

**République Algérienne Démocratique et Populaire**  
**Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique**  
**Université Mouloud MAMMERI de Tizi-Ouzou**  
**Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des Sciences de Gestion**  
**Département des Sciences de Gestion**



# **Mémoire**

**En vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences Gestion**

**Option : Finance d'entreprise**

## **Thème**

**Le financement des entreprises par le crédit-bail en  
Algérie**

**Cas: SOFINANCE**

**Elaboré par :**

M<sup>lle</sup>. AIBOUD Sabrina

Mr. HAMOUM Lyes

**Encadré par :**

Mme OUKACI .Dahbia

**Devant le jury composé de :**

**Présidente:** Mme MOUSSI Nassima

**Examinatrice :** Mme KOUDACHE Lynda

**Année: 2016/2017**

# REMERCIEMENTS

*On tient tout d'abord à remercier chaleureusement notre encadreur Madame OUKACI pour l'aide et le temps qu'elle a bien voulu nous consacrer et pour tous ses conseils et sa bienveillance.*

*Les membres du jury de nous avoir fait l'honneur de juger ce travail et d'assister à notre soutenance.*

*Notre gratitude va également à toutes les personnes qui ont été d'une grande aide dans la collecte des informations essentielles pour la finalisation de ce travail et nous citons notamment :*

- *M<sup>r</sup> Feraoun, au ministère des finances pour ses orientations.*
- *M<sup>r</sup> Ait Ouali, directeur du leasing au niveau de SOFINANCE pour avoir accepté de répondre à nos questions, ses conseils et ses encouragements durant le stage pratique ;*
- *M<sup>elle</sup> Belgaidlynda, enseignante au sein de notre département pour sa présence au cours de la réalisation de notre mémoire.*

*Nos remerciements les plus sincères vont aussi à nos enseignants de la Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et des sciences de Gestion, merci pour l'encadrement et le suivi, ainsi qu'à leurs cours qui sont d'une qualité remarquable.*

*Merci à Dieu de nous avoir donné la force et le courage de mener jusqu'à la fin ce travail.*

# DÉDICACES

*Je dédie ce travail*

*À MES CHERS PARENTS*

*Aucune dédicace ne saurait exprimer mon respect, mon amour éternel et ma  
considération pour les sacrifices que vous avez consenti pour  
mon instruction et mon bien être.*

*Je vous remercie pour tout le soutien et l'amour que vous me portez depuis  
mon enfance et j'espère que votre bénédiction  
m'accompagne toujours.*

*Que ce modeste travail soit l'exaucement de vos vœux tant formulés, le fruit de  
vos innombrables sacrifices, bien que je ne vous en  
acquitterai jamais assez.*

*Puisse Dieu, le Très Haut, vous accorde santé, bonheur et longue vie et faire  
en sorte que jamais je ne vous déçoive.*

*A tous ceux que j'aime beaucoup et qui m'ont soutenu tout au long de ce  
projet : mes frères et sœurs sans oublier ma grand-mère.*

*A toute la famille AIBOUD, et mes très chers amis : Djidji et Mehdi,*

*A mon binôme Lyes.*

*A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin pour que ce projet soit  
possible, je vous dis merci.*

*AIBOUD Sabrina*

# DÉDICACES

*Je rends avant tout chose grâce à dieu le tout puissant de nous avoir donné la volonté et la patience nécessaire pour réaliser ce modeste mémoire. Nous lui sommes redevables de nous avoir guidés et soutenus durant notre long cursus scolaire. Nous formons le vœu et l'espoir qu'il continuera à nous à aider à réussir tout ce que nous entreprenons.*

*Je dédie ce modeste travail*

*A mes très chers parents qui n'ont épargné aucun effort pour m'instruire et qui ont fait preuve de beaucoup de compréhensions et de sacrifices, qu'ils trouvent ici le témoignage de mon profond respect et ma reconnaissance.*

*A mes frères, à mes sœurs et à mes amis qui m'ont toujours soutenu et encouragé dans mes études.*

*A ma très chère binôme Sabina et toute sa famille.*

*A tous ceux qui ont contribué d'une façon ou d'une autre à l'aboutissement de ce travail de recherche.*

