garanties qui peuvent être prises.

3.1 Les risques induits par le crédit-bail²¹ :

Comme dans toute opération de crédit où une banque doit se prémunir contre des risques auxquels elle est exposée, le crédit bailleur lui aussi se protéger contre certains risques induits par l'opération de crédit-bail. Ces risques sont essentiellement liés à l'équipement loué, à l'avenir du crédit-preneur et au taux d'intérêt.

3.1.1 Les risques liés à l'équipement objet du contrat de crédit-bail :

- La première principale garantie du crédit bailleur réside dans la propriété effective du bien qui fait l'objet du contrat de crédit-bail. Les deux principaux risques qui courent le crédit bailleur quant à l'équipement, sont généralement désignés sous les noms de :
 - **Le risque de contrepartie :**

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

En raison de la défaillance du crédit-preneur en cours de contrat, le crédit bailleur est alors amené à récupérer le bien, et à le vendre sur le marché de l'occasion. Il est alors impératif que la dette résiduelle, c'est-à-dire le montant du capital restant dû est non amorti par les loyers, soit inférieure à la valeur marchande du bien ;

- **Le risque de valeur résiduelle :**

Dans le cas où le crédit-preneur restituerait le bien en fin de contrat au crédit bailleur, sans chercher à l'acquérir, il faut que la valeur résiduelle financière qui a retenue pour la détermination du montant des loyers ne soit pas supérieure à la valeur marchande du bien, sous peine de dégager une perte plus ou moins importante pour le crédit bailleur en fin de location.

L'appréciation du risque « matériel » varie en fonction de différentes données relatives à l'identité du fournisseur, à la structure du marché secondaire et à la nature du bien financé.

²¹ ERICGARIDO « le cadre économique et réglementaire du crédit-bail », Revue banque Edition Paris, 2002. PP 61 à 82.

Ces trois déterminants de la valeur de revente espérée du bien donne une dimension complexe à la notion de qualité du bien financé par le crédit-bail.

3.1.2 Le risque client :

Comme dans toutes opérations de crédit, la qualité de l'emprunteur est importante. Une attention particulière doit être portée sur les comptes d'exploitation du locataire en vertu du principe qui édicte qu'en matière de crédit-bail, c'est le bien financé qui génère les revenus nécessaires pour le paiement de ses loyers. L'examen de la situation financière de cette dernière.

Et de son programme d'investissement doit permettre d'apprécier sa capacité à payer les loyers de l'opération envisagée et à faire face à l'ensemble de ses autres engagements. Mais la solvabilité du preneur doit toujours être pondérée par la qualité et la valeur du bien financé, puisque c'est ce bien qui représente l'essentiel de la garantie du bailleur en cas de cessation de paiement du preneur.

3.1.3 Risque du taux d'intérêt :

Ce risque peut provenir entre le taux d'intérêts des ressources du bailleur, d'une part et le taux d'intérêts appliqué par le bailleur dans ses opérations de crédit-bail.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Dans une opération de crédit-bail, les loyers sont fixés au début de l'opération. Ils sont donc calculés suivant un taux fixe d'emploi.

Le bailleur sera donc confronté au choix de la nature des taux d'intérêts de ses ressources qui sont le plus souvent obtenus par emprunt bancaire²². Ces taux peuvent être fixes ou variables et présentent deux risques.

▪ Le risque taux fixe/ taux variable :

Si le taux d'emprunt est variable : Par définition les taux variables fluctuent donc ils peuvent diminuer comme ils peuvent augmenter.

²² Les établissements de crédit-bail étant généralement établissement financier n'ont pas le droit de recevoir des dépôts.

Dans le cas d'une baisse du taux sur le marché financier, l'écart entre le taux d'emploi des opérations du crédit-bail et le taux d'intérêt payé pour les ressources empruntées viendra augmenter la marge de la société de crédit-bail. Dans le cas contraire c'est-à-dire une augmentation de ces taux, la marge diminuera.

En résumé, adossé un emploi à taux fixe à une ressource à taux variable génère un risque spéculatif.

▪ ***Le risque de maturités en taux fixe :***

Si le taux d'emprunt est fixe : L'augmentation des taux variables sur le marché financier protège la marge du crédit bailleur car le risque spéculatif disparaît.

Dans le cas de diminution des taux variables sur le marché financier, le choix des taux fixes génère un manque à gagner pour la société de crédit-bail.

3.2 Les garanties²³

Le financement par crédit-bail offre la propriété du bien et n'exclut pas de prendre d'autres garanties supplémentaires.

3.2.1 Propriété du bien :

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

La première et principale garantie du crédit bailleur réside dans la propriété juridique du bien qui fait l'objet du contrat de crédit-bail. Cette garantie découle directement du contrat de crédit-bail pendant toute la période de location. En cas de défaillance du preneur, le bailleur pourra reprendre le bien.

3.2.2 Garanties supplémentaires :

La propriété juridique ne dispense pas le bailleur du risque. De ce fait, il est de pratiques courantes que le contrat de crédit-bail prévoit des garanties supplémentaires à celle de la propriété du bien. Les principales garanties présentent sont :

- ***Dépôt de garantie :*** Il s'agit d'une somme d'argent déterminée du montant du financement qui est prélevée avec le premier loyer, en vue d'assurer au bailleur la bonne

²³ Mlle MERAOUI Sarah le crédit- bail (leasing) : théorie et pratique en Algérie, l'école supérieure de banque, année 2007.

exécution des obligations du locataire. Ce dépôt de garantie est remboursé en fin d'opération au client ou s'impute tout ou partie des loyers impayés en cas de défaillance de sa part.

- **Hypothèque** : elle permet au bailleur en cas de défaillance du preneur, de saisir par voie judiciaire le bien immobilier désigné en garantie et le vendre afin de couvrir le solde restant.
- **Nantissement** : Le preneur peut donner un bien mobilier en garantie de la dette qu'il contracte. Ce bien peut être constitué de valeurs mobilières, d'un fonds de commerce, de l'outillage et du matériel d'équipements.
- **Cautionnement** : Le cautionnement est un contrat par lequel le bailleur accepte qu'une personne se porte caution. La caution s'engage à prendre en charge le remboursement de la dette en cas de défaillance du preneur.
- **4. Comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique²⁴** :

Après avoir présenté les caractéristiques de la technique du crédit-bail, et afin de mieux appréhender ses avantages, nous proposons, dans ce qui suit une brève comparaison entre ce nouvel instrument financier et le crédit bancaire classique.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Dans le tableau suivant, nous allons récapituler et confronter les caractéristiques des deux techniques de financement, dans l'objectif de permettre à l'investisseur de voir plus clair, et de faire ainsi le choix qui l'arrange le mieux pour financer ses investissements compte tenu de sa situation financière et de ses besoins.

Tableau n°1 : la comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique

	Crédit-bail	Crédit-classique
Montant du financement	100% du prix d'achat TTC (financement intégral)	Financement partiel, un apport personnel est obligatoire
Accès au financement	Rapide	Long
Propriétaire du bien	La société de crédit-bail durant la période de location	L'entreprise durant même la période de remboursement
Remboursement	Paieement d loyers	Versement de l'annuité de remboursement (capital et intérêt)

²⁴ Mlle MERAOU Sarah « le crédit-bail (leasing) : théorie et pratique en Algérie » mémoire de fin d'étude, l'école supérieur de banque année 2007 P45.

Echéances	A terme échoir (ou terme d'avance), remboursables par loyers constantes, semestriels, trimestriel ou mensuels	A terme échu, remboursables par annuités mensuelles dans la majorité des cas
Taux	Il n'y a pas de taux, mais une marge de bénéfice est comprise dans le loyer	Déterminé à l'avance, fixe ou variable
Capacité d'endettement	N'est pas affectée, le financement est hors bilan (il figure dans le compte de résultat et les annexes du bilan)	Diminue, le financement figure dans son bilan comme dette
Durée d'amortissement du bien	Sur la durée du contrat même si sa durée de vie économique est supérieure	Sur une période en fonction de sa durée de vie économique
Fin de contrat	L'entreprise a la possibilité de : - Racheter le bien pour la valeur résiduelle - Restituer le bien - Relouer le bien	Il n'y a pas d'option d'achat puisque l'entreprise a la propriété du bien. Au moment du dernier remboursement l'opération est soldée
TVA (paiement et récupération)	TVA sur loyers, payée par la société de crédit-bail, qui la récupère au fur et à mesure du locataire avec les loyers	TVA sur investissements, payée en totalité par l'entreprise lors de l'acquisition du bien (charge de trésorerie)

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Régime fiscal	Les loyers sont intégralement déductibles de l'assiette fiscale	Déduction de l'amortissement de l'immobilisation financée et des intérêts de l'emprunt
Frais d'entretien et de réparation	à charger du locataire et peuvent être inclus dans les loyers.	à la charge du client mais ne sont pas inclus dans le montant remboursé.
garanties	Propriété du bien, des garanties complémentaires peuvent être exigées	Nantissement fonds ou matériels, Hypothèque, Caution,...

Source : Mlle MERAOU Sarah « le crédit-bail (leasing) : théorie et pratique en Algérie », mémoire de fin d'étude, l'école supérieur de banque année 2007 P 45.

Section 03 : les différents aspects de crédit-bail²⁵

Le leasing est récemment créé par apport au crédit classique, plus complexe en raison des différents déclinaisons, il a eu et conserve une vocation de nature financière. Le contrat existant entre le propriétaire de bien et l'utilisateur présente plusieurs particularités qui doivent être clarifiées.

Pour cette raison, il est nécessaire d'aborder le crédit-bail sous différents aspects.

3.1 L'aspect juridique du crédit-bail :

Le crédit-bail a été mis en place en vue d'organiser les relations juridiques et afin de prévoir et d'éviter les litiges qui peuvent se poser éventuellement dans la pratique de ce mode de financement.

Le traitement du crédit-bail se différencie d'un pays à un autre, chacun définit le crédit-bail en fonction de ses traditions juridiques au moment du transfert de propriété du bien, pour cela il convient de définir deux visions dans deux différents pôles : latin et anglo-saxon.

3.1.1 L'approche latine :

Selon cette approche le contrat de crédit-bail est un contrat de location conclu pour une durée irrévocable et assortie d'une promesse unilatérale de vente du bailleur au profit du locataire. Dans ce contrat, le bien est inscrit au bilan du bailleur qui est le propriétaire juridique. Le transfert de propriété du bien intervient au choix du locataire, à l'expiration de la durée de location.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

3.1.2 L'approche anglo-saxonne

Cette approche tient en compte de l'existence de la propriété économique et de la propriété juridique qui correspond à la jouissance de bien.

En revanche la propriété économique appartient soit au preneur dans le cas d'un crédit-bail financier, ou bien au bailleur dans le cas d'un crédit-bail opérationnel.

3.1.2.1 le contenu du contrat de crédit-bail :

Après le choix du fournisseur et du bien objet du contrat par le locataire, la société de crédit-bail s'engage à acquérir le bien, dans ce cas le contrat de crédit-bail met en relation le bailleur et le preneur, sa durée, la promesse unilatérale de vente c'est-à-dire le locataire a la possibilité en non l'obligation de prendre possession du bien une fois la période de location est terminée. Pour l'acquisition du bien à la fin du contrat, l'utilisateur doit s'acquitter d'une somme qui correspond généralement à la valeur résiduelle.

A. La durée de location :

²⁵ MEMOIRE, Mise en place du crédit-bail : démarche et procédure dans le cadre de financement des investissements présentés par BERRAR Lynda et BOUTAKHEDMIT Zahia 2012/2013

Le contrat comprend une durée irrévocable qui est fixée par un commun accord et pendant laquelle le locataire ne peut mettre fin à la location avant la date d'expiration prévue. Cette durée correspond généralement à la durée de vie économique du bien loué.

B. Les loyers :

Les loyers désignent les versements périodiques que doit effectuer le locataire au profit du bailleur en contre partie de la jouissance d'un bien.

Le montant du loyer se diffère selon le montant de la valeur résiduelle au terme du contrat ; les versements se font selon des périodes fixées (mensuelle, trimestrielle, semestrielle et même annuelle). Ils sont exécutés contractuellement suivant un barème dégressif ou linéaire en fonction de l'activité de l'entreprise.

Du fait que le bailleur encaisse des loyers, donc il doit récupérer le prix d'achat du bien, couvrir les différents charges d'exploitation, la marge rémunérant- le risque et les ressources immobilisées pour l'opération.

C. L'option à l'expiration du contrat :

A la clôture de la durée irrévocable du contrat, le locataire a le choix entre trois possibilités qui sont : soit l'achat du bien loué pour sa valeur résiduelle fixée au contrat, dans ce cas il sera le propriétaire juridique du bien ; soit le prolongement de la durée de location moyennant des versements périodiques réduits ; soit restitution du bien loué au crédit bailleur.

D. La publicité :

La publicité des opérations de crédit-bail est réalisée afin d'éviter que les tiers soient trompés par l'apparence de propriété. Elle a également pour objet d'assurer l'opposabilité aux tiers.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Le crédit preneur n'a pas le droit de céder, sous louer, modifier déplacer le bien loué.

Le bailleur perd son droit de propriété sur le bien qui fait objet du contrat, dans le cas de procédure collective (par exemple liquidation juridique) et à défaut de publication.

Le bien devient le gage des créanciers du locataire qui peuvent bénéficier des fonds provenant de la vente de ce bien.

E. La garantie et l'assurance du bien :

Le bien loué constitue généralement la seule garantie sauf pour la raison de sécurité, des garanties (suretés réelles, dépôt de garanties) peuvent être cependant demandées.

Le bailleur doit assurer le bien, il prend en charge les frais d'assurance et les inclus dans les loyers.

F. La résiliation et l'indemnité de résiliation :

Le contrat de crédit-bail peut être résilié dans le cas où le locataire ne respecte pas ses engagements, principalement le défaut de paiement des loyers ; la modification de la situation du locataire (décès, liquidation,.....) ; la détérioration du matériel Par exemple la destruction, disparition, non fonctionnement.

En effet, si le contrat est résilié, la restitution du bien au propriétaire est insuffisante pour se libérer de tous les engagements. Pour cela les éléments constitutifs du montant de l'indemnité de résiliation sont :

- la somme du total des loyers ainsi que le montant de la valeur résiduelle prévue en fin de bail. Ces montants doivent être actualisés pour les réduire car ils sont redevable immédiatement.

- le montant de revente viendra diminuer le montant de l'indemnité.

- si on est en présence d'un contrat de crédit-bail adossé, il est nécessaire d'insérer une clause permettant au locataire de sous louer le bien objet du contrat, à défaut, le locataire doit garder le bien pour son propre usage.

3.2 L'aspect comptable du crédit-bail :

Les opérations de leasing traduisent un traitement différent selon deux approches.