**HAMOUM Lyes**

# SOMMAIRE

---

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Introduction générale</b> .....                                                        | 1   |
| <b>CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING</b> .....                                    | 6   |
| <b>Introduction :</b> .....                                                               | 6   |
| <b>Section 1 :</b> Généralités sur le leasing.....                                        | 7   |
| <b>Section 2 :</b> Typologie du crédit-bail.....                                          | 20  |
| <b>Section 3 :</b> Les avantages et les inconvénients du crédit-bail.....                 | 26  |
| <b>Conclusion :</b> .....                                                                 | 41  |
| <b>CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL</b> .....                            | 42  |
| <b>Introduction :</b> .....                                                               | 42  |
| <b>Section 1:</b> Aspects juridiques du contrat de crédit-bail.....                       | 43  |
| <b>Section 2 :</b> Aspect comptable du leasing .....                                      | 53  |
| <b>Section 3:</b> Fiscalité du leasing.....                                               | 59  |
| <b>Conclusion :</b> .....                                                                 | 67  |
| <b>CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN</b> .....                         | 68  |
| <b>Introduction :</b> .....                                                               | 68  |
| <b>Section 1:</b> Le Marché Algérien du leasing.....                                      | 69  |
| <b>Section 2 :</b> Le cadre juridique et comptable du crédit-bail en Algérie .....        | 87  |
| <b>Section 3:</b> Le dispositions fiscales et douanières du crédit-bail en Algérie.....   | 99  |
| <b>Conclusion :</b> .....                                                                 | 108 |
| <b>CHAPITRE 4: Étude de cas pratique</b> .....                                            | 109 |
| <b>Introduction :</b> .....                                                               | 109 |
| <b>Section 1 :</b> Présentation de SOFINANCE (le bailleur).....                           | 110 |
| <b>Section 2 :</b> Etude de la structure financière de la SARL EST BETON (preneur 1)..... | 116 |
| <b>Section 3 :</b> Etude de la structure financière de la Sarl HAMROUNI (preneur 2).....  | 125 |
| <b>Conclusion :</b> .....                                                                 | 132 |
| <b>Conclusion générale</b> .....                                                          | 133 |
| <b>Références bibliographiques</b> .....                                                  | 135 |
| <b>Liste des illustrations</b> .....                                                      | 139 |
| <b>Liste des abréviations</b> .....                                                       | 140 |
| <b>Liste des annexes</b> ...                                                              | 142 |
| <b>Table des matières</b> ..... ;                                                         | 143 |

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

L'activité économique est fondée sur la mobilisation des capitaux, tant au niveau de la création de projet, qu'à celui de la consolidation de l'extension de ceux déjà opérationnels permettant ainsi le développement économique.

L'économie actuelle est caractérisée par une forte concurrence et compétitivité entre ces agents. Essentiellement les entreprises et les institutions financières qui, de par leur part importance dans le tissu économique, contribuent de façon active au développement économique.

Le développement d'une économie est fortement lié à celui de ses entreprises, plus particulièrement ses petites et moyennes entreprises (PME) qui s'adaptent de façon flexible à l'économie de marché. Elles sont le fer de lance des économies modernes. Ceci leur donne un statut important et nous incite à nous intéresser de plus près à leurs situations et leurs problèmes de financement.

Pour s'adapter à l'évolution du marché, l'entreprise est dans l'obligation d'investir régulièrement pour le développement de ses activités ou le renouvellement de ses moyens de production ; soit en raison de leur usure, ou en raison de leur caractère obsolète, donc d'un point de vue macro-économique, elles ont besoin de financement. Pour subvenir à ses besoins, l'autofinancement n'est pas toujours suffisant.

L'entreprise est amenée à recourir à des ressources externes ; soit par émission d'actions ou d'obligations sur les marchés financiers, il s'agit alors de financement direct, ou par le biais de crédits bancaires, dans ce cas, on parle de financement indirect

Cependant, la globalisation financière a amené les banques à diversifier leurs produits et à élargir leur gamme de financement, afin de s'adapter aux nouvelles réalités économiques et satisfaire les exigences et les besoins des investisseurs.

Ainsi, est apparu le leasing qui est une technique de financement souple et originale, un produit neuf, permettant enfin à toutes les catégories d'entreprises, et notamment aux plus petites d'entre elles, de financer leurs investissements et expansion de leur activités.

Le crédit-bail au plan économique, constitue un mode de financement intéressant et non pas le dernier recours quand les autres solutions sont épuisées. Il donne aux entreprises les moyens dont elles ont besoin pour leur développement quel que soit leur taille et leurs domaines d'activité.

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

Ainsi au plan juridique, il peut être considéré comme un contrat de location d'un bien moyennant un loyer et une promesse de vente en contrepartie de paiement d'un prix convenu à l'avance en tenant compte des loyers versés.

Au plan purement comptable, l'entreprise titulaire du contrat de leasing ou crédit-bail comptabilise en actif le bien pris en crédit-bail comme étant une immobilisation qui sera amortie selon le nouveau système comptable algérien.

Au plan financier, le crédit-bail couvre 100 % des dépenses d'investissement, contre 60 à 70 % en financement classique ou traditionnel, il permet incontestablement une économie de fonds propres et de trésorerie; préserve ainsi les capacités d'emprunts nécessaires au financements des besoins de son exploitation.

Au plan fiscal, le locataire bénéficie d'avantages fiscaux qu'on ne peut pas négliger, car le crédit-bail fait disparaître l'avance de trésorerie en TVA déductible sur immobilisations, faite par le locataire au trésor public. De ce fait, le locataire déduit de la base imposable de loyer, considéré comme charge d'exploitation, ce même loyer doit permettre au crédit bailleur de couvrir l'amortissement du matériel et le coût des fonds investis tout en lui assurant un résultat positif.

Sur le plan pratique, le leasing a la qualité de respecter l'adéquation dans le temps entre les dépenses et les recettes, le coût de financement ne commencera réellement à se poser sur le compte d'exploitation du locataire qu'à partir du moment où le matériel, objet du contrat, sera en place et opérationnel, l'idée est déjà présentée par ARISTOTE en écrivant « la richesse consiste bien dans l'usage que dans la propriété ».<sup>1</sup>

## **Choix du thème:**

Le choix du thème est motivé principalement par trois raisons :

- L'absence de solutions financières adaptées aux PME-PMI qui constituent un facteur important de développement de l'économie algérienne.
- Malgré le développement intensif du crédit-bail, principalement en occident (40 % des petites entreprises françaises ont régulièrement recours au crédit-bail pour financer leur investissement), il reste toujours méconnu par les investisseurs algériens,

---

<sup>1</sup> MOREAU Joseph. Aristote et le monnaie; Tome 82 ;Ed Les belles lettres ; P 354;1969.