La première privilégie la finalité économique (l'approche Anglo-saxon) et la seconde s'attache à l'analyse juridique (l'approche latine).

3.2.1 Le modèle anglo-saxon (la finale économique) :

Les instances comptables américaines ont été les premières à étudier la comptabilité des contrats de leasing ; ainsi la comptabilité américaine a exercé de nos jours une influence dominante dans le monde anglo-saxon.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Les règles comptables américaines depuis 1973, sont régies par le comité des normes comptables financière FASB (Financial AccountingStandardsBouard).

En novembre 1976, le FASB aux Etat Unis d'Amérique a émis une réglementation sur la comptabilisation des transactions de leasing sous le numéro 13 est appelée FAS13 (Financial Accountingstandards), cette norme FAS13 traite des points principaux sont :

3.2.1.1 la classification du contrat :

Selon la norme FAS13 on peut classer le contrat de leasing en deux catégories leasing financier et leasing opérationnel, elle impose la classification de contrat avant sa comptabilisation.

Le FASB présente la façon de distinction entre le leasing financier et opérationnel il détermine quatre critères qui s'appliquent au bailleur et au locataire, si l'opération de

leasing répond à un seul de ces critères donc elle se considère comme un leasing financier dans le cas contraire il s'agit d'un leasing opérationnel ; ces critères de qualification sont :-le transfert automatique de la propriété du bien au locataire à l'échéance.

-une option d'achat au profit du locataire, le prix d'achat doit être inférieur à la valeur marchande du bien pour que le locataire décide d'acquérir.

-une durée irrévocable de location supérieure ou égale à 75% de la durée de vie économique du bien ou la valeur actualisée des loyers est supérieure ou égale à 90% de la valeur de vente du bien.

Nous ajoutons aux quatre conditions précitées, deux conditions supplémentaires pour le bailleur, pour être qualifié sous la catégorie de leasing financier.

-le recouvrement des créances sur le locataire est assuré.

-aucun coût éventuel n'incombe au bien au cours du contrat, exemple :

Le bailleur n'oblige pas à fournir un bien neuf si il y a un changement en cours du contrat.

Selon la norme FAS13 IL n'existe pas de réciprocité entre le bailleur et le preneur dans la classification des opérations de leasing ; si les quatre conditions communes au locataire et au bailleur sont remplies dans le contrat mais les deux autres conditions spécifiques au bailleur non remplies, il sera considéré comme leasing financier pour le locataire et pour le bailleur, un leasing opérationnel.

En conséquence, la classification des opérations de leasing selon la norme comptable américaine en particulier et selon la norme anglo-saxon en générale, fait prévaloir l'intention des parties sur la forme juridique du contrat conformément au principe de la primauté de la réalité économique sur l'apparence juridique.

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

3.2.1.2 Traitement comptable :

A. Traitement comptable pour le locataire :

-si l'opération est qualifiée de leasing financier ; le bien loué sera enregistré dans l'actif du bilan du locataire pour une valeur plus faible entre la valeur actuelle nette des paiements ou versement à effectuer et la valeur vénale, enregistrés aussi la même valeur dans le passif de son bilan.

Ce traitement comptable est similaire à celui d'un emprunt bancaire pour l'acquisition d'un actif.

-si l'opération est qualifiée de leasing opérationnel ; le bien loué est comptabilisé également comme une simple location et les loyers sont enregistrés au compte de résultat dans les charges.

B. Traitement comptable pour le bailleur :

-si l'opération est qualifiée de leasing financier, le bailleur enregistre une créance au bilan, ce contrat est assimilé à une opération de financement.

Le bailleur va réaliser un gain financier qui est la différence entre la valeur d'acquisition du bien et la valeur actualisée des loyers versés durant la période de location, il doit apparaître comme un produit financier.

-si l'opération est qualifiée de leasing opérationnel le bien loué est enregistré à l'actif de bailleur, les loyers perçus sont enregistrés dans le compte de résultat comme des produits.

3.2.2. L'approche latine (analyse juridique) :

Il se définit comme un contrat de location assortie d'une promesse unilatérale de vente au profit du locataire a un prix convenu fixé à l'origine du contrat, le traitement comptable par les français est similaire au traitement comptable de leasing opérationnel et contrairement au traitement comptable du leasing financier.

3.2.2.1 Traitement comptable pour le locataire :

Selon la loi comptable N° 83-353 du 30 avril 1983 :

Le crédit preneur ne peut en aucun cas inscrire le bien loué en immobilisation, tant qu'il n'a pas levé l'option d'achat, il ne fait aucune inscription au passif ou actif de son bilan.

Le locataire enregistre les redevances à verser au crédit bailleur dans les charges d'exploitation au débit de compte 612 (redevance de crédit-bail).

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

A cet effet, la valeur d'origine de bien à la signature du contrat et le montant de la redevance relative à l'exercice, ainsi que le montant cumulé des loyers des exercices précédents, la dotation aux amortissements de bien et sa valeur résiduelle sont des informations qui ne sont pas apparus au bilan et au compte de résultat alors il est nécessaire de les mettre comme des informations complémentaires en annexes des comptes annuelles.

3.2.2.2 Traitement comptable pour le bailleur :

Selon la loi bancaire N° 84-46 de 1984 qui organise de comptabilisation du crédit-bail a précisé que :

Le bien, objet du contrat figure à l'actif du bilan du bailleur dans le compte 46 (crédit-bail et opération assimilées), qui est le propriétaire juridique pour un montant égal à sa valeur d'acquisition, les loyers reçus par le bailleur sont enregistrés dans le compte produit.

Le traitement comptable des opérations de crédit-bail par le bailleur donne l'apparition d'une différence entre les amortissements financiers et les amortissements comptables d'un même bien ; au niveau comptable la société de crédit-bail n'amortit pas le bien selon le même rythme que l'amortissement du capital financier de l'opération, le décalage résultant de cette différence temporelle est appelé (la réserve latente).

3.3 L'aspect fiscal du crédit-bail :

La fiscalité soulève un élément important et un atout principal pour les opérations de crédit-bail ; cet élément a un rôle tout au long du cycle de vie de l'Entreprise.

Néanmoins, la fiscalité de leasing varie d'un état à un autre vu qu'elle est liée aux modalités comptables qui peuvent être différentes selon la propriété juridique ou économique.

-pour les pays dont l'approche est juridique, le preneur bénéficie de déductibilité fiscale de l'intégralité de loyer, alors que le bailleur bénéficie de la déductibilité fiscale de l'amortissement.

- pour les pays dont l'approche est économique, le preneur bénéficie de déductibilité fiscale de l'amortissement puisque ce dernier est inscrit au bilan.

La fiscalité algérienne est similaire à celle de la France, pour cette raison nous allons traiter l'aspect fiscal selon l'approche juridique de crédit-bail.

3.3.1 Impôt sur les sociétés ;

C'est un impôt direct appliqué sur le bénéfice des sociétés.

Pour le preneur : les loyers versés par le locataire sont déductibles de la base imposable, ce qui constitue un avantage pour ce dernier, ainsi cet avantage sera d'autant plus important

chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Lorsque l'ensemble des loyers versés sont plus élevés dans une durée de contrat de crédit-bail plus courte.

Pour le bailleur : le bailleur est le propriétaire du bien loué en crédit-bail, donc il l'amortit et reçoit des loyers périodiques, engagé par le preneur et qui sont considérés comme de produits d'exploitation destinés à la détermination de résultat imposable.

Ce bailleur pratique une provision qui est le prélèvement sur le résultat imposable pour faire face à des pertes ou charges probables. En effet si la perte n'est pas subie, la provision est rétablie dans le bénéfice imposable.

3.3.2 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

C'est un impôt indirect versé par l'entreprise au profit de l'Etat, elle est supportée par les consommateurs.

Pour le bailleur : lors de l'achat du bien objet du contrat, le bailleur règle la tva, ce dernier la récupéré au fur et à mesure de déroulement de l'opération crédit-bail.

Pour le preneur : il acquitte quant à lui, la TVA sur les loyers versés au crédit bailleur sachant qu'elle est récupérable dans les droits communs.

Les indemnités de résiliation au bailleur par le preneur sont soumises à la TVA, puisque elles correspondent à des prestations futures restant à payer.

3.3.3 La taxe sur l'activité professionnelle (TAP)

Prend en compte dans le calcul de l'assiette imposable, le bien de production financé par crédit-bail. Cette imposition est fondée sur la détention du bien.

Le bailleur : bien qu'il est le propriétaire légal des bien donnés en crédit-bail au plan juridique, mais ces bien échappent à l'assiette imposable a la taxe sur l'activité professionnelle. Ceci est justifié par le fait que le bailleur n'utilise pas lui-même ces biens.

Le preneur : pour connaître l'assiette de la taxe sur l'activité professionnelle retenue pour les biens loués, il convient de déterminer à la valeur locative imposable. Cette dernière au sens de calcul de la taxe professionnelle est fonction de la valeur d'acquisition à l' origine.

3.3.4 L'imposition sur les plus-values

Le locataire peut céder le bien objet du contrat, mais avec l'accord de la société de crédit-bail, puisque cette dernière est propriétaire. Le produit de cession d'un contrat de crédit-bail est soumis au régime des plus-values sur cession d'immobilisation.

Cependant, il faut faire la distinction entre la cession d'un contrat qui intervient moins de deux ans et celle qui intervient plus deux ans après la date conclusion du contrat de crédit-bail.

Chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail

Dans le premier cas, c'est l'intégralité de profit qui est soumis au régime des plus valeurs.

Dans les seconds cas, contrairement au premier, seul le profit correspondant aux amortissements que le locataire aurait passé, s'il avait été propriétaire des biens dès l'origine, sera soumis au régime des plus-values sur cession.

3.3.5 Le régime fiscal de la levée de l'option :

Lors de l'option d'achat, le locataire s'acquitte de toutes les conséquences fiscales.

Le prix d'acquisition est devenu la base de calcul des amortissements qui seront fonction de la durée résiduelle du bien acquis.

Pour les biens d'occasions qui ont été déjà utilisés ne sont pas amortissables avec le mode dégressif. La vente de ces mêmes biens est soumise à la Tva. La taxe est exigible lors de la livraison du bien sur le montant total de prix de vente, le taux de la taxe est celui des biens neufs.

Conclusion

Ce chapitre a pour objet de donner les notions de base sur le crédit-bail et de décrire les principales étapes de son évolution, cela en vue d'introduire une étude de ce mode de financement.

Le crédit-bail a connu un essor considérable dans le monde dans la mesure où son degré de pénétration dans le financement des investissements a pris une proportion très importante et ça grâce à la souplesse et la flexibilité de son montage financier, sans oublier la diversification de ses produits qui offrent aux entreprises notamment les petites et les moyennes entreprises, une multitude de formules de financement. Parfaitement adaptées à leurs besoins spécifiques et à leur situation financière.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Introduction

Le marché du crédit-bail en Algérie a connu un démarrage timide dû, notamment au vide juridique qui subsistait. Sa première expérience fut celle de ASL en 1990 suivie de la banque AL-BARAKA d'Algérie en 1993, mais leurs activités étaient limitées à cause du vide juridique et fiscal concernant les droits et les obligations des intervenants sur le marché.

Après la promulgation de l'ordonnance 96/09 relative au crédit-bail il a été constaté une entrée progressive des établissements financiers exerçant le crédit-bail, accompagnée d'une augmentation considérable des opérateurs économiques demandeurs de ce mode de financement. En 1998, une première société de leasing fut créée, il s'agit de la SALAM qui est une filiale de la « Caisse Nationale de la Mutuelle Agricole ».

Ainsi, il convient de souligner également que le crédit-bail figure parmi les mesures retenues par le gouvernement Algérien pour appuyer et soutenir le financement de l'économie nationale notamment les PME-PMI.

Comme le bon fonctionnement d'un marché dépend de la disposition d'une offre et d'une demande qui se matérialise pour le crédit-bail par l'existence de sociétés de leasing et d'une clientèle intéressée par ce produit, ce chapitre a pour objet d'étudier l'expérience Algérienne en matière de crédit-bail en tant qu'un mode de financement des investissements.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Section 1 : Le cadre réglementaire de crédit-bail en Algérie

Le crédit-bail est un mécanisme de financement récemment introduit en Algérie. Le recours à ce mode de financement est principalement dû à la situation critique qu'affrontaient les entreprises algériennes, marquée par l'insuffisance des fonds nécessaires aux relances des investissements.

Nous présenterons dans la section suivante les différents cadres du crédit-bail. Nous aborderons en premier le cadre juridique. Ensuite, nous passerons au cadre technique à fin de connaître ses dispositions comptables, fiscales et douanières.

1) Le cadre juridique du crédit-bail :

Avant la publication de l'ordonnance 96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, le législateur avait inclus, dans la loi 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, le leasing parmi les activités connexes aux opérations de banque. Le vide juridique dans le domaine du leasing n'a été donc que suite à la publication de l'ordonnance suscitée et des textes d'application à caractère réglementaire édités par la Banque d'Algérie

1.1 Texte législatif relatif au crédit-bail : L'ordonnance n° 96.09 du 10.01.1996 relatif au crédit-bail¹

L'ordonnance n° 96 /09 du 10 janvier 1996 comporte : La définition des opérations du crédit-bail sous ses différents aspects : national ou international, financier ou opérationnel, mobilier ou immobilier ou portant sur un fonds de commerce ou un établissement artisanal.

- Les clauses obligatoires et facultatives du contrat de crédit-bail.
- Les droits et obligations du crédit bailleur et du crédit-preneur.

Cette ordonnance considérée comme étant la loi cadre qui a mis en place un dispositif juridique définissant les rapports entre le crédit bailleur et le crédit-preneur.

Cette ordonnance édicte le contenu du contrat de crédit algérien, les droits et obligation de chaque contractant,

¹Nacer HIDEUR, Directeur a Bank AL BARAKA D'ALGERIE « **le leasing en Algérie** » première assises nationales du crédit-bail 14/05/2002.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

la classification du crédit-bail selon un certain nombre de critères et enfin le dénouement du contrat du crédit-bail. Nous allons résumer ci-après les principales dispositions contenues dans cette ordonnance.

1.1.1 Définition des opérations de crédit-bail² : Conformément au premier article de l'ordonnance, le crédit-bail est comme une opération commerciale et financière réalisée par les banques et les 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 de locataire ;
- Et portant exclusivement sur des biens mobiliers ou immobiliers à usages professionnel, ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.

1.1.2 Typologie des opérations du crédit-bail³

➤ Transfert du risque :

Selon l'article 02 de cette ordonnance on distingue 2 types de crédit-bail : Le crédit-bail financier et le crédit-bail opérationnel.