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

ce qui nous a amené à étudier ce mode de financement, tant sur le plan théorique que sur le plan pratique.

- Ces dernières années le crédit-bail devient un objectif qui s'inscrit dans le cadre de la politique de gouvernement algérien qui veut le développer et l'encourager pour devenir un choix de financement des entreprises algériennes.

## **Objectif du thème :**

L'objectif de ce thème est de donner, dans un premier temps, une vision générale sur ce mode de financement « crédit-bail », encore récent en Algérie, ou son choix n'est pas une simple décision d'investissement et dans un deuxième temps, nous allons répondre aux interrogations qui se posent sur la réalité de pratique de leasing en Algérie.

Ainsi, nous essayons de voir les perspectives d'évolution de ce mode de financement et son impact sur le développement des petites et moyennes entreprises.

## **Problématique:**

En Algérie, l'obtention des sources de financements par les entreprises est difficile, voire, impossible en raison d'un marché financier peu développé et d'un crédit bancaire dont l'exigence de garanties, l'apport de l'investisseur et la lourdeur des procédures poussent les entreprises à recourir à l'environnement économique pour trouver des moyens de financement qui combleraient ces manquements et développeraient ainsi l'investissement.

Actuellement, l'Algérie a choisi d'actionner l'option de la modernisation du secteur financier et celle de la promotion de la PME comme facteur de croissance de l'économie. Ce qui favorise le crédit-bail comme solution de financement puisque ce dernier représente une formule parfaitement adaptée aux PME et à leurs besoins, avec un financement intégral des investissements, des garanties réduites et une accessibilité à toutes taille d'entreprises, qu'il s'agissent de PME, des grandes entreprises, de multinationales ou de professions libérales .

La volonté de relancer le crédit-bail s'est manifestée par des dispositions prévues par la loi de finance complémentaire 2009, incitant les banques publiques à la création des filiales spécialisées en matière de crédit-bail.

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

A cet effet, le crédit-bail, comme nouveau mode de financement, peut-il participer au développement et au redéploiement des entreprises qui sont les principaux acteurs de création des richesses et d'emplois en Algérie ?

De cette question découlent les interrogations suivantes:

- Qu'est-ce qu'un crédit-bail ?
- Quelles sont les motivations des PME algériennes à recourir à ce mode de financement ?
- Quelles sont les risques que les entreprises peuvent affronter par le leasing ?
- Quelles sont les obstacles qui freinent son développement en Algérie ?
- Qu'elle est la place qu'occupe le crédit-bail dans le marché Algérien ?

## **Hypothèse de travail :**

Ces questions nous ont amenés à construire les hypothèses suivantes :

En Algérie l'absence d'une culture du leasing et un manque de confiance ont considérablement compliqué la tâche des crédits bailleurs dans l'application de ce nouveau mode de financement, dans la mesure où les entreprises préfèrent acheter les biens et les amortir.

Grace à cette nouvelle formule de financement, les institutions financières sont en mesure de financer l'acquisition de différents types d'immobilisation que les entreprises ne peuvent pas financer par autofinancement et l'endettement.

## **Méthodologie de la recherche**

La démarche de travail suivie dans ce mémoire est dans un premier temps, la collecte d'informations relatives aux aspects théoriques du crédit-bail par la consultation d'ouvrages, de revues, de mémoires et de thèses, etc.

Dans le deuxième temps, nous avons effectué un stage au sein de la société financière d'investissement, de participation et de placement "SOFINANCE" qui avait pour but de collecter des informations sur le crédit-bail, voir la procédure d'octroi de ce crédit, les mécanismes de son fonctionnement et les exigences des sociétés financières vis-à-vis des

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

PME.

## **Structure de travail :**

Le présent mémoire est structuré en quatre chapitres, dans le premier chapitre intitulé « étude descriptive du leasing », nous avons abordé les différentes définitions du crédit-bail, les mécanismes de fonctionnement de ce mode de financement ainsi que les autres formes de location qui lui sont proches, Nous avons mis en suite en évidence ces différentes typologies, ainsi que les avantages et les inconvénients lié à cette technique de financement.

Le second chapitre intitulé « Les différents aspects du crédit-bail », portera sur les différents aspects du leasing qui sont examinées à travers les dimensions juridiques, comptables et fiscales.

Le troisième chapitre intitulée « le crédit-bail dans le contexte Algérien », ce chapitre est consacré à l'étude de la situation du leasing en Algérie, dont nous avons examiné la situation de l'offre et la demande sur marché, et les obstacles qui freinent le développement de ce mode de financement. Les différents aspects juridiques, comptable, fiscales et douaniers sont mis en évidence avec l'intérêt que porte les pouvoirs publics pour se produits financier.

Le quatrième chapitre intitulée « l'étude de cas pratique », porte sur l'étude de la structure financière de deux entreprises, ayant demandé un financement de l'investissement par le crédit-bail auprès de SOFINANCE.

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

## **Introduction :**

Le leasing 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 dans les quatre coins du globe.

Il y a lieu de préciser qu'il n'existe pas une définition stricte du leasing. Ce terme d'origine anglo-saxonne, s'est imposé dans la pratique financière un peu partout dans le monde avec des dénominations différentes telles que le crédit-bail en France ou idjar dans les pays arabes.

Cette percée dans le temps et dans l'espace n'est pas due au hasard, s'il a pu traverser les siècles et les continents, s'il s'impose comme moyen de financement de plus en plus sollicité, c'est qu'il présente divers attraits aussi bien pour le preneur (locataire) que pour le bailleur (sollicité de crédit-bail).

.

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

## section1 : Généralité sur le leasing:

Le crédit-bail est un contrat complexe, qui englobe plusieurs techniques juridiques, notamment le louage, la vente et le prêt, dont l'objectif est de permettre le développement des investissements, soit une croissance économique.

### 1-1 Historique sur le leasing :

Le crédit-bail a été depuis plusieurs années, utilisé d'une manière ou d'une autre sous différentes application. Cette technique s'impose, se popularise et se développe dans le monde d'une manière fulgurante.

Pour comprendre ce concept, il est important de remonter le temps pour connaître son origine, les raisons de son développement et son extension dans les quatre coins du monde.

Le leasing, dans sa conception moderne est né aux Etats-Unis d'une façon empirique, dans les années 30 du siècle dernier plus exactement en 1936, on constate la première application du leasing à des fins de financement a été réalisé par une chaîne de supermarché californienne « *SAFEWAY STORES* » sous forme de cession bail. En fait, après avoir acquis un terrain pour construire un supermarché, cette chaîne vendit à un groupe d'investisseurs privés qui le lui rétrocédait immédiatement en location pour une longue durée.

En 1952, viendra l'homme à qui on attribue la paternité du leasing moderne. Industriel californien HENRY SCHONFED, développa le concept, son idée consistait à acquérir des machines et des véhicules de transports pour céder ensuite l'usage aux entreprises qui en manifestaient le besoin. La durée de location devait être fixe, le contrat non résiliable et le paiement interviennent à échéances ponctuelles. Pour développer son idée il créa la même année à San Francisco la société *UNITED STATE LEASING CORPORATION* qui était la première à pratiquer le leasing mobilier.

Dix ans après son apparition aux Etats Unis, le crédit-bail a conquis le monde et s'est installé surtout dans les pays industrialisés.

1960, la grande Bretagne fut la première à introduire le crédit-bail par la création de société *MARCANTILLE CREDIT COMPANY*.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

1962, viendra le tour de la France qui intégra le crédit-bail avec la création de LOCAFRANCE, crée sous la direction de la banque d'Indochine avec le concours d'autres banques et compagnies d'assurance.

L'extension de cette technique s'est constater aussi en Afrique notamment au Maghreb avec la naissance en 1965 de la compagnie marocaine de crédit-bail appelée MAROC LEASING ; puis en Tunisie en 1984 avec la création de TUNISIE LEASING.

Enfin, l'Algérie a introduit le crédit-bail le 10 janvier 1996 par l'ordonnance n° 96/06. Cependant, un vide juridique régnait en maitre, mais cela n'a pas empêché certains établissements d'exercer le crédit-bail malgré l'absence de dispositifs législatifs, règlementaires, fiscaux et comptables appropriés. Citons celle de la banque ALBARAKA D'ALGERIE qui a le crédit-bail depuis 1993.

En 1997 la création de la première filiale de la mutuelle agricole SALAM société algérienne de leasing mobilier, qui a été agréée le 28/06/1997. Son activité était centrée sur l'équipement agricole dont les bénéficiaires étaient en majorité des agriculteurs.

### 1-2 Définition du crédit-bail :

Avec toutes les différentes appellations de cette formule qui existent, "leasing" en anglais, "le crédit-bail" en français ou même "El Idjara " en arabe, c'est une forme de crédit à long et moyen terme.

Plusieurs définitions ont été données au leasing, mais nous allons citer quelques définitions qui répondent aux besoins de notre travail.

- ❖ Le crédit-bail couramment appeler « leasing » est un contrat par le quelle une personne, le crédit bailleur(société de financement, banque...) qui achète un bien et le met à la disposition d'une autre personne, preneur(locataire) moyennant le paiement d'un loyer. Le locataire n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition. Ce pendent, dans la logique des comptes consolidés, les biens acquis en crédit-bail sont assimilés à des immobilisations.

Ce contrat est assorti d'une promesse unilatérale de vente, selon laquelle le preneur à la possibilité, au terme de la période convenue, d'acheter le bien.

En effet, au terme de la durée de la location du bien, le preneur peut, soit acheter ce bien à un prix convenu d'avance et fixé par le contrat de crédit-bail, soit continuer à le louer, soit mettre fin au contrat.

- ❖ **La loi n°66-455 du 2 juillet 1966, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail**, a défini le crédit-bail comme une : “opération de location de biens d’équipement ou de matériel d’outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires lorsque ces opérations, donnent au locataire la possibilité d’acquérir tout ou partie des biens loués moyennant un prix convenu, tenant compte au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers”.<sup>1</sup>
- ❖ **L’article L. 313-7 du code monétaire et financier**, “les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens mobilier ou immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent au locataire de devenir propriétaire de tout ou d’une partie des biens loués, au plus tard à l’expiration du bail, soit par cession en exécution d’une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire”.<sup>2</sup>
- ❖ **Le leasing selon la convention d’Ottawa**: Dans son article premier, la convention d’Ottawa décrit le leasing comme l’opération dans laquelle une partie (le crédit bailleur) conclut, sur l’indication d’une autre partie (le crédit preneur), un contrat dénommé le « 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, et 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.<sup>3</sup>

### 1-3 Mécanisme et fonctionnement du crédit-bail :

Le crédit-bail est un arrangement contractuel qui permet au bénéficiaire du contrat d’investir à moyen terme ou à long terme dans un bien immobilier ou mobilier.