Les opérations de crédit-bail sont dites "**leasing financier**" si le contrat 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 qu'il garantit au bailleur le droit d 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 aux locataires et reste au profit ou à la charge du bailleur.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

² Ordonnance n°96/09 du 19 chaabane 1416 correspondant au 10/01/1996 dispose que le crédit-bail

³ Ibid

➤ **Nationalité de l'opération :**

Il est **national** lorsque l'opération met en présence une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier et un opérateur économique, les deux résidents en Algérie. (Article 5)

Le leasing est qualifié comme international quand une partie du contrat n'est pas résidente en Algérie : Crédit bailleur algérien et le crédit-preneur étranger Ou vice-versa.

➤ **Objet de contrat**

Les articles 03,04 et 09 de cette même ordonnance ont aussi défini l'opération du crédit-bail selon le bien objet du contrat en mettant en évidence le crédit-bail mobilier, le crédit-bail immobilier et le crédit-bail sur fonds de commerce.

Le crédit-bail se définit comme étant mobilier s'il porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou de matériels ou de l'outillage, nécessaire à l'activité de l'opérateur économique. (Article 3)

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.
(Article 4)

Le crédit-bail sur fonds de commerce et établissements artisanaux est considéré comme l'acte par lequel un bailleur donne en location moyennant loyers et pour une durée irrévocable à un locataire un fonds de commerce ou établissement artisanal lui appartenant avec une promesse unilatérale de vente moyennant un prix tenant compte au moins pour partie des versements qu'il aura effectués à titre de loyers. Le fonds de commerce ou l'établissement artisanal ne peut faire l'objet d'une opération de cession bail. (Article 9)

1.1.3 La publicité légale⁴ :

L'article 06 prévoit que « Les opérations de crédit-bail sont soumis à une publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire ». Il faut souligner que cet article n'a pas fait l'objet de texte d'application.

⁴Edem

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Les opérations de crédit-bail sont soumises, en effet, à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et celles des biens, objet des opérations de leasing.

La publicité a également pour objet d'assurer l'opposabilité aux tiers. Le crédit-preneur ne peut donc ni céder, ni prêter, ni sous-louer, ni nantir, ni modifier, ni déplacer le bien loué. Les frais de publicité sont généralement à la charge du crédit-preneur.

1.1.4 Le contrat d crédit-bail :

Les clauses obligatoires⁵: Le contrat de crédit-bail peut comporter

- La durée irrévocable de location.
- La détermination des loyers et le montant de la valeur résiduelle.
- La renonciation du crédit-preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix de loyer, en cas de perte du bien loué par cas fortuit ou du fait de tiers, ainsi que la renonciation du crédit-preneur à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés ;
- La possibilité pour le crédit-preneur.

➤ Clause facultatives du contrat⁶

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

- Le transfert de la responsabilité civile du crédit bailleur au crédit-preneur toutes les fois où celle-ci n'étant pas d'ordre public.
- Le transfert de toutes les obligations, généralement mises à la charge du propriétaire, du crédit bailleur au crédit-preneur.
- La renonciation du crédit-preneur à certains droits communs.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

➤ Droits du crédit bailleur dans le contrat de crédit-bail⁷

³⁰Nacer HIDEUR, Directeur a Bank AL BARAKA D'ALGERIE « le leasing en Algérie » première assises nationales du crédit-bail 14/05/2002.

⁶ <http://www.financesmediterranee.com>

Le législateur a offert au crédit bailleur dans les opérations de crédit-bail, une large protection légale en vue de garantir ses droits vis-à-vis du crédit-preneur, considérant sa qualité de dispensateur de crédit. Ainsi ; en peut noter les points ci-dessous :

- Le crédit bailleur demeure propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat de crédit-bail ;
- Le droit de mettre fin au droit de jouissance et de disposer du bien loué et le récupérer par simple ordonnance à pied de requête non susceptible d'appel après préavis et/ ou une mise en demeure de 15 jours francs en cas de non-paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer ;
- Le droit de saisir en justice pour demander le paiement par le crédit-preneur des loyers dus, ainsi que la réparation des pertes subies et les manque à gagner et ce, en cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur ;
- En cas de faillite du crédit-preneur, le bien échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés, quels que soient leur statut juridique et leur rang constitués individuellement ou en masse ;
- Pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail, le crédit-bail leur dispose d'un privilège général sur tous les biens mobiliers et immobiliers prenant rang immédiatement après les privilèges des frais de justice, du trésor public et ceux des salariés.

Ce privilège peut être exercé sur tous les biens du crédit-preneur, ainsi que par enregistrement du gage ou de nantissement ou d'hypothèque sur les biens du crédit-preneur.

Ce privilège s'exerce aussi par simple opposition saisie-arrêt ou saisie conservatoire entre les mains crédit-preneur ou du tiers détenteur.

- La possibilité de percevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, en cas de perte partielle ou totale ;
- Sauf convention contraire des parties, dans le cas du crédit-bail immobilier, le crédit-preneur peut prendre en charge les obligations incombant normalement au bailleur en vertu des dispositions du code civil en matière de bail (entretien du bien loué, utilisation du bien loué de la manière convenue, abstention de modifier sans l'autorisation du bailleur, répondre aux dégradations subies par le bien loué durant la jouissance,...)

⁷Nacer HIDEUR, Directeur à Bank Al Baraka d'Algérie « le leasing en Algérie » Premières assises nationales du crédit-bail14 mai 2002).

➤ **Droits du crédit-preneur⁸**

Sous réserve du respect de ses obligations contractuelles, le législateur garantit au crédit-preneur de disposer d'un droit de jouissance sur le bien loué pendant la durée contractuelle et, sauf accord notaire dans le cas du crédit-bail immobilier, de :

- Réceptionner le bien loué conformément aux spécifications techniques du crédit-preneur, dans l'état et à la date convenue au contrat de crédit-bail ;
- Paiement par le crédit bailleur des taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué ;
- Obligation au crédit bailleur de s'abstenir de tout fait susceptible de générer la prise d'un acte par l'autorité administrative compétente ayant pour effet d'amoindrir ou de supprimer la jouissance du crédit-preneur sur le bien loué ;
- Garantir le crédit-preneur contre les vices ou du bien loué empêchant ou diminuant sensiblement de sa valeur, exception faite de ceux tolérés par les usages de ceux dont il aura averti le crédit-preneur, et dont ce dernier a en connaissance lors de la conclusion du contrat de crédit-bail.

1.1.5 Fin du contrat de crédit-bail⁹

De la levée de l'option d'achat par lettre recommandée adressée au crédit bailleur au moins 15 jours avant l'expiration du contrat de location. Le transfert de propriété se fait par acte authentique qui sera publié conformément aux dispositions légales en vigueur. La vente du bien loué est réputée acquise à la date d'établissement du contrat nonobstant le non accomplissement des formalités de publicité auxquelles les parties restent tenues.

1.2 Les dispositions réglementaires relatives au crédit-bail :

Les opérations de crédit-bail peuvent être réalisées par les banques et les établissements financiers ainsi que par des sociétés de crédit-bail constituées spécialement pour cet objet. Nous examinerons ci-après les dispositions juridiques relatives à la constitution d'une société de crédit-bail en Algérie.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

⁸Nacer HIDEUR, Directeur à Bank d'Algérie « **le leasing en Algérie** » Première assises nationales du crédit-bail 14 mai 2002)

⁹ Ibid.

1.2.1 Règlement n° 96.06 du 03.07.1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail.

En application de la législation et de la réglementation en vigueur, le règlement n°96.07 a pour objet de fixer les modalités de constitutions des sociétés de crédit-bail et de déterminer les conditions d'obtention de leur agrément par le conseil de la monnaie et du crédit. Ce règlement stipule que.

- Une société de crédit-bail ne peut être constituée que sous la forme d'une SPA avec un capital social minimum fixé à 100 millions de dinars algériens ;
- Ses promoteurs doivent fournir, à l'appui d'une demande de constitution adressée au conseil de la Monnaie et du crédit, un dossier dont le contenu est précisé par la Banque d'Algérie.
- La décision d'agrément accordé par le gouvernement de la Banque d'Algérie est publiée au journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.
- La décision d'agrément comporte : la raison sociale de la société de crédit-bail, son adresse, le nom des principaux dirigeants, le montant du capital et sa répartition entre les actionnaires.

1.2.2 Instruction N° 07-96 du 22 octobre 1996 relative aux modalités de constitution des Sociétés de crédit-bail et aux conditions de leur agrément

En application du Règlement n° 96-06 du 03 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément, l'Instruction n° 07.96 a pour objet de déterminer les éléments d'appréciation et d'information composant le dossier à l'appui de la demande d'agrément d'une société de crédit-bail.

Dans le cadre de l'obtention de l'agrément du conseil de la monnaie et de crédit en vue de la création d'une société de crédit-bail, l'article 02 de cette instruction met en relief la nécessité pour les promoteurs ; appelés à détenir au moins 10% des droits de votes, de présenter un dossier à l'appui de la demande de d'agrément et de répondre aux questionnaire figurant aux annexes 01 et 02 de la présente instruction, notamment.

1. Le nom de la société de crédit-bail pour laquelle ces renseignements sont fournis.
2. L'identité de l'apporteur de capitaux.
3. Le montant et le pourcentage de la participation et son équivalence en droits de vote.
4. L'activité de l'apporteur de capitaux.
5. Les principaux dirigeants de l'apporteur de capitaux s'il s'agit d'une personne morale.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

- 6- L'activité financière exercée par l'apporteur de capitaux et les sociétés qui lui sont liées.
- 7- Les objectifs des promoteurs de la prise de participation dans la société de crédit-bail.
- 8- Les principales relations bancaires de l'apporteur de capitaux.
- 9- Les comptes de l'apporteur de capitaux s'il s'agit d'une personne morale et/ou de sa maison-mère pour les trois dernières années et une prévision pour l'année en cours (y compris les données consolidées ; le cas échéant)
- 10- Toute autre information supplémentaire susceptible d'éclairer la banque d'Algérie.

2) Le cadre comptable de crédit-bail en Algérie¹⁰

L'entrée en vigueur du nouveau système comptable et financier en Algérie, depuis le premier janvier 2010, est impérativement accompagné d'une refonte de la comptabilité des établissements bancaires et financiers. Dans ce contexte, la banque d'Algérie a publié deux règlements destinés à réformer la comptabilité bancaire.

Il s'agit du règlement n° 09-04 du 23 juillet 2009 portant plan des comptes bancaires et règles comptables aux banques et aux établissements financiers et du règlement n°09-05 du 15 octobre relatif à la publication des états financiers des banques et des établissements financiers.

Ainsi, et pour ce qui est de dernier règlement¹¹, celui-ci a pour objet de fixer le plan de comptes bancaires et les règles comptable applicable aux banque et aux établissements financiers à savoir, les principes comptable et les règles d'évaluation et de comptabilisation.

Les établissements bancaires et financiers doivent enregistrer leurs opérations selon les principes comptables définis par la loi n° 07-11 du 25 novembre 2007 portant système comptable financier et les textes réglementaires pris pour son application et les règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs, des passifs, des charges et des produits sont celles fixées par l'arrêté du 26 juillet 2008, pris dans le cadre du décret exécutif n° 08-156 du 26 mai 2008 portant application des dispositions de la loi n° 07-11 du 25 novembre 2007 portant système comptable et financier.³⁶

Néanmoins, certains types d'opération, notamment sur devise et sur titres, sont soumis à des règles particulières d'évaluation de comptabilisations fixées par voie de règlement. Aussi,

¹⁰ SMAILI Nabila « Pratique du crédit-bail, analyse de la situation Algérienne mémoire en vue du l'obtention de diplôme de magister, année 2012.

³⁶ibid

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Les établissements bancaires et financiers sont tenus d'enregistrer leurs opérations en comptabilité, conformément au plan de comptes bancaire dont la nomenclature est annexée au règlement.

L'obligation de conformité concerne la codification, l'inutilité et contenu des comptes d'opérations. Les établissements ne peuvent y déroger temporairement que sur autorisation spéciale de la banque d'Algérie. Cette annexe présente d'ailleurs, une nomenclature des comptes allant de la classe 1 à 9 sans aucune présentation dès la classe 8.

Le second règlement fixe, pour sa part, les conditions d'établissement et de publication des états financiers des banques et des établissements financiers.

A la faveur de ce texte, les états financiers publiables des établissements bancaires et financiers sont constitués du bilan et hors bilan, du compte de résultats, du tableau des flux de trésorerie, de tableau de variation des capitaux propres et de l'annexe. Le bilan et hors bilan, le compte de résultats, le tableau des flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe doivent être établis selon des modèles-types.

Le bilan des établissements est établi par ordre de décroissement de liquidités. Les états financiers doivent être préparés sur la base des principes comptables et des règles d'évaluation et de comptabilisation visés par le règlement n° 09-04 juillet 2009 portant plan de comptes bancaires et règles comptable applicables aux banques et aux établissements financiers.

La comptabilité informatisée de ces établissements doit être organisée conformément aux dispositions du décret exécutif n° 09-110 du 07 avril 2009 fixant les conditions et modalités de tenue de la comptabilité au moyen de systèmes informatiques.

Aussi les établissements bancaires doivent publier leurs états financiers dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice comptable au bulletin officiel des annonces légales obligatoires.

De ces deux règlements il ressort que les opérations de crédit-bail doivent être désormais comptabilisées à la classe 4. Puisqu'il y a prééminence de la réalité économique sur l'apparence.

Le nouveau système comptable et financier dans son article 135-2 stipule.

2.1 Chez le crédit-preneur : le bien loué est comptabilisé à l'actif du bilan comme immobilisation et au passif comme dette. Il y a obligation de comptabiliser les amortissements et uniquement la marge payée en charges.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

2.2 Chez le crédit bailleur : le bien loué est comptabilisé à l'actif (pour le montant financé) au compte prêt et créances et au passif en dette. Il est comptabilisé uniquement le montant de la marge en produit.

3) Le cadre fiscal et douanier :

Après plusieurs années où le crédit-bail n'avait pas de dispositions fiscales et douanières spécifiques et dans le but d'encourager l'utilisation de crédit-bail par les agents économiques et de combler ce vide juridique, plusieurs mesures fiscales et douanières ont été entreprises.

Dans cette sous-section nous passerons en revue les dispositions fiscales et douanières prises par les pouvoirs publics.

3.1 Principales mesures fiscales en faveur du financement par crédit-bail¹² :

- Déductibilité du bénéfice imposable, du loyer versé au crédit bailleur (loi de finances 1996) ;
- Exclusion du champ d'application de la TAP du montant des loyers perçus correspondant à l'amortissement des opérations de crédit-bail financier (loi de finances complémentaire 2001) ;
- Alignement de la période de l'amortissement des actifs immobilisés sur celle du contrat de crédit-bail financier (loi de finances complémentaire 2001) ;
- Bénéficier au profit des équipements entrant dans le cadre de réalisation de l'investissement, des avantages fiscaux et douaniers prévus par l'ordonnance n° 01-03 du 20 Août 2001 relative au développement de l'investissement, lorsque ces équipements sont acquis par un crédit bailleur dans le cadre de contrat de leasing financier conclu avec un promoteur qui bénéficie des avantages suscités (loi de finances 2003) ;
- Institution du régime d'amortissement linéaire accéléré en faveur des activités de crédit-bail (loi de finances 2006) ;

¹² Ministre des finances, l'activité de crédit-bail en Algérie.