#### 1-3-1 Les intervenants :

Le crédit-bail est une technique de financement moderne dans laquelle interviennent trois acteurs principaux :

---

<sup>1</sup> PHILIPPOSIAN Pascal: « le crédit-bail et le leasing, outils de financements locatifs » éd SEFI, 1998, p21.

<sup>2</sup> BENIDICT François ; Le crédit-bail financier en France ; 2011 page 2.

<sup>3</sup> BRUNEAU Chantal, « Le crédit-bail mobilier », éd banque, novembre 1999.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

- ❖ Le crédit bailleur (en l'occurrence la banque ou la société de leasing qui achète le bien pour le louer à son client).
- ❖ Le crédit-preneur (locataire) qui loue le bien en se réservant l'option de l'acquérir définitivement au terme du contrat de location.
- ❖ Le fournisseur (fabricant ou vendeur) du bien.

### **1-3-1-1 Le bailleur ou « le crédit bailleur » ou « la société de leasing»:**

Il s'agit d'un organisme qui est généralement une banque, un établissement financier, ou une société de leasing. À la demande de son client, la société du crédit-bail accepte de financer l'opération en se portant acquéreur du bien mobilier ou immobilier. Juridiquement le bailleur est le propriétaire du bien qui est mis à la disposition du preneur jusqu'au dénouement de l'opération (au terme de la période convenue), avec le droit d'utilisation pour le locataire en contrepartie de loyers.

### **1-3-1-2 Le preneur ou « le crédit-preneur » ou « le locataire » :**

C'est celui qui désire acquérir le bien, ainsi il a la possibilité de le choisir selon (la marque, le type...) ; éventuellement il peut choisir même le fournisseur. Le preneur bénéficie d'un bien sans avoir à le 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, ce pendant, il lui est impossible de disposer du bien en question comme bon lui semble : le vendre ou la détruire. Etant donné que le bien n'est pas acquis en pleine propriété (le locataire n'est pas juridiquement propriétaire).

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 toutes les entreprises et les établissements professionnels à caractère industriel et commercial.

En réalité, toutes les entreprises peuvent recourir à ce produit, notamment :

- Les artisans, commerçants ou les professions libérales, qu'ils soient en affaires personnelles ou en sociétés civiles ou de capitaux.
- Les entreprises industrielles, les sociétés de services informatiques ou même les exploitations agricoles.

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

- Les grandes entreprises comme les multinationales.
- Les entreprises publiques, les collectivités locales et même certaines administrations publiques.
- Les associations à but non lucratif.

## **1-3-1-3 Le fournisseur :**

C'est celui qui vend le bien objet du contrat de crédit-bail au bailleur suite à la commande de ce dernier conformément aux conditions de fabrication arrêtées par le preneur. Dans certains cas le fournisseur peut être en même temps le preneur (cession- bail)

## **1-3-2 Le déroulement de l'opération :**

L'opération de crédit-bail fait intervenir trois personnes, particularité que l'on ne retrouve pas dans d'autre contrat. Bien qu'il soit vrai que le crédit-bail est conclu qu'entre deux personnes. Notamment, le crédit preneur et la société de crédit-bail.

Ceci dit, il est important de donner un aperçu pratique sur ce caractère triangulaire de l'opération de crédit-bail.

La chronologie des interventions dans la réalisation d'une opération de leasing s'articule autour de quatre étapes à savoir :

- La constitution du dossier et l'examen de la demande financement.
- La proposition de financement.
- Le paiement des loyers.
- Le dénouement de l'opération.

## **1-3-2-1 Première étape : constitution du dossier et l'examen de la demande de financement :**

### **➤ Le choix du matériel et du fournisseur :**

Le client, futur preneur, désire acquérir un bien dont il a besoin. Pour cela, il choisit librement le matériel, le fournisseur et négocie le prix et les conditions de livraison, il détermine ainsi la qualité, la quantité et même la nature du bien à usage professionnel qu'il

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

désir.

Ces choix peuvent être effectués selon deux modalités :

1. Parfois le futur utilisateur communique toutes les données et les renseignements au crédit bailleur, qui se charge de conclure le contrat de vente avec un tiers fournisseur fabricant ou producteur.
2. Il peut aussi arriver que le futur preneur sollicite le crédit bailleur, après avoir commandé, sous condition suspensive d'obtenir l'accord de ce dernier le matériel dont il a besoin auprès du fournisseur.

N'ayant pas les fonds propres nécessaires ou ne veut pas les dépenser pour cet emploi, il expose son projet à sa banque et il sollicite parmi les formules de financement le crédit-bail (mobilier ou immobilier).

## ➤ **La présentation de la demande de location :**

le locataire (futur preneur ) doit constituer un dossier comprenant des renseignements complets sur son activité en particulier, les trois derniers bilans et compte d'exploitation , le plan ou le schéma de financement de ses investissements, une facture pro forma ou un devis concernant le matériel à acquérir délivré par le fournisseur.

Il faut souligner que la demande du futur preneur se présente sous un double aspect :

1. Une demande de crédit présentant les éléments déterminant la qualité du risque et la solvabilité de l'entreprise c'est-à-dire sa capacité à payer les loyers. Pour l'appréciation de ces éléments, le client présente une description économique et juridique de son entreprise, les documents comptables et les détails de sa situation d'endettement.
2. La nature du bien objet du contrat, qui peut influencer le comportement des parties ou les règles à appliquer.

## ➤ **Examen de la demande de financement et la prise de décision :**

L'examen de la demande de financement repose sur les éléments suivants :

- la situation financière et commerciale du client.
- le bienfondé de l'investissement.
- la nature du matériel standard ou spécifique.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

Après l'étude de la situation financière et économique de l'entreprise, la société de crédit-bail répond à la demande de financement. En cas d'accord, la durée de validité de celui-ci est en général de 3 à 6 mois pour réaliser l'opération.<sup>4</sup>

### 1-3-2-2 Deuxièmes étapes : La proposition de financement :

La proposition de financement comprend les modalités qui déterminent les bases contractuelles de l'opération telles que la durée, le montant du contrat, les loyers, les garanties, le remplacement du matériel et La promesse unilatérale de vente

Lors de la conclusion du contrat, plusieurs points peuvent être à négocier :

#### ➤ La durée :

La durée est l'un des éléments essentiels.<sup>5</sup> Elle représente la période durant laquelle le crédit preneur jouit de l'usufruit du bien, elle est irrévocable et fixée préalablement dans le contrat.

Pendant cette durée, le preneur ne peut mettre fin à la location avant l'expiration de la date prévue. Cette durée est généralement inférieure à la durée économique du bien mais se rapproche le plus souvent de la durée d'amortissement fiscal.

#### ➤ Le montant du contrat :

Le montant du contrat est déterminé selon la valeur du bien, objet de la location.

#### ➤ Les loyers :

Par loyer, il faut entendre le prix de la location du bien d'équipement dans le contrat qui doit être versé en totalité selon les termes et la périodicité convenus.

Les loyers sont calculés de manière à couvrir le prix d'achat (diminué de la valeur résiduelle) et en fonction de la qualité du locataire, de la dépréciation du bien, du taux d'intérêt fixe ou variable, de la durée d'amortissement du bien à financer, de la valeur résiduelle du bien et des frais de dossier.

Leurs paiements s'effectuent à échéance mensuelles pour la plupart des cas parfois trimestrielles ou semestrielles selon les possibilités du locataire. Ils peuvent être facturés en TTC ou en hors taxes en cas de suspension ou l'exonération de la TVA. Leurs règlements s'effectuent par chèque, soit par virement bancaire, soit par traite. Les formules financières servant au calcul des loyers différent, elles sont constante ou variable.

La relation contractuelle est étendue sur une durée ferme et déterminée préalablement dans le contrat de crédit-bail. La législation en vigueur impose au crédit preneur l'obligation

---

<sup>4</sup>NGAVANGA Nicaïsie Magloire, «La propriété- garantie dans le droit OHADA», Mémoire de DEA-Droit des Affaires, Université Yaoundé 2 SOA, 2004, p55.

<sup>5</sup>Art 7, Ord n°96-09, préc, p.21.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

de payer les loyers aux dates convenues.<sup>6</sup>

### ➤ **Les garanties :**

Le contrat de leasing peut être assorti d'une ou plusieurs garanties selon l'importance des capitaux engagés. Il pourra s'agir de caution, nantissement, hypothèque ou assurance vie.

### ➤ **Le remplacement du matériel :**

Cette disposition permet au preneur le remplacement du matériel par un matériel nouveau. Elle permet de remédier, en temps opportun, au vieillissement du bien, causé par des modifications de rentabilité due à la conjoncture économique au progrès technologique et à son utilisation. Dans le leasing américain on trouve une telle disposition dans une clause spéciale dite « clause d'obsolescence du matériel ».

### ➤ **La promesse unilatérale de vente :**

La location avec promesse de vente est un contrat de location. Accompagnée d'une promesse unilatérale de vente du bailleur au profit du locataire. Le bailleur s'engage à transférer la propriété du bien louée en fin de bail. Ce type de contrat est proposé par des sociétés financières et des établissements de crédit<sup>7</sup> Jusque-là, il y a une parfaite similitude avec le crédit-bail. La différence avec le crédit-bail est que la location-vente s'adresse uniquement aux consommateurs et non pas aux professionnels.<sup>8</sup>

Le crédit bailleur procède à la commande du bien objet du contrat de crédit-bail selon les conditions arrêtées auparavant par l'entreprise locataire et le fournisseur. Il conclut avec le fournisseur un contrat d'achat.

C'est le contrat qui détermine l'acquisition par la société de crédit-bail (l'acheteur) du bien choisi par l'entreprise locataire. Le contrat passé entre le fournisseur et l'acheteur précise:

- Les caractéristiques du bien en question.
- Le prix de vente.
- Le délai de livraison.

---

<sup>6</sup> Art 7, Ord n°96-09, préc, « ...donne en location pour une durée ferme et moyennant loyers... ».

<sup>7</sup> GARRIDO Eric, le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, éd Revue banque, p. 95.

<sup>8</sup> Art 1, al.2, Ord n°96-09 du 10 janv. 1996, préc, p.20

- La formule convenue de crédit-bail (Le contrat de fourniture doit prévoir la conclusion du contrat de crédit-bail comme condition suspensive).