- Suppression de l'obligation de reversement de la TVA déductible pour les cessions opérées dans le cadre des contrats de crédit-bail (loi de finances 2006) ;
- Réduction de l'impôt sur des bénéfices des sociétés (IBS) (impôt sur les bénéfices des sociétés), de 30 à 25 % (la loi de finance 2007).

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

- La loi de finances de l'année 2008 a institué diverses fiscales au profit du leasing. Celles-ci viennent s'ajouter aux autres avantages fiscaux accordés lors des précédentes lois de finances¹³. Pour l'essentiel, les mesures d'incitation dont il s'agit concernent.
 - **Les plus-values de cession professionnelles¹⁴**
 - Les plus-values réalisées lors de la rétrocession d'un élément d'actif par le crédit bailleur au profit du crédit preneur ; au titre de transfert de propriété à ce dernier ne sont pas comprises dans les bénéfices soumis à l'impôt.
 - Les plus-values réalisées lors de la cession d'un élément d'actif par le crédit-preneur au crédit bailleur dans un contrat de crédit-bail de type lease back ne sont pas comprises dans les bénéfices soumis à l'impôt.
 - **La taxe sur la valeur ajoutée**
 - Les opérations d'acquisition de biens effectuées dans le cadre de crédit-bail par les banques et les établissements financiers bénéficient d'une exonération en matière de la TVA.
 - **Régularisation de la TVA**
 - En cas de levée de l'option d'achat à terme par le crédit preneur, les sociétés de leasing sont affranchies de l'obligation de reverser le montant de la TVA déduite pour les cessions opérées dans le cadre des contrats de crédit-bail.
 - **Les droits d'enregistrement et de timbre**
 - Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail de type lease-back, les mutations de biens d'équipement ou d'immeubles professionnels rétrocédés par le crédit bailleur au profit du crédit preneur ; lors de la levée d'option d'achat sont exemptées des droits d'enregistrement.
 - **L'amortissement**
 - Depuis la loi de finances de l'année 2008, le bailleur est autorisé à aligner l'amortissement fiscal des biens acquis sur l'amortissement financier du crédit.

¹³ Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts-n° 32 juin 2008.

¹⁴ Ibid.

- **Taxe de publicité foncière**

Sont exemptés de la taxe de publicité foncière, les actes relatifs aux acquisitions immobilières faites par les banques et les établissements financiers régis par l'ordonnance n° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit, dans le cadre d'un leasing immobilier ou tout autre immobilier assimilé.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Destiné au financement d'investissements effectués par des opérateurs économiques pour usage commercial, industriel, agricole ou pour l'exercice de professions libérales.

- **Avantages fiscaux accordés dans le cadre de l'ordonnance relative au Développement de l'investissement**

- Le crédit bailleur peut prétendre aux avantages fiscaux et douaniers prévus par l'ordonnance relative au développement de l'investissement dans le cas où les équipements acquis dans le cadre où le contrat de leasing serait conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages suscités.

- **La taxe sur l'activité professionnelle**

- La partie correspondante au remboursement du crédit n'est pas comprise dans le chiffre d'affaires imposable à la taxe sur l'activité professionnelle.

- **Les loyers**

- Les loyers versés au titre d'un contrat de crédit-bail international à un crédit bailleur non établi en Algérie bénéficient d'un abattement de 60% sur les sommes intégrant la base imposable au bénéfice.

- **Autres avantages**

- Assimilation des opérations d'importation et ou d'exportation d'équipements sous forme de leasing à des opérations de paiement différé. Elles obéissant, par conséquent, aux conditions de domiciliation et de paiement application à ces opérations.
- Bénéfice du régime douanier de l'admission temporaire pour les équipements importés sous forme de leasing pendant la durée du crédit-bail qui ne peut excéder cinq (05) années¹⁵.

¹⁵ Idem

- Exonération de la TVA pour les loyers versés au titre du crédit-bail portant sur les matériels agricoles et ceux relatifs à l'activité agricole, produits en Algérie (loi de finances complémentaire 2009).

3.2 Le cadre douanier¹⁶

Dans le cadre des opérations de crédit-bail international de biens mobiliers à usage professionnel, la loi de finances de 1996 dans ses articles 135, 138 définit toutes les procédures

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

de traitement des opérations d'importation et/ou d'exportation. A ce titre, nonobstant les dispositions de l'article 178 du code des douanes, les importations et exportations par crédit-bail sont traitées comme des opérations sous le régime de l'admission temporaire ; c'est-à-dire qu'elles sont soumises à un régime douanier suspensif des droits et taxes douanières. Il est à ajouter également que la durée du régime de l'admission temporaire est en fonction de la durée du contrat de crédit-bail (Article 135). A l'expiration de la période irrévocable de location stipulée dans le contrat de crédit-bail, et en cas de levée de l'option d'achat par le locataire, ce dernier aura à procéder au dédouanement, pour la mise à la consommation du bien acquis, sur présentation d'une facture d'achat (Article 136). Dans le cas où le crédit-preneur ne lève pas l'option d'achat, ce dernier est tenu également d'accomplir les formalités douanières, pour la réexportation du bien loué, à l'issue de la durée du régime d'admission temporaire (Article 137). Enfin, il est à noter que les équipements importés ou exportés dans le cadre d'un contrat de crédit-bail sont dispensés des formalités de contrôle du commerce extérieur et des changes. Par ailleurs, ces opérations font obligatoirement l'objet d'une domiciliation bancaire et ceci pour la régularité des transferts de capitaux vers l'étranger et de l'entrée de ces derniers en Algérie (Article 138).

Section 2 : Le marché du crédit-bail en Algérie

Les résultats attendus du crédit-bail comme instrument de financement en Algérie sont promoteurs, c'est la raison pour laquelle ; après une période d'hésitation mais devant l'engouement des utilisateurs, les banques ont investi massivement le secteur du crédit-bail en créant des structures spéciales. Il faut dire que l'objectif principal de ces sociétés est le financement de la PME. Un objectif qui s'inscrit dans le cadre de la politique Algérienne.

¹⁶ Ministre des finances, l'activité de crédit-bail en Algérie

Actuellement en Algérie, toutes grandes banques disposent maintenant d'une filiale de crédit-bail plus au moins intégrée à leurs réseaux et offrant le produit à leur clientèle.

Pour mieux cerner l'évolution de cette technique, nous avons jugé l'essentielle de présenter les acteurs financiers qui exercent cette activité ainsi que les caractéristiques du leasing pratiques par ces organismes. Aussi on aura traité la qualité et le domaine d'activité ceux qui recourent à ce type de financement.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

1) L'offre de crédit-bail

L'année 1996 c'est l'année où le crédit-bail est introduit en Algérie, avec la promulgation de la loi n°96/09, les entreprises et compagnies algériennes ont été autorisées à utiliser le crédit-bail comme un moyen de financements de leurs investissements. Pour mieux cerner l'évolution de cette technique, nous allons présenter les organismes pratiquent le crédit-bail ainsi que les caractéristique du leasing exercé par ces organisme.

1.1 Sociétés Algérienne de leasing mobilier « SALAM¹⁷ »

La SALAM est une filiale de la CNMA, agréées par la décision de la banque d'Algérie n° 97/ 03 du 28 juin 1997. Son capital social est fixé à 1,65 milliard de DA détenu à raison d'un milliard de DA par CNMA et 650 millions de DA par la BADR, le CPA, la CNEP banque et la SOFINANCE ;

La SALAM a été créé dans le but de faciliter l'acquisition des matériels et autres équipements agricoles. Son objectif est de constituer la mutualité agricole en un groupe financier : assurances, banque et crédit-bail. Cette société finance le secteur de l'agriculture, de l'industrie agro-alimentaire ainsi que le secteur de pêche.

1.2 Maghreb Leasing Algérie (MLA)¹⁸

MLA est un nouvel établissement financier à capitaux tunisiens et européens, agréé par la CMC en octobre 2005, il est entré en activité au mois de mai 2006.

¹⁷ R.E Salem SPA : le conseil de monnaie et de crédit décide de retrait d'agrément. Le quotidien EL WATAN.

Alger : septembre 2008, P2

¹⁸ www.MLAleasing.com.

MLA est dotée d'un capital d'un (1) milliard de dinars, dont 50% ont été libérés à la création. Le fonds propres de MLA sont composés d'un Milliard de DA (18 millions de Dinars Tunisiens) et des quasifonds propres de 10 Millions d'euros (16 millions de Dinars Tunisiens), mis à sa disposition par la banque européenne d'investissement.

Maghreb leasing Algérie cible, en premier, le financement d'extension des PME et les professions libérales par l'acquisition des équipements nécessaires à leur activité.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Elle finance

- Les matériels de transport ;
- Les matériels de travaux publics ;
- Le matériel de manutention ;
- Les équipements médicaux ;
- Le matériel informatique ;
- Les équipements industriels.

1.3 ALC : L'Arab leasing corporation¹⁹

Arab Leasing Corporation (ALC) au capital de 3 500 023 744.00 de dinars algériens est la première société de Leasing à s'établir en Algérie. Sa raison d'être est de participer au mouvement de développement des agents économiques algériens en leur offrant de nouveaux outils de financement simples et adaptés à leurs exigences.

ALC a été créée en octobre 2001, par les institutions actionnaires suivantes : ABC-Algeria 41% CNEP/ Banque : 27%, et T.A.I.C : 25%

1.4 Sofinance²⁰

La Société Financière d'investissement, de participation et de placement (SOFINANCE) est une société par action au capital social de 5 milliards de DA agréée le 09 janvier 2001 par la Banque d'Algérie. Son activité principale est le crédit-bail, la gestion de fonds, les participations et l'ingénierie financière. En d'autres termes, elle assure

¹⁹ www.arableasing-dz.com

²⁰ N.G, Une grande banque d'investissement en gestion, El Watan Economie, Du 12 au 18 décembre 2005, Page 07.

l'intermédiation financière, favorise la création et le développement des entreprises et participe aux reprises et redressement d'entreprises.

Le montant total d'engagement en crédit-bail en 2004 a atteint 1,7 milliard de DA. Son domaine d'intervention est principalement le transport.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

1.5 SNL : Société National Leasing²¹

Contribue au développement du secteur de la PME/PMI et profession libérales en Algérie à Société nationale du leasing est un établissement financier public issu de la Banque nationale d'Algérie (BNA) et de la Banque de développement local (BDL). Son capital social est de 3,5 Milliard de dinars répartis équitablement entre les deux banques. La SNL intervient dans le financement des PME. La progression de notre capital se réalise avec le développement de l'activité, son évolution et l'augmentation de son patrimoine.

1.6 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)²²

La société de Refinancement Hypothécaire (SRH) est un établissement financier agréé par la Banque d'Algérie et autorisée par le Conseil de la Monnaie et le crédit pour effectuer les opérations de leasing immobilier (crédit-bail immobilier).

Le leasing immobilier s'adresse à ceux qui désirent investir directement dans un bien immobilier existant à usage industriel, professionnel et commercial, assorti d'une promesse de vente. Il est considéré comme étant une solution de financement performante dédiée intégralement à des actifs immobiliers. Le leasing immobilier vise à :

- Bénéficier le crédit preneur d'une fiscalité importante.
- Optimiser l'effet de levier financier.
- Diversifier les ressources de financement pour les entreprises de type PME/ PMI.

1.7 La banque Al-baraka d'Algérie²³

²¹ Mohamed Krim, directeur général de la SNL L'éco n°60/ du 16 au 28 février 2003.

²² <http://srh-dz.org>.

La banque Al baraka D'Algérie est le premier établissement bancaire à capitaux mixtes (publics et privés). Elle est créée le 20 mai 1991, avec un capital de 500.000.000 DA, la Banque a entamé ses activités bancaires proprement dites durant le mois de septembre 1991. Ses actionnaires sont la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (Algérie) et le Groupe D'Allah Al Baraka(Arabie Saoudite). Régie par les dispositions de la loi n° 90/10 du 14 Avril 1990 relative à la Monnaie et le Crédit, elle est habilitée à effectuer toutes les opérations bancaires, de financement et d'investissement, en conformité avec les principes de la charia

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

1.8BPLG :Bnq Paribas leasing Group²⁴

Est une société par action dotée d'une capitale de 3.500.000.000 dinars Algérien. Les actions sont détenues à 100% par le groupe BNP Paribas. Contrairement aux autres banques, BNP Paribas et Société Générale n'exigent aucun apport personnel. Elles financent les actifs de plusieurs secteurs d'activité tels que les travaux publics, le transport, la manutention et l'industrie. Quant à la durée du contrat, elle est comprise entre 3 et 5 ans.

Cependant, ces deux banques imposent comme conditions aux demandeurs de leasing de disposer d'un compte à leur niveau et d'avoir une expérience supérieure à 2 ans.

1.9 NATIXIS²⁵

Natixis Algérie est la filiale du Groupe BPCE adossée à Natixis (Pôle Services Financiers Spécialisés) installé en Algérie depuis 1999. Natixis Algérie offre une gamme étendue de produit et services financiers aux grandes entreprises, PME, professionnels et particuliers Algériens.

1.10 EL-DjazaïrIdjar²⁶

C'est un établissement financier spécialisé dans le crédit-bail. Il s'agit d'une société par actions avec un capital social de 3,5 milliards de dinars. Idjar SPA est détenue par le Crédit populaire d'Algérie (CPA) et la banque de l'agriculture et du développement rural (BADR) à

²³ <http://www.albaraka-bank.com>

²⁴ Marché du leasing en Algérie, l'éco n°60/ du 16 au 28 février 2013.

²⁵ <http://www.natixsi.dz/>.

²⁶ IBID.

hauteur de 47% chacune ainsi que la Société Algéro-saoudienne d'investissement qui détient 6% de parts. C'est un établissement qui a obtenu son agrément en août 2012.

1.11 Société Générale Algérie (SGA)

La Société Générale Algérie, ouverte le 29 mars 2000, est une Société par action au capital de 500 millions de Dinars détenu à 100% par le Groupe Société Générale. Le Capital de la Société Générale Algérie a été porté, en juin 2004, à 1.597.480.000 DA. Elle met à la disposition de sa clientèle une large gamme de produits dont elle dispose d'une large expérience au Moyen-Orient, en Asie, en Europe le professionnalisme et la compétence des équipes du Groupe

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Société Générale ; elle propose notamment parmi ses produits le crédit-bail pour cela elle a mis en place depuis avril 2002 un département de leasing dénommé « SOGELEASE ».