En effet, après la conclusion du contrat de crédit-bail entre le bailleur et le preneur, le fournisseur livre l'équipement au locataire. Cette opération est matérialisée par un procès-verbal de réception ou avis de livraison attestant que le locataire a bien reçu le bien et qu'il est conforme à sa demande.

Le procès-verbal de réception c'est le document qui atteste que le client a réceptionné le matériel et qu'il en a vérifié la conformité avec sa commande. La signature du procès-verbal de réception du matériel, conjointement par l'entreprise et le fournisseur déclenche automatiquement l'obligation du bailleur à payer le fournisseur et le versement du premier loyer par l'utilisateur.

### **1-3-2-3 Troisièmes étapes : Le paiement des loyers :**

Le client s'engage à payer la société de crédit-bail jusqu'au terme du contrat. Le crédit bailleur reste le propriétaire de l'actif et le preneur acquiert un droit de jouissance (d'usage) du bien à l'entreprise pendant une période irrévocable et prédéterminée.

L'entreprise qui devient preneur doit en contrepartie verser au bailleur des redevances périodiques. Les loyers versés à la société de crédit-bail sont calculés de manière à couvrir le fonds initial dépensé par la société de crédit-bail et le coût d'intermédiation (frais financiers correspondant à la rémunération des capitaux engagés, frais de gestion, marge bénéficiaire).

Durant cette période de location, le preneur doit assumer tous risques, responsabilités et charges d'exploitation comme s'il était propriétaire.

### **1-3-2-4 Quatrièmes étapes : le dénouement de l'opération :**

A l'échéance de la période irrévocable, nous rencontrons trois modalités de dénouement de cette opération :

#### **➤ La levée de l'option d'achat par le crédit-preneur :**

Lorsque le crédit-preneur vient d'acheter le bien d'équipement définitivement, le prix d'achat fixé est prévue dans le contrat du crédit-bail compte tenu, au moins pour partie, des loyers échus et versés antérieurement. Le prix ainsi établi constitue la valeur résiduelle du bien en cause.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

L'achat du bien d'équipement constitue l'hypothèse la plus récurrente au dénouement du crédit-bail. C'est pourquoi le crédit-bail est qualifié comme une location assortie de promesse unilatérale de vente<sup>1</sup>.

### ➤ La restitution du bien d'équipement au crédit bailleur :

Dans ce cas de figure survient généralement lorsque le crédit-preneur connaît des difficultés de trésorerie ou lorsque l'acquisition du bien ne constitue pas une priorité dans son activité professionnelle ou son domaine d'action. Cette dernière situation survient souvent lorsque l'activité pour laquelle le bien a été loué était ponctuelle (limité dans le temps) ou si son exploitation n'a pas atteint la rentabilité escomptée.

Le crédit-preneur doit restituer le bien matériellement c'est-à-dire mettre son corpus à la disposition du propriétaire en l'état où celui-ci se trouve.

### ➤ La conclusion d'un nouveau bail avec le crédit bailleur :

Il faut reconnaître que la période de location permettant de réduire le prix d'acquisition du bien, le crédit-preneur recherche dans la plupart des cas à ne pas rater cette aubaine. Le crédit-preneur peut aussi se porter pour la conclusion d'un nouveau bail avec le crédit bailleur sur le même bien.

Une telle hypothèse peut légitimement donner lieu à une renégociation des termes du contrat notamment une réduction du taux du loyer (le propriétaire ayant déjà amorti la charge financière d'achat). Dans ce cas un accord nouveau régira les relations des parties.

A l'opposé, il peut aussi y avoir reconduction (renouvellement) du contrat précédent par volonté expresse ou tacite des parties. Et même parfois avec la possibilité de résilier le contrat à tout moment.

La résiliation du contrat par le bailleur pour une inexécution d'une clause importante du contrat par le preneur, entraînera le paiement par ce dernier d'une indemnité de résiliation.<sup>9</sup>