La SOGELEASE finance :

- Le matériel roulant,
- Les engins de travaux publics,
- Les équipements industriels,
- Le matériel médical.

1. 12 BADR Banque

La Banque de l'Agriculture et du Développement Rural est une institution financière nationale créée le 13 mars 1982, sous la forme juridique de société par actions. Son capital social est de 33 000 000.000 DA. Elle a pour missions principales le développement du secteur agricole et la promotion du monde rural.

Section 3 : les obstacles qui entravent le développement du leasing en Algérie

3.1 Les obstacles juridiques

Malgré les textes législatifs, réglementaires et fiscaux publiés pour les vides réglementaires dans le domaine du crédit-bail, des lacunes persistent et nécessitent une prise en charge sur le plan juridique.

Parmi ces lacunes nous citerons :

- L'article 6 de l'ordonnance N° 96-09 du 10/01/1996 relative au crédit-bail portant sur l'obligation de la publication légale reste latent pour ce qui est des modalités de cette publicité. En effet, à ce jour, aucun article n'est apparu sur la procédure de la publicité légale des contrats de crédit-bail.

L'association des banques et établissements financiers ABEF à proposer au gouvernement un projet définissant les modalités de publicité légale. Ce projet est inspiré à la fois :

- Pour le leasing mobilier : des dispositions contenues dans le code de commerce relatives aux modalités d'inscription des nantissements de fonds de commerce et matériels et outillages.
- Pour le leasing immobilier : des dispositions édictées par la législation foncière.

L'ABEF a donc proposé le centre national de registre de commerce CNRC pour assurer la publicité légale des contrats de crédit-bail, par conséquent le CNRC sera tenu d'inscrire les contrats dans un registre public ouvert à cet effet.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Les conséquences d'un défaut publicité légale :

Un contrat de crédit- bail non publié est valable entre les parties, mais inopposable aux tiers, sauf si ces derniers ont eu connaissance de l'existence des droits du bailleur.

Cette inopposabilité n'est pas sans conséquence si le preneur est sous le coup d'une procédure collective. En cas de défaut de publicité, le bailleur doit revendiquer et établir que tous les créanciers du locataire ont eu connaissance de ses droits antérieurement à l'ouverture de la procédure collective. Preuve difficile, voire impossible.

A défaut, le bien devient le gage des créanciers du locataire qui peuvent ainsi en résumé, nous retiendrons que l'inopposabilité aux tiers représente la seule sanction du défaut d'une publicité légale.

3.2 Les obstacles comptables :

Comme le leasing en Algérie fait l'objet d'une comptabilisation en [hors bilan] dans les comptes des locataires, ces derniers ont du mal à accepter l'usage d'un bien sans en être propriétaire.

En d'autres termes, les locataires n'admettent pas que le bien loué ne figure pas dans leur patrimoine.

D'ailleurs des incidents ont été enregistrés au niveau de la société algérienne de leasing mobilier *SALEM* ou des crédit-preneurs ont amorti le bien loué dans leur bilan.

La solution serait de divulguer le mécanisme du leasing. Il faut faire connaître ce nouveau mode de financement, en Algérie, pour que les opérateurs économiques algériens voient son fonctionnement.

Et pourtant, les organismes financiers pratiquant le leasing en Algérie ont animé des séminaires sur le leasing à plusieurs occasions destiné à mieux faire connaître le leasing.

3.3 Les obstacles fiscaux :

Les premières incidences de comptabilisation du leasing sont d'ordre fiscal.

Le traitement comptable du leasing a engendré avant les lois publiées en 2001 les anomalies suivantes :

- L'enregistrement d'une plus-value ou d'une moins-value lorsque la durée d'amortissement des équipements loués est différente de la durée du crédit-bail.
- Contrairement à un crédit bancaire traditionnel ou le calcul de la taxe sur l'activité professionnelle TAP se base sur les seuls intérêts ; dans un crédit-bail, la totalité du loyer est assujetti à ladite taxe.
- En l'absence d'une disposition législative expresse, les services de l'enregistrement assimilent le crédit-bail immobilier à un contrat de bail commercial. Il est donc, sur le plan fiscal, soumis aux droits les loyers fixés actuellement à 1%.

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Ceci, en dépit des dispositions de l'article 43 de l'ordonnance N° 96-09 excluant les opérations de crédit-bail immobilier, du champ d'application des articles 169 à 214 relatifs aux baux commerciaux, a la gérance libre et à la location gérance.

- Le double transfert de propriété, en faveur du bailleur au début d'une opération de crédit-bail immobilier, et en faveur du locataire lors de la levée de l'option, rend le crédit-bail coûteux puisque ces frais sont répercutés sur le loyer.
- Dans le cas d'une opération de cession bail ou de leasing back d'un leasing immobilier, l'opération est considérée comme une cession d'immeuble, elle est donc soumise à l'impôt sur plus-value.

Dans le cas, le taux peut atteindre les 15% lorsque le bien est d'acquisition récente, alors qu'au sens de la loi, la cession bail est une simple opération de crédit.

- Enfin, les sociétés de leasing ne pouvaient pas bénéficier des avantages accordés aux crédit-preneurs dans le cadre des mesures d'encouragement de l'investissement.²⁷

3.4 Les obstacles réglementaires :

A l'instar des établissements financiers, les sociétés de leasing ne reçoivent pas de dépôts de la clientèle, de ce fait, leurs ressources se limitent à leurs fonds propres et aux dettes interbancaires, ceci restreint, en conséquence, leurs capacités d'intervention à défaut du respect des règles prudentielles surtout pour le ratio de division du risque et le ratio de solvabilité.

Ceci affecte donc la rentabilité des sociétés de leasing.

²⁷ Zinnedine Boudraham « le leasing, nouvelle technique de financement » Mémoire SIBF, 2003

3.5 Les obstacles pratiques :

Les organismes financiers qui pratiquent le leasing en Algérie ont confronté divers problèmes pratiques, nous citons :

- Le non assimilation par les opérateurs économiques du mécanisme et de la spécificité du leasing ; en effet, les clients ont tendance à comparer le leasing au crédit bancaire.
- Les fournisseurs hésitent parfois à fournir des facteurs au nom de la société de leasing.

Ceci reste valable pour la délivrance de tout autre document juridique ou administratif au nom de la société de leasing par des établissements qui ignorent tout du leasing.

C'est le cas par exemple des contrats de réservation des immeubles et des terrains par les agences immobilières, les cartes grises, les problèmes qui dédouanement des équipements importés...

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

- A l'exception du matériel roulant, il y a une absence totale d'un marché d'occasion pour les autres types de biens ; ainsi, en cas du non levé de l'option, le bailleur se retrouvera avec un bien récupéré invendable.
- La difficulté de s'assurer que le crédit- preneur a apposé une plaque sur matériel loué justifiant la propriété du bailleur.²⁸

²⁸ D1n7qsz6ob2. Cloudfront.net/document/PDF/53846e645882b.pdf datte de consultation le 25/07/2019

Conclusion du chapitre

Depuis 1990, l'économie algérienne a été marquée par la mise en place de réformes économiques et juridiques, dont la mission fondamentale été d'apporté de nouveaux produits bancaires, on peut citer le crédit-bail.

Le crédit-bail a fait l'objet de plusieurs codifications nationales et internationales que ce soit sur le plan juridique, comptable, ou fiscal, après son apparition il a été suivi progressivement par la création de nouvelles sociétés spécialisée dans ce dernier.

L'offre du leasing en Algérie a connue des fluctuations durant ces dernières années, en contrepartie la demande ne cesse d'accroître avec l'accroissement des PME.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Introduction

Compte tenu de la crise sanitaire causée par la covid-19 et les circonstances difficiles qu'elle a engendrée, nous avons été incapables de mener à bien la mise en pratique des développements théoriques nécessaires à l'étude de notre travail qui, rappelons-le, consiste à étudier l'influence d'un financement par crédit-bail sur la structure financière de l'entreprise.

En effet, une étude empirique nécessaire pour la mise en pratique de méthode de recherche adéquate pour répondre à la problématique et les hypothèses formulées dans le cadre théorique s'est avérée impossible.

Par conséquent, nous avons été dans l'obligation d'opter pour une étude d'un cas unique basée sur l'analyse des différents documents sur la banque BADR.

La BADR sise à TIZI OUZOU a été créée en 13 mars 1982, son capital social 33000000.00 DA.

Dans ce présent chapitre, nous allons présenter l'effort fait par la BADR banque.

Nous essayerons de décrire aussi fidèlement que possible ses activités en détaillant le processus de traitement des dossiers de leasing ainsi que l'analyse des différentes modalités de son fonctionnement et d'essayer de mettre en évidence ses multiples avantages offerts aux clients, ainsi que certaines insuffisances constatées lors de notre analyse suivante...

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Section1 : présentation de la BADR :¹

La Banque d'Agriculture et du développement Rural (BADR) est la première banque du financement agricole en Algérie.

Elle met à la disposition des agriculteurs tous les crédits et financements nécessaires, appropriés et répondant à tous leurs besoins.

1.1 Son historique :

La Banque de Agriculture et du développement Rural est une institution financière nationale créée le 13 Mars 1982, sous la forme juridique de société par actions. Son capital social est de 33 000 000.000 DA. Elle a pour mission principales le développement du secteur agricole et la promotion du monde rural.

Constitué initialement de 140 agences, son réseau compte actuellement plus de 300 agences et 39 directions régionales. Quelques 7 000 cadres et employés activent au sein des structures centrales, régionales et locales. La densité de son réseau et l'importance de son effectif font de la BADR la première banque à réseau au niveau nationale.

1.2Présentation de l'agence d'accueil :

L'agence principale BADR de Tizi-Ouzou <580 a été créée en 1982 après la restauration de la BNA, sise au centre-ville de Tizi-Ouzou. Cette agence est dotée, dans le cadre du plan d'action à long terme de la BADR d'un système de (banque assise) avec un service personnalisé. Ce Système repose sur une nouvelle organisation et méthode de travail où l'on distingue deux groupes de travail : le (front office) et le (back office).

Le front office offre à la clientèle un espace convivial et adapté, lui garantissant un service personnalisé à travers la prise en charge et le traitement de l'ensemble de ces transactions bancaire par un chargé de clientèles et par l'opportunité d'une assistance et d'un conseil de premier ordre en matière de gestion de fortune et de placement bancaire et financiers.

Le Back office constitue, quand à lui un compartiment qui regroupe les potentialités techniques et humaines (comptables et analystes financier) pour traiter en temps réel les ordres et les opérations reçus du front office et le réseau de la compensation il assure ainsi le lien entre les différents services de l'Agence et les origines ainsi que les organismes extérieur.

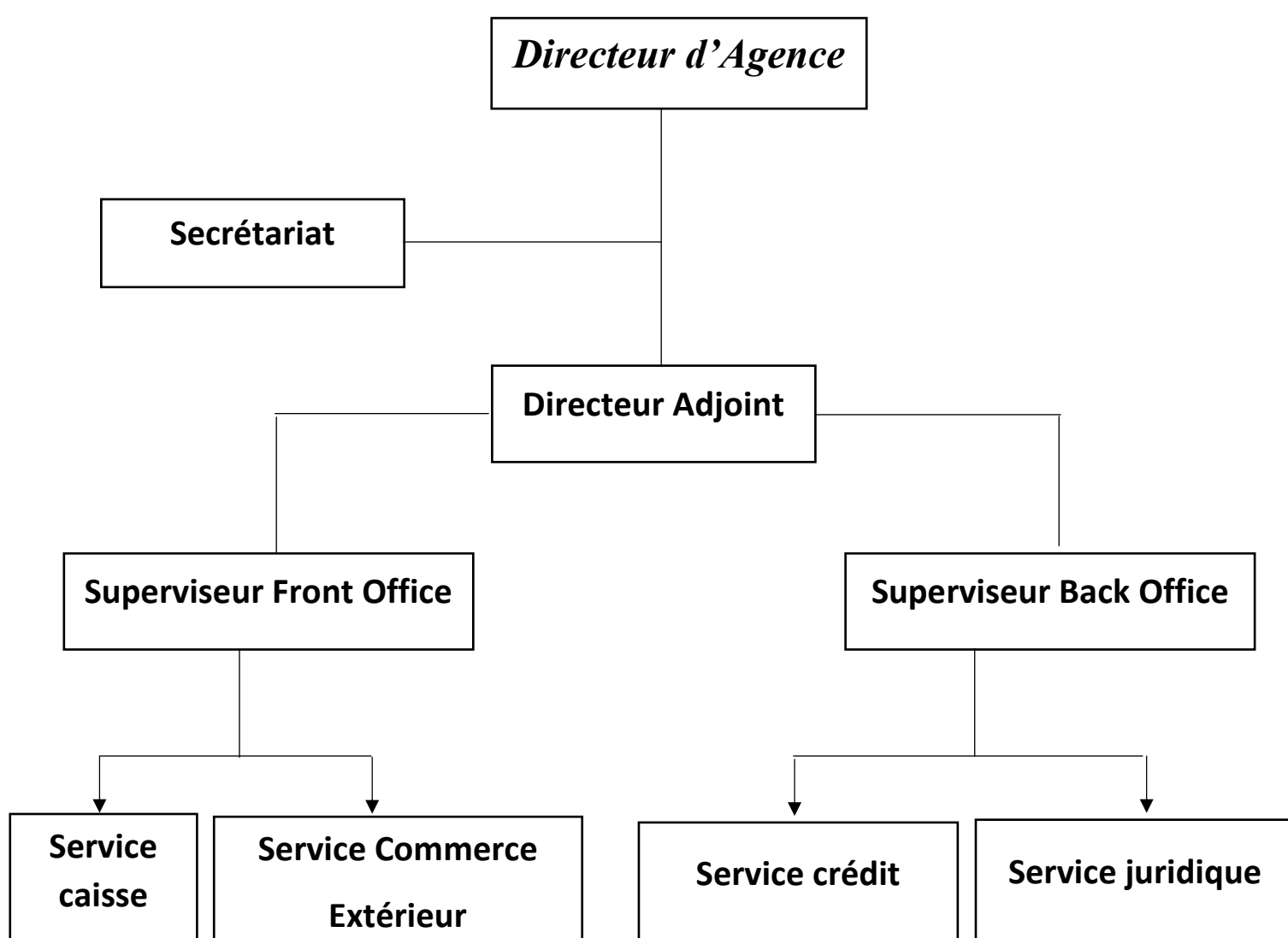
¹ www.badr-bank.net

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

1.3 organisation de l'agence :

Etant une assise, les agences de la BADR ont un aspect organisationnel spécifique qui les distingue des autres agences.

Ainsi l'organisation de l'agence BADR se présente comme illustre par l'organigramme ci-après :



Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

1.4 Mission et objectifs :

La BADR a été créée pour répondre à un besoin économique, née d'une volonté politique afin de restructurer le système agricole, assurer l'indépendance économique du pays et relever le niveau de vie des populations rurales.

a) Ses principales missions sont : les principales missions de la BADR résument comme suit :

- Le traitement de toutes opérations de crédit, de change et de trésorerie.
- L'ouverture de comptes à toute personne faisant la demande.
- La réception des dépôts à vue et à terme.
- La participation à la collecte de l'épargne.
- La contribution au développement du secteur agricole.
- L'assurance de promotion des activités agricoles, agro-alimentaires, agro-industrielles et artisanales.
- Le contrôle avec les autorités de tutelle de la conformité des mouvements financiers des entreprises domiciliées.

b) Les objectifs sont les suivants :

- ❖ L'augmentation des ressources aux meilleurs coûts et la rentabilisation de celles-ci par des crédits productifs et diversifiés dans le respect des règles.
- ❖ La gestion rigoureuse de la trésorerie de la banque tant en dinars qu'en devises.
- ❖ L'assurance d'un développement harmonieux de la banque dans les domaines d'activités, la concernant.
- ❖ L'extension et le redéploiement de son réseau.
- ❖ La satisfaction de ses clients en leur offrant des produits et services susceptibles de répondre à leurs besoins.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- ❖ L'adaptions d'une gestion dynamique en matière de recouvrement.
- ❖ Le développement commercial par l'introduction de nouvelles techniques managériales telles que le marketing et l'insertion d'une nouvelle gamme de produits.

1.5 Les stratégies de la BADR :

Afin d'atteindre ses objectifs, la banque a visé quelque axes stratégiques :

▪ Des secteurs stratégiques :

Le repositionnement stratégique de la banque porte sur le financement, en propriété et en concernant tous les efforts pour adapter les modes de financement adéquats, sur les secteurs d'activités suivants :

- ❖ Le secteur de l'agriculture.
- ❖ L'action de la BADR, dans le financement du développement sera orientée également vers la concrétisation des programmes soutenus par les pouvoirs publique.
- ❖ Les crédits à l'emploi de jeunes entrant dans les secteurs stratégiques de la banque.
- ❖ Le crédit aux particuliers ; dans l'optique de création d'activité dans les zones rurales.
- ❖ Le crédit aux professions libérales (jeunes diplômés en médecine, et autres etc...).
- ❖ Le secteur de la pêche et des ressources halieutique.
- ❖ Le financement des programmes de développement.

• De référentiels des activités

Les segments d'activités sur lesquels la banque doit à l'avenir concentrer ses financements ; sont définis dans l'état en annexe et dont les principaux sont repris ci-dessous :

- ❖ Agriculture de base et toutes les activités connexes.
- ❖ Pêche et aquaculture de base et toutes les activités connexes.
- ❖ Industrie du machinisme agricole.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- ❖ Industries agroalimentaires.
- ❖ Commerce et distribution de produits liés aux activités stratégiques.
- ❖ Développement du monde rural, notamment :
 - Les petits métiers de l'artisanat.
 - L'habitat rural.
 - Les projets économiques de proximité.
 - La petite hydraulique.
 - ***Des relations avec les tiers :***

Pour permettre le développement des financements en direction des secteurs stratégiques (agriculture, pêche,..., etc.), les représentations locales de la banque sont instruites à l'effet de prendre attache avec les administrations professionnelles (Directeurs des services agricoles, caisse d'assurances, fonds de garanties, chambres professionnelles...etc.)

Il y a lieu de multiplier les charges d'expériences, avec les différentes parties concernées, pour mieux améliorer les outils d'analyses des risques, liés aux secteurs stratégiques, et adapter les modes de financement existants à une efficacité commerciale de la banque.

Les représentations locales et régionales de la banque sont instruites à l'effet de prendre toute initiative pour susciter et prendre en charge tout projet entrant dans cette nouvelle dynamique.

- ***Des délais de traitement des demandes de crédit :***

Il est important, pour la banque de mettre en œuvre les moyens adéquats pour traiter avec diligence des opérations de crédit relatives aux activités stratégiques, tout en veillant au strict respect des règles d'évaluations et de maîtrise des risques.

A cet effet, les demandes de crédit entrant dans ce cadre, doivent bénéficier d'une attention particulière et doivent être traitées avec la célérité voulue.

Les structures de la banque en charge des dossiers de crédit sont obligées de délivrer un accusé de réception pour tout dossier complet en tenant compte des prescriptions qu'il contiennent.

Un exemplaire de l'accusé de réception doit parvenir, obligatoirement, à la direction centrale concernée pour le suivi et les mesures éventuelles à prendre.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Section02 : synthèse sur l'application du crédit-bail par la BADR banque

2.1 définition du crédit-bail par la BADR banque :

Le leasing est une opération financière et commerciale,mettant en relation la banque avec des opérateurs économiques, dans le cadre d'un contrat de location des biens rentrant directement dans la réalisation de projets d'investissement.

Le contrat de leasing prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligation avantages inconvénients et risques liés à la propriété du bien financé.

2.2 La clientèle ciblée par la banque :

Le produit s'adresse à tous les opérateurs économiques projetant d'investir dans une activité économique rentable et cadrant avec la nouvelle politique de financement de la banque et autres ; les adhérents en agriculture possédant une carte d'agriculture délivrée par la chambre l'agriculture.

2.3 Le processus de traitement du dossier de leasing :

2.3.1 La constitution du dossier :

- Dossier relatif à la PME

- Demande de location du matériel ou équipement en leasing rempli par le client (un document interne à la banque est demandé).
- Registre de commerce.
- Statut de la société ainsi que le pouvoir signature.
- Extrait de rôle de la société.
- Etude technico-économique du projet
- Bilans certifiés et tableaux de compte de résultat des trois (03) dernières années poules entreprises en exercice ainsi que la situation comptable de l'année en cours.
- Bilan d'ouverture et tableaux de compte de compter de résultat prévisionnel sur cinq(05) ans pour les entreprises en création.
- facture pro-forma des équipements objet de la demande

- toute autorisation obligatoire à délivrer pas les organisations compétentes.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- Dossier relatif à l'activité agricole :

- ◆ Demande de location du matériel ou équipement en leasing remplie par le client.
- ◆ Extrait de naissance original.
- ◆ Certificat de résidence.
- ◆ Photo copie légalisée de la pièce d'identité.
- ◆ Carte d'agriculteur (délivré par la chambre d'agriculture).
- ◆ Acte justifiant la jouissance ou propriété de l'exploitation (ou bien location, condition que la durée de location ne soit pas inférieure à la durée du crédit).
- ◆ Facture pro-forma des équipements objet de la demande.
- ◆ Fiche technique de l'exploitation.
- ◆ Justificatif des revenus agricoles.
- ◆ Plan prévisionnel des cultures et des revenus attendus.
- ◆ Attestation de non endettement délivrée par la CNMA (Caisse Nationale de Mutuel Agricole).
- ◆ Toute autorisation obligatoire à délivrer par les organismes compétents.

- Dossier relatif à l'activité de pêche et d'aquaculture :

- Demande de location du matériel ou équipement en leasing remplie par le client.
- Extrait de naissance original.

- Certificat de résidence
- Fascicule de pêche

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- Etude technico-économique du projet.
 - Autorisation d'exploitation.
 - Poste à quai.
 - Titre de concession.
 - Toute autorisation obligatoire a délivré par les organismes compétents.
- ***Autre activités et professions libérales (vétérinaires, médecine compagne...etc.) :***

- ❖ En plus des documents d'identification du demandeur et de l'évaluation de ses revenus ci-dessus il y a lieu d'exiger les documents justifiant la qualification professionnelle et les diplômes de capacités.
- ❖ Toute autorisation obligatoire a délivré par les organismes compétents.

2.3.2 La vérification du dossier :

Le dépôt du dossier s'effectuer obligatoirement au niveau de l'Agence Locale d'Exploitation (ALE) du lieu d'implantation du projet qui doit :

- Vérifier l'authenticité et la validité des documents constitutifs du dossier.
- Enregistrer et affecter le dossier a un numéro d'ordre.
- Recevoir le promoteur pour un entretien préliminaire.
- Encaisser préalablement les frais d'étude (10.000 DA) de dossier s'il est complet.
- Délivrer un récépissé de dépôt du dossier reprenant le numéro d'ordre (la banque doit respecter un délai de 01 mois depuis la date de ce récépissé).
- Effectuer obligatoirement une visite des lieux et vérifier les informations données.

- Transmettre le dossier complet accompagné du procès-verbal de visite au groupe d'Exploitation Régional (GER) pour étude et suite à donner.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- Le groupe d'Exploitation Régionale doit :

- Revérifier tous les documents transmis par l'ALE.
- Etudier le dossier de crédit et prononcer sur base d'un procès-verbal comportant un avis motive d'acceptation ou de rejet.
- Etablir le ticket d'autorisation en cas d'accord de financement dans le cadre dépourvoir qui lui sont conférés et transmettre à la Direction des Financements Spécifiques DFS une copie du dossier miroir pour contrôle a posteriori.
- Dans le cas où le montant sollicité dépassant la cote pouvoirs du G.R.F, ce dernier doit transmettre le dossier à la Direction des Financements Spécifiques DFS, pour étude sanction.
- Dans le cas où les montants sollicités dépassent les pouvoirs a la DFS, cette dernière étudie et présente le dossier avec ses avis aux membres des comités DGA/E (Direction Générale Adjointe d'Exploitation)

2.2.3 Les délais à respecter lors du traitement des dossiers :

Les délais de traitement des demandes de financement sont impartis pour chaque palier de décision comme suit :

ALE.....15 jours.

GRE.....15 jours.

DES.....15 jours.

2.3.4 La mise en place du crédit :

A la réception de l'autorisation d'engagement des paliers supérieurs, l'ALE doit procéder à la mise en place du crédit en suivant le cheminement ci-après :

- ❖ Informer le client de la décision de financement.
- ❖ Faire signer le contrat en prenant en confédération les recommandations du comité de crédit et en procédant à son enregistrement légal.

- ❖ Recueillir les garanties exigées.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- ❖ Confirmer la commande au fournisseur, s'informer de la date d'enlèvement et suivre la livraison d'équipement prévu.
- ❖ Etablir avec le client un procès-verbal définitif ou partiel de réception provisoire des équipements en 03 exemplaires dans les 08 jours qui suivent la date de livraison dont un exemplaire est remis au client, un exemplaire est transmis à la DFS et le troisième classé pour suivi au niveau de l'ALE.
- ❖ Etablir l'échéancier des loyers et faire signer les billets à ordre (pour les loyers et la valeur résiduelle), par le client.
- ❖ Lorsque le montant du crédit est supérieur à 2 milliards² de dinars, il doit être déclaré aux centrales vides risques de la banque d'Algérie.
- ❖ Recueillir la couverture de la SGCI ou celle du FGAR formalisé le contrat d'assurance-crédit.
- ❖ Procéder à l'assurance du bien financé, les frais seront à la charge du client.

2.4 Les modalités de fonctionnement du leasing par la BADR :

Les montants de crédit :

Le crédit peut atteindre 100% du cout des équipements à acquérir, mais et plus généralement une participation du crédit est requise à hauteur de 20% à 30% du cout global. Cette participation est versée préalablement sous forme de loyers payés d'avance.

La durée de crédit :

Le leasing est octroyé sur une durée de 3 à 5 ans ou avec ou sans différé, et ce, en fonction de la nature de l'investissement.

Le crédit est conclu pour une durée déterminée, irrévocable. Elle prend effet à la livraison du matériel.

² Le pouvoir de décision est au niveau local lorsque le montant est inférieur à 02 millions de dinars.
Le pouvoir de décision est au niveau régional lorsque le montant est inférieur à 05 millions de dinars.
Le pouvoir de décision est au niveau central lorsque le montant est supérieur à 05 millions de dinars.

L'apport personnel (l'autofinancement) :

Lorsque l'opération du leasing est réalisée sans intervention de l'aide publique, la banque exige au client le versement de 20% à 30% du cout global sous forme de loyers payés d'avance et représentant ! Autofinancement du cout des équipements à acquérir.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Le différé :

Un différé de six (06) mois à un an peut être accordé au client, en fonction de la nature et de la typologie du projet.

Périodicité et modalités de remboursement :

Le remboursement peut être mensuel, trimestriel ou annuel, en fonction du type de l'activité et selon une périodicité convenue au départ entre les parties liées au contrat de leasing.

Quant à l'échéance (loyer), elle est déterminée selon un mode linéaire ou dégressif.

Le loyer est déterminé en fonction du cout de matériel à la date de paiement de la facture du fournisseur.

En cas de variation prévu de l'un des éléments entrant dans la détermination du prix de vente tel que le taux de change du loyer la valeur résiduelle les intérêts du retard et les intérêts intercaler sont immédiatement corrélativement modifiées en plus ou en moins dans la même proportion . Notification est faite au client.

Le crédit est consenti moyennant paiement, en principale, des loyers majeurs taxes correspondantes et éventuellement des primes d'assurance, indique aux conditions particulières.

Toute modification, en plus ou en moins, de taux actuel des taxes et toute taxe nouvelle grevant les loyers et automatiquement répercuté.

Les loyers et leurs frais accessoires, sont portables et non quérables. Ils sont payés dans les conditions et suivants les modalités définies aux conditions particulières.

Tout retard dans les paiements d'un seul terme de loyer et ou de l'un des frais accessoires entraîne de plein droit la perception d'un intérêt de retard aux taux déterminés aux conditions particulières.

De convention expresse, toutes intérêts échus et non payés sont capitalisés de plein droit et produiront eux-mêmes de nouveaux intérêts aux taux des intérêts de retard applicable aux loyers et frais accessoires, à compter du jour où ils sont dus sans aucune demande ni mise en demeure ces nouveaux intérêts. Sont payables dans les mêmes termes et conditions que ceux qui les ont produits.

Sur toutes sommes payées par anticipation au titre et/ou l'occasion de l'achat du matériel, y compris les frais et taxes, le client doit verser à la banque les intérêts intercaler majors des taxes correspondantes, calculés au taux indiqué aux conditions particulières, ces intérêts sont portables et non quérable et payés avec le premier loyer.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

En cas de non-paiements, ils sont capitalisés et produiront eux-mêmes de nouveaux intérêts aux taux des intérêts de retard à compter du jour où ils sont dus.

Dans le cas où le non-paiement des loyers à leurs échéances à générer des intérêts de retard le client autorisé dès à présent la banque à imputer tout paiement en priorité aux intérêts de retard.