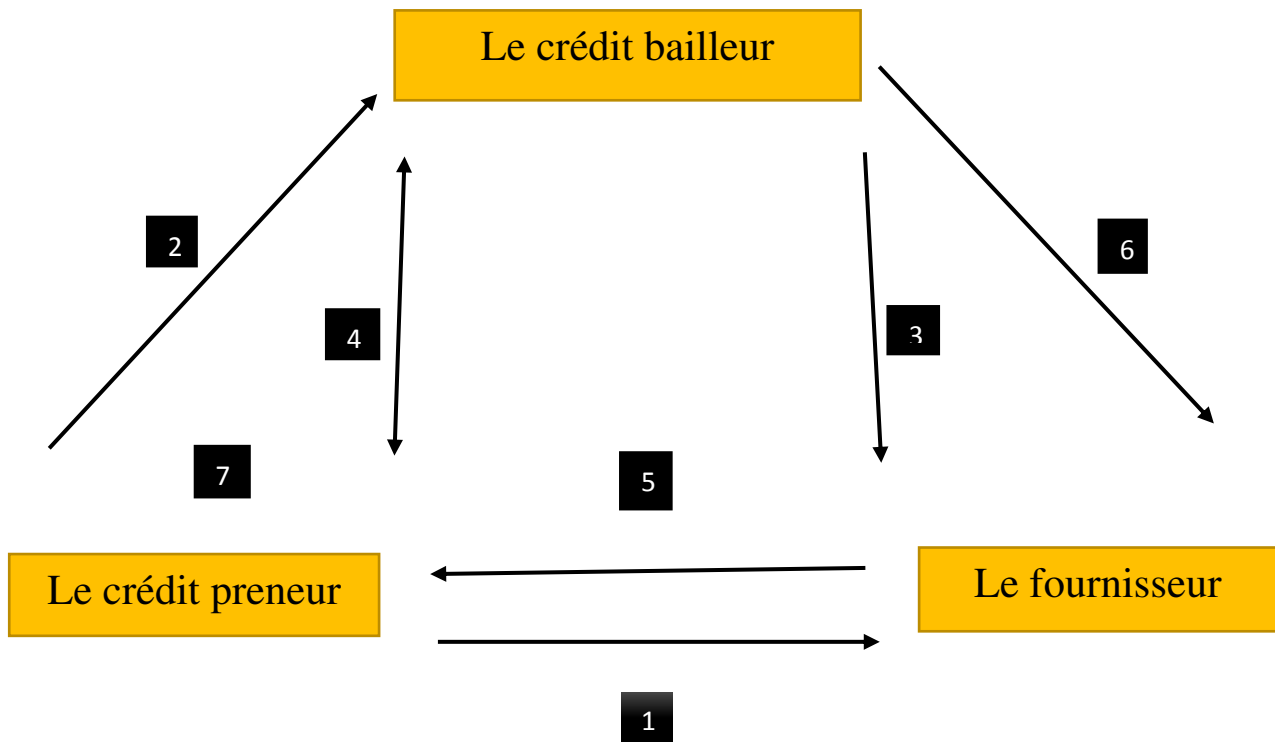
L'opération du crédit-bail est résumée dans le schéma suivant:

---

<sup>9</sup>PHILIPPOSSAIN Pascal op-cit.

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

Figure n°1 : Déroulement d'une opération e crédit-bail



« Schéma réalisé sur la base de nombreuses lectures ».

1. Le choix Le choix du matériel et du fournisseur par le crédit preneur.
2. La présentation de la demande de location par le crédit preneur.
3. La commande du bien objet du contrat de crédit bailleur.
4. La conclusion du contrat de crédit-bail entre le bailleur et le preneur.
5. La livraison du bien au locataire
6. Paiement du bien par le crédit bailleur au fournisseur.
7. Le versement du premier loyer par l'utilisateur.

## 1-4 Le leasing et les autres formes de location :

Le crédit-bail se caractérise juridiquement par l'existence d'une promesse unilatérale de vente consentie dès l'origine du contrat par le crédit bailleur au crédit preneur. Cependant, on peut être amené à confondre ce mode de financement des diverses formes de location qui lui sont proches, globalement, les principes sont presque similaires avec des technologies différentes.

Néanmoins, Au niveau réglementaire, le crédit-bail se distingue des opérations qui lui sont proches, telle que :

### **1-4-1 La location simple :**

La location simple est un contrat de louage traditionnel, cette dernière peut être proposée par des sociétés financière et commerciales. Les professionnels et les consommateurs peuvent en bénéficier, contrairement au crédit-bail, qui est destiné uniquement aux professionnels. Tous comme le crédit-bail, la location simple a pour objet tous types de biens.

A échéance du contrat, la location simple ne comporte pas une promesse de vente au profit du locataire et le bailleur demeure propriétaire. Cependant, rien n'empêche le locataire de demander en fin de location au bailleur le prix auquel ce dernier serait prêt à lui céder le bien objet du contrat. La différence avec le leasing réside dans le fait que le prix n'était pas fixé irrévocablement à l'origine en tenant compte des montants des loyers prévus.<sup>10</sup>

A noter que la location simple n'offre pas préalablement au locataire l'option d'achat au terme de la durée contractuelle, contrairement au contrat de crédit-bail.

### **1-4-2 La location-vente :**

Il s'agit d'un contrat de location assorti d'une promesse synallagmatique (réciproque) de vente pour le bailleur et d'achat pour le locataire, contrairement au crédit-bail, le locataire n'a pas l'option d'acheter ou non en fin du bail. Il est engagé à acquérir les biens dès la conclusion du contrat de location-vente. Par contre la propriété n'est pas transférée qu'en fin du bail.

### **1-4-3 La location avec promesse de vente :**

Appelée aussi la location avec option d'achat, Il s'agit d'un contrat de location accompagné d'une promesse unilatérale de vente consentie dès l'origine par le bailleur au locataire, et pour celui-ci d'une simple option d'achat qu'il peut exercer ou pas en fin de bail. Par simplification, le crédit-bail est destiné aux entreprises et aux professionnels, tandis que la location avec option d'achat est réservée aux particuliers, par exemple la location d'un véhicule de tourisme avec une option d'achat.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, page 95.

<sup>11</sup> GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, page 95.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

Ce type de contrat est proposé uniquement par des sociétés financières et établissement de crédits, ne porte que sur des biens mobiliers, à la différence du crédit-bail dont l'objet peut être un bien meuble ou immeuble.

### **1-4-4 La location financière :**

La location financière est une opération de location sans option d'achat dans laquelle le locataire choisit le fournisseur ainsi que le bien et, le cas échéant, négocie lui-même le prix.

Le contrat est conclu pour une durée irrévocable, contrairement à une location simple, et les loyers sont indépendants de l'utilisation du matériel, mais