Le taux d'intérêt :

Le taux est fixe à 9% TTC/an

Les garanties demandées :

La Banque exige :

- Le versement préalable en compte des loyers requis d'avance.
- L'enregistrement de contrat liant les deux parties au niveau des domaines.
- Une caution personnelle du dirigeant et celle des associées.
- Garanties éventuelles données les institutions nationales de garanties comme les FGAR, CGCI... etc.

(Délégation police assurance multi risques)

Propriété du matériel :

Le matériel loué reste la propriété de la banque, durant toute la durée de location, dans ces conditions-là, le client doit s'assurer que le matériel livré comporte une plaque inamovible de dimensions raisonnables et visibles indiquant l'identification du propriétaire (La banque).

Le client doit informer la banque de site d'implantation du projet où le matériel sera entreposée avant même son introduction dans les lieux d'exploitation.

C'est strictement interdit aux clients de donner tout ou partie du matériel engagé en nantissement à d'autre tiers.

Notant aussi que la sous location, le prêt du matériel sont aussi interdits.

Les frais de sécurité du matériel sont à la charge du client.

En cas de perte du matériel, le client ne peut pas résilier le contrat.

Les responsabilités des parties lors de réexécution de contrat d'acquisition de l'équipement :

Les responsabilités du client (Crédit preneur) : Le client choisit librement l'équipement et ceci sans intervention de la banque, elle fixe aux près de son fournisseur le prix, elle définit les conditions de livraisons, négocier les délais de livraison, le mode de paiement est arrêté le terme de cahier de charge.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

L'équipement faisant objet de contrat est livré au profit du client dans les conditions et au lieu librement convenu être lui et son fournisseur, si le matériel est livré dans un lieu autre prévu dans le contrat, le client assume pleinement les frais et risques.

Après la livraison, le client doit dresser un procès verbale de livraison attisant que la matériel livré et conforme en toute point à la commande, et qu'il est en parfait état de fonctionnement ce procès verbale est adressé à la banque dans les 48 heures qui précède sa date d'établissement.

Dans le cadre ou le matériel est déclaré non conforme au bon de commande, le client informe, par la même voie et dans les mêmes délais, la banque et il est tenu de désigner.

Sans délais et a ces frais un expert en extra judiciaire, à l'effet de constaté l'état du matériel et de dresser un procès verbale comportant les anomalies constatées, accompagné de toutes les pièces justificatives de la livraison par le fournisseur ainsi que les documents relatifs au contrat d'assurance et au crédit obtenu de la banque.

La défaillance du fournisseur, après constat, doit faire appel à une action en résolution de vente ou en réfaction du prix, toute signature imprudente ou complaisante du procès-verbal établi par le client engage sa responsabilité vis-à-vis de la banque, les responsabilités de la banque (crédit bailleur) :

Dans le cas où la banque réglé la facture globale ou partielle, le client s'engage à couvrir, sur justificatifs, les frais annexes relatifs à la mise à sa disposition sur les lieux convenus.

En raison de son libre choix, le client ne peut ni différer ou interrompre le paiement des loyers, d'en réduire le montant ou de résilier le contrat de location.

La banque se réserve le droit de résilier le contrat si les conditions ne sont pas respectées par le client.

Les conditions d'exploitation du matériel :

Le client doit jouir du matériel conformément à sa destination et selon les caractéristiques techniques définies par les fournisseurs ou les constructeurs ou fabricants.

L'installation du bien, sa mise en exploitation, son entretien, ses réparation, sont à la charge du client, donc la banque est exonérée de toutes ces obligations, le client doit maintenir le

matériel en bon état d'entretien et de fonctionnement et n'y apporter aucune modification, notamment de structure, sans autorisation écrite de la banque.

Toute pièce de recharge incorporée au matériel, qu'elle que soient l'importance et la nature, devient de plein droit et sans aucune indemnité, la propriété de la banque.

La banque dispose de la faculté de s'assurer, en personne ou par mandataire, du respect, par le client, des conditions contractuelles.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

L'assurance dommage et perte matériel :

Dès le transfert des risques du fournisseur à la banque, le client est responsable de tous les risques de perte, de vol, de détérioration et/ou de destruction partielle ou totale du matériel quel qu'en soit la cause, et assurer, à ses frais entiers et exclusifs, le matériel pour sa valeur d'acquisition contre ces risques et ceci auprès d'une compagnie solvable et en justifier contre décharge ou moyen de notification équivalent, près de la banque par la copie de la police souscrite.

C'est strictement interdit pour le client, d'apporter des modifications sur la police d'assurance sans l'accord préalable de la banque.

La promesse de vente (la levée de l'option d'achat) :

La banque offre la reprise du matériel déjà loué au client, sans obligation d'acheter indivisiblement le matériel loué à la date et au prix de la valeur résiduelle fixé aux conditions particulières.

Cependant le client ne peut lever l'option d'achat que s'il a d'une part, satisfait à toutes ses obligations contractuelles, d'autre part, informé la banque par pli recommandé avec demande d'avis de réception, de sa décision 15 jours avant la période location.

Il doit adresser à la banque au même moment et accompagnant le même pli un billet à ordre du montant de la valeur résiduelle à l'échéance de la date de la vente.

La vente intervient à la date de paiement effectif du billet à ordre, cité dans le point en dessus, et porte sur le matériel, en état et au lieu où il se trouve, sans que le client puisse rechercher la banque en responsabilité au titre de la violation de ses obligations notamment de délivrance et de garantie.

A défaut de respect de l'une des conditions définies, la promesse unilatérale de vente est frappée de nullité.

Dans cette éventualité, le matériel est restitué à la banque, à l'expiration de la location financière.

L'expiration de la location :

Le crédit étant à durée déterminée, il échoit par l'arrivée du terme fixé aux conditions particulières ; en conséquence et en cas de nullité de la promesse de vente, le matériel en bon état de marche et de fonctionnement, les pièces le composant n'ayant subi qu'une usure consécutive à un usage normal et, le cas échéant les documents administratifs nécessaires à sa détention, sa circulation et son explication, sont ses frais (démontage, emballage, transport, assurance...etc.) et risques, immédiatement restitués à la banque en tout lieu indiqué celui-ci.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Pour toute restitution tardive, le client doit un paiement, par jour de retard, d'une indemnité de jouissance égale à 1/30 Emme du dernier loyer mensuel facturé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En cas de non restitution de l'ensemble du matériel anciennement loué, la banque peut réclamer son bien par toutes les voies réglementaires.

Le client dispose, cependant, de la faculté de demande à la banque 15 jours avant la date d'expiration de la location définitive, la conclusion d'un nouveau contrat de location portant sur le même matériel dans les conditions nouvelles et en accord entre les deux parties.

Le recouvrement des loyers :

Le recouvrement se fait conformément aux périodes du loyer convenu entre les deux parties contractuelles.

Les pénalités de retard et le taux d'intérêt de retard sont fixés par les conditions générales de la banque.

La valeur résiduelle est calculée au préalable, avant l'accord de principe, a un taux de 2% du montant du bien et payable à la fin de la période du crédit.

En cas de litige, le contrat peut être résilié par la banque avec reprise du matériel et le transfert du dossier au service contentieux.

Section 03 : les mesures incitatives à l'utilisation du crédit-bail en Algérie

L'expérience de plusieurs pays en voie de développement dans l'application de l'opération du leasing, prouve qu'un contexte propice au leasing commence par des lois solides applicables au leasing, ainsi qu'une supervision prudentielle et des réglementations fiscales qui régissent les opérations du leasing.

Cette structuration est nécessaire pour stimuler la croissance continue de l'activité de leasing et pour encourager les sociétés financières s'engager sur le marché des PME.

C'est pour cela que les pouvoirs publics doivent prendre des mesures incitatives légales et fiscales en faveur du locataire et du bailleur afin d'encourager les agents économiques à l'utilisation de cette formule.

Parmi ces mesures on cite :

- Le cadre légale devrait comprendre au minimum une terminologie et des définitions reconnues du leasing qui l'identifient.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

- La garantie d'une liberté suffisante des relations contractuelles, avec un cadre légal clair reconnaissant le droit de propriété du bailleur et les droits des clients.
- La reconnaissance de la structure triangulaire des opérations de leasing.
- Des recommandations en matière d'allégement fiscal pour les activités du leasing.
- Des solutions en cas d'impayés, incluant le droit d'accélérer le versement des loyers restants ainsi que les procédures de saisie et recouvrement.

La franchise en matière de TVA à l'acquisition du bien en faveur d'activités ou des zones géographiques jugées prioritaires dans le but de réduire les charges des équipements pour le locataire comme pour le bailleur.

Les autorités peuvent autoriser les banques d'enregistrer les engagements leasing en hors bilan, et cela afin de les avantager en termes de ratios prudentiels ; de cette manière-là, ces engagements peuvent faire l'objet d'exonération fiscale (TAP par exemple).

Le leasing est exclusivement financé à partir de fonds propres ou de ressources commerciales. Il ne permet pas de faire appel à une mobilisation de ressources par le réescompte (ce qui pose problème aux banques et aux sociétés de leasing) ; déductibilité des changes ; possibilité d'amortissement accéléré.

Exonération des droits d'enregistrement pour les biens financés e leasing immobilier sans ces définitions et ces clarifications juridiques, il est difficile de profiter des avantages économiques du leasing.

3.1 L'impact du nouveau système comptable et financer sur le développement du leasing en Algérie.

Les nouvelles normes IAS/IFRS en Algérie :

L'Algérie a choisi d'adopter un système comptable et financier basé sur les Normes Internationales IAS/IFRS ; ce choix est synonyme d'un changement radical du système comptable et financier actuel (PCN 1975) depuis la décision de l'évaluation, les collaborateurs concernés des entreprises publiques et privées (comptable, financiers, gestionnaires, dirigeants) ont pu participer a nombreuses réunions d'information et bénéficier de séminaires de formation proposés par les organismes privés et publics compétents.

Les Normes IAS/IFRS applicables aux Nouveau Système Comptable et Financier sont désormais assimilées par l plupart des acteurs concernés.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Les décrets d'application encadrant la mise en œuvre du nouveau système sont parus et les entreprises doivent mettre en application ces nouvelles normes.

Parmi ces décrets :³

- L'arrêté du 26 juillet 2008 fixant seuils de chiffres d'affaire, d'effectif et l'activité applicable aux petites entités pour la tenue d'une comptabilité financière simplifiée, paru au J.O. du 25 mars 2009
- L'arrêté du 26 juillet 2008 fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnements des comptes, paru au J.O. du 25 mars 2009
- Le décret exécutif n°09-1 10 du 07 avril 2009 fixant les conditions et modalités de tenu de la comptabilité moyen de système informatique, paru au J.O. du 08 avril 2009

3.2 Le leasing avec les normes IAS/IFRS :

Dans la comptabilité selon le plan comptable 1975

- Une entreprise qui financerait par emprunt ces investissements aurait à l'actif la valeur des investissements, et le montant des dettes au passif. Et au niveau du compte du résultat, son résultat sera amputé de la dotation aux amortissements et de frais financier.
- Alors que les opérations relatifs à des contrats de Leasing, des contrats de location de longue durée, des contrats de locations avec option d'achat ne figure ni à l'actif ni au passif du bilan, seuls les loyers sont comptabilisés en charge. Et juste des charges d'exploitations seront présentes sur le compte du résultat. Il n'y a donc aucune différence comptable pour le locataire ou le crédit preneur entre ce type de contrat ou une simple location immobilière. Seule l'Annexe des comptes annuels comporte des informations sur les contrats de Leasing.

³ KPMG Algérie, le nouveau système comptable financier, actualité n°3,24/05/2009

Mais dans la comptabilité selon le nouveau système comptable et financier ;

- Le principe repose essentiellement sur la prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique. Ce dernier dont le respect est imposé pour tendre vers la présentation de l'image fidèle de l'entité implique, entre autre, l'abandon du principe de patrimonialité du bilan. En effet, la patrimonialité chère aux juristes qui se font des avocats des créanciers, implique que ne doivent être inscrit au bilan que les biens qui sont la propriété de l'entreprise. Or, d'autres critères tels que celui relative aux contrôles des avantages économique et aux transferts des risques doivent être pris en compte lors de l'enregistrement des transactions et autres événements de l'entité.⁴

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

De ce fait, et puisque le bien loué en leasing soit comptabilisé à l'actif du bilan du preneur, il est amorti le plus normalement par ce dernier puisque le bien en question

En plus des inconvénients liés la comptabilisation de l'opération du leasing, l'application de ce système en Algérie fait encore face à d'autres contraintes parmi elles :

- ❖ Les directions des impôts ne sont pas dotées de matériel informatique et leurs agents ne sont pas formés pour lire et faire appliquer les nouvelles normes comptables en vigueur.
- ❖ L'économie informelle et l'évasion fiscale dans le pays constituent également deux importants obstacles pour l'application des normes IFRS. Valables et lisibles partout dans monde, ces normes sont synonymes de transparence dans les comptes sociaux des entreprises. Or, beaucoup d'entreprises et d'administrations algériennes restent peu transparentes dans leurs pratiques comptables et managériales.⁵

⁴ CHERIF TOUAHRI, système comptable et financier, le traitement du crédit-bail : révolution ou semi révolution ; EL WATAN économique du 11 au 17/01/2010

⁵ Mais selon la loi de finance complémentaire 2010 l'endettement comptable du leasing s'appliquera selon les nouvelles normes IFRS à partir de l'exercice 2013, et matériel apparaîtra dans les immobilisations du locataire.

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Conclusion

Au terme de ce chapitre consistait, on l'a vu en une étude spécifique de l'application du leasing dans cet établissement bancaire publique, la BADR banque. Nous pouvons affirmer que cette étude a révélé une diversité d'approches et stratégies de développement font par la BADR banque, compte tenu de la nature principale de son implantation dans ce type de financement.

Actuellement, le marché du leasing est en forte croissance, et la concurrence ne cesse d'accroître, même les banques publiques s'y mettent en créant des filiales comme SNL Idjar leasing Algérie. Cette forte croissance, est liée à la conjoncture économique actuelle qui est très favorable aux entreprises de réalisation.

Malgré cette croissance, les parts de marché de la BADR banque restent d'un niveau faible comparé à la concurrence.

La remise en cause des points faibles cités dans la précédente section devient une nécessité pour cet établissement publique financier qui doit s'appuyer d'un côté sur son réseau d'agence très étendu au niveau national, et d'un autre côté sur des programmes de formation pour mettre au point une force de vente permettant une acquisition de parts de marché supplémentaires.

Conclusion générale

Dans le monde de la finance, les responsables et les dirigeants d'entreprises recherchent la sécurité et l'indépendance financière de leurs entreprises, cela exige la réduction de l'endettement, cependant, le développement de leurs firmes est facilité par le recours à l'endettement.

L'expérience algérienne dans le domaine du leasing immobilier n'en est qu'à ses débuts, son histoire nécessite encore un encadrement technique, juridique et fiscal incitatif et stimulant, l'Etat doit intervenir davantage pour inciter les banques et les établissements spécialisés à proposer de nouveaux produits financiers notamment le leasing en plus du crédit classique qui reste jusqu'à présent, le seul produit prédominant dans les activités bancaires.

Du fait que la pratique de cette forme de financement n'est qu'à ses débuts ; son développement s'articule, à notre sens, autour des points suivant :

- La spécialisation des sociétés de crédit-bail (structures et organisations adéquates) afin de mieux connaître les marchés, sur lesquels elles évoluent et les produits qu'elles proposent.
- L'amélioration de la qualité de service et la rapidité du traitement des demandes de financement sont deux attentes importantes du marché.
- La réalisation des campagnes d'informations (séminaires, communication,...) tant par les banques que par les pouvoirs publics pour faire connaître ce produit, aux différents opérateurs économiques et de promouvoir la culture du leasing.
- S'inspirer des expériences des autres pays, comme l'exemple marocain et tunisien.
- Faciliter l'accès aux banques et aux sociétés de crédit-bail à l'information fiable, permettant de réduire les risques maîtrisés.
- Instaurer un environnement fiscal plus favorable, aux sociétés de crédit-bail et aux entreprises.

Pour l'entreprise bénéficiaire, il est économique en fonds propres et fiscalement avantageux puisqu'il optimise l'adéquation entre sommes payées et charges déductibles. Il permet également de bénéficier d'un accompagnement par des experts immobiliers tout au long du contrat de financement.

L'activité principale de la CNEP-banque est le financement du secteur de l'habitat qui constitue un secteur stratégique et privilégié du développement économique et social du pays.

Le système de financement du crédit-bail immobilier cherche à satisfaire les besoins de la clientèle, le rôle assigné aux banques est d'avoir une plus grande maîtrise et de mieux gérer le crédit immobilier, et ainsi rendre le marché hypothécaire plus crédible.

Conclusion générale

L'élaboration de ce travail nous a permis de mettre en pratique nos connaissances acquises durant notre cursus universitaire mais aussi de préparer notre' intégration à la vie professionnelle ; car elle fut pour nous une expérience enrichissante qui nous a permis de situer dans le domaine de la finance et de la banque.

Bibliographie

La bibliographie

Les ouvrages

- GUILLAUME MORDANT « Méthodologie d'analyse financière » ; E 9907
- GERVAIS GEAN-FRANCOIS « les clés du leasing » ; Edition d'organisation, Paris 2004
- BOUYAKOUB FRAROUK « l'entreprise et financement bancaire » Edition Casbah, Alger ; 2000
- PHILIPPOSIAN PASCAL « le crédit-bail et le leasing : outils de financement locatif » Edition SEFI PARI 1998
- BAVALDA CHRISTIAN ET CREMIEUX DANIEL « crédit-bail mobilier » ; fascicule 640 1998
- CHANTAL BRUNAEU « le crédit-bail mobilier » Edition banque, novembre 1999
- DI MARTION MICHEL « guide financier de petite et moyenne Entreprise » organisation mars 1993

Les travaux universitaires

- BLADEL AMINA « le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie » mémoire de magister science économie
- DEBIH, M ; MOUSS « la pratique du crédit-bail en Algérie »
- ZAIF DJAOULDA, ZEMOUCHE LYNDIA, ZEGHDOUDI LAMIA « le crédit-bail, un nouveau mode de financement des investissements »
- BENOUA AHMED « aspects fondamentaux du crédit-bail mobilier au Maroc » thèse doctorat en science économique
- Mémoire des obstacles au développement de crédit-bail en Algérie cas des banques de la commune Bejaia 2016/2017
- Mémoire fin d'étude MEROU SARAH « le crédit-bail » mars 2007

Bibliographie

ARTICLE DES REVUS

- Article sur le leasing en Algérie par KAMEL Edition BOUTOUTA
- Le leasing mobilier « mode de financement des PME/PMI » revue convergence N) 6, décembre 2000 revus éditée par la BEA
- N.G une grande banque d'investissement en gestation, EL WATAN ECONOMIE, du 12 au décembre 2000
- Article présenté par ABDARAHMAN BENSADI sur le leasing en Algérie réalité et perspective de développement

SITE INTERNET

- <https://www.lecoidesentrepreneurs.fr/crédit-bail-mobilier/>
- www.comptabilité.ooreka.fr/
- <http://www.financesmditerranee.com/>
- www.MLAleasing.com
- www.arableasing-dz.com
- <http://srt-dz.org>
- <http://www.albaraka-bank.com>
- <http://www.natixis.dz>

Table des matières

Introduction générale.....	1
chapitre01 : Etude descriptive du crédit-bail	
Section 01 : Généralité sur le crédit-bail	
1) Origine et historique du crédit-bail.....	4
2) Définition de crédit-bail	6
2.1 La définition du crédit-bail selon la réglementation Anglo-Saxon.....	7
2.2 La définition de crédit-bail selon la réglementation français	7
2.3 Sous l'angle de la religion islamique	7
2. 4 La notion de leasing selon la convention d'Ottawa	7
03) Les mécanismes de fonctionnement de crédit-bail	8
3.1) Les intervenants	9
3.1.1 Le bailleur « ou le crédit bailleur » ou la société de leasing	9
3.1.2 Le locataire « ou le preneur » ou le crédit-preneur	9
3. 1.3 Le fournisseur, ou le vendeur, ou le fabricant	9
3.2 Le déroulement de l'opération	10
1 ^{ère} Phase : acquisition du bien	10
2 ^{ème} Phase : Location du bien à l'utilisateur	10
3 ^{ème} Phase : Dénouement de l'opération	10

Table des matières

4) Les typologies de crédit-bail	11
4.1 Critère de transfert de risque	12
4.2 Critère de l'objet de contrat.....	13
4.2.1 Le crédit-bail mobilier	13
4.2.2 Le crédit-bail immobilier	13
4.2.3 Le crédit-bail sur fonds de commerce.....	14
4.3 Critère de nationalité	14
4.3.1 Le crédit-bail national.....	15
4.3.2 Le crédit-bail international	15
 Section 2 : Les caractéristiques de crédit-bail	
1) Les avantages de crédit-bail.....	17
1.1 Pour le crédit preneur	18
1.1.1 Financement intégral	18
1.1.2 Rapidité d'accès au financement	18
1.1.3 Une source supplémentaire de crédit	18
1.1.4 Souplesse	18
1.1.5 Bilan allégé.....	19
1.1.6 Garanties simplifiées et réduites	19
1.1.7 Transfert de risque d'obsolescence	19
1.1.8 Avantages fiscaux.....	19
1.1.9 L'investissement s'autofinance de manière dynamique	19
1.2 Pour le bailleur	19
1.2.1 Garantie fortes	19
1.2.2 Rendement supérieur	20
1.2.3 Avantages fiscaux	20
1.1.1 Risque d'obsolescence	20
1.2.5 Le suivi de l'équipement	20

Table des matières

<i>1.3 Pour le fournisseur</i>	<i>20</i>
<i>1.4 Pour l'économie</i>	<i>21</i>
<i>2) Les Inconvénients du crédit-bail</i>	<i>21</i>
<i>2.1 Pour le preneur</i>	<i>21</i>
<i>2.2 Pour le bailleur</i>	<i>21</i>
<i>3) Analyse du risque et garantie de crédit-bail</i>	<i>22</i>
<i>3.1 Le risque induits par le crédit-bail.....</i>	<i>22</i>
<i>3.1.1 Les risques liés à l'équipement objet du contrat de crédit-bail</i>	<i>22</i>
<i>3.1.2 Le risque client.....</i>	<i>23</i>
<i>3.1.3 Risque du taux d'intérêt</i>	<i>23</i>
<i>3.2 Les garanties.....</i>	<i>24</i>
<i>3.2.1 Propriété du bien</i>	<i>24</i>
<i>3.2.2 Garanties supplémentaires</i>	<i>25</i>
<i>4. Comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique.....</i>	<i>25</i>
 Section 03 : les différents aspects de crédit-bail	
<i>3.1 L'aspect juridique du crédit-bail</i>	<i>27</i>
<i>3.1.1 L'approche latine</i>	<i>27</i>
<i>3.1.2 L'approche anglo-saxonne</i>	<i>28</i>
<i>3.1.2.1 le contenu contrat de crédit-bail</i>	<i>28</i>
<i>3.2 L'aspect comptable du crédit-bail</i>	<i>29</i>
<i>3.2.1 Le modèle anglo-saxon (la finale économique).....</i>	<i>29</i>
<i>3.2.1.1 la classification du contrat</i>	<i>30</i>
<i>3.2.1.2 Traitement comptable</i>	<i>31</i>

3.2.2. L'approche latine (analyse juridique)	31
3.2.2.1 Traitement comptable pour le locataire	31

Table des matières

3.2.2.2 Traitement comptable pour le bailleur	32
3.3 L'aspect fiscal du crédit-bail	32
3.3.1 Impôt sur les sociétés.....	32
3.3.2 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA).....	33
3.3.3 La taxe sur l'activité professionnelle (TAP)	33
3.3.4 L'imposition sur les plus-values	33
3.3.5 Le régime fiscal de la levée de l'option	34

chapitre02 : Le crédit-bail en Algérie

Section 1 : Le cadre réglementaire de crédit-bail en Algérie

1) Le cadre juridique du crédit-bail.....	37
1.1 Texte législatif relatif au crédit-bail : L'ordonnance n° 96.09 du 10.01.1996 relatif au Crédit-bail.....	37
1.1.1 Définition des opérations de crédit-bail.....	38
1.1.2 Typologie des opérations du crédit-bail.....	38
1.1.3 La publicité légale.....	39
1.1.4 Le contrat d crédit-bail	40
1.1.5 Fin du contrat de crédit-bail.....	43
1.2 Les dispositions réglementaires relatives au crédit-bail.....	43
1.2.1 Règlement n° 96.06 du 03.07.1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail.....	44
1.2.2 Instruction N° 07-96 du 22 octobre 1996 relative aux modalités de constitution des Sociétés de crédit- bail et aux conditions de leur agrément.....	44
2) Le cadre comptable de crédit-bail en Algérie.....	45
2.1 Chez le crédit-preneur.....	46
2.2 Chez le crédit bailleur	47

3) Le cadre fiscal et douanier.....	47
3.1 Principales mesures fiscales en faveur du financement par crédit-bail	47

Table des matières

3.2 Le cadre douanier.....	49
----------------------------	----

Section 2 : Le marché du crédit-bail en Algérie

1) L'offre de crédit-bail.....	51
1.1 Sociétés Algérienne de leasing mobilier « SALAM».....	51
1.2 Maghreb Leasing Algérie (MLA).....	51
1.3 ALC : L'Arab leasing corporation.....	52
1. 4 So finance.....	52
1.5SNL : Société National Leasing.....	53
1.6La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).....	53
1.7 La banque Al-baraka d'Algérie.....	53
1.8 BPLG :Bnq Paribas leasing Group.....	54
1.9 NATIXIS.....	54
1.10EL-Djazaïr Idjar.....	54
1.11Société Générale Algérie (SGA).....	54
1. 12 BADR	55

Section 3 : les obstacles qui entravent le développement du leasing en Algérie

3.1 Les obstacles juridiques.....	55
3.2 Les obstacles comptables	56
3.3 Les obstacles fiscaux	56
3.4 Les obstacles réglementaires	57
3.5 Les obstacles pratiques	57

Chapitre 03 : Le crédit-bail par la BADR banque

Section1 : présentation de la BADR

1.1 Son historique	61
1.2 Présentation de l'agence d'accueil.....	61
1.3 Organisation de l'agence	62
1.4 Mission et objectifs	63

Table des matières

1.5 Les stratégies de la BADR.....	64
------------------------------------	----

Section02 : synthèse sur l'application du crédit-bail par la BADR banque

2.1 définition du crédit-bail par la BADR banque	66
2.2 La clientèle ciblée par la banque	66
2.3 Le processus de traitement du dossier de leasing	66
2.3.1 La constitution du dossier.....	66
2.3.2 La vérification du dossier	68
2.3.3 Les délais à respecter lors du traitement des dossiers	69
2.3.4 La mise en place du crédit.....	69
2.4 Les modalités de fonctionnement du leasing par la BADR	70

Section 03 : les mesures incitatives à l'utilisation du crédit-bail en Algérie

3.1 L'impact du nouveau système comptable et financier sur le développement du leasing en Algérie.....	76
3.2 Le leasing avec les normes IAS/IFRS	77

Conclusion générale.....	80
---------------------------------	-----------

Bibliographie

Annexes

Table des matières

Résumé :

Le crédit-bail est une opération simple pratiquée depuis longtemps dans de nombreux pays. Il a ainsi parcouru plusieurs étapes avant de devenir une technique de financement des investissements (mobiliers et immobiliers) dont le développement rapide a été observé à travers le monde. Par ailleurs, cette technique de financement originale permet aux entreprises d'acquérir leurs outils de production sans pour autant obérer leurs fonds propres.

Depuis 1990, l'économie algérienne a été marquée par la mise en place de réformes portant sur des perspectives de relance économique. Ce programme avait pour mission l'apport de nouveaux produits bancaires. Pour cela, il était nécessaire de créer des sociétés spécialisées telles que les sociétés de leasing, les établissements de prise de participation, la société de gestion de la bourse des valeurs 'SGBV'.., Le leasing, en particulier, est considéré comme un produit ancestral. En Algérie, la part du leasing dans l'ensemble du financement des investisseurs Algériens reste toutefois modeste. Il semble malgré tout que cette nouvelle forme renferme de réelles opportunités de croissance, à des taux certes moins importants que les pays industrialisés, ne serait-ce que parce que le leasing est susceptible de s'adresser à une clientèle nombreuse et variée allant de l'industrie de pointe à la société multinationale et parce qu'il porte une large gamme de matériel banalisé.

Le crédit-bail immobilier est une formule intéressante pour acquérir des locaux professionnels. Le locataire choisit les locaux professionnels, qui peuvent être neufs, anciens ou à construire.

Les loyers peuvent être modulés en fonction de la saisonnalité de l'activité. La location est sortie d'une option d'achat, évitant ainsi de verser des loyers à fonds perdus. Ainsi, le chef d'entreprise finance ses locaux, y compris la TVA, sans à-coups pour la trésorerie.

Il ressort que le crédit bail est destiné uniquement pour le financement des biens immeubles au niveau de la CNEP-banque (crédit bail immobilier).

D'après le stage pratique que nous avons effectué au sein de cette dernière durant un mois, nous avons cerné l'ensemble de connaissances concernant le crédit bail en général et du crédit bail immobilier en particulier et la procédure de traitement de ce mode de financement.

Les mots clé : crédit bail, immobilier, CNEP banque, financement, Client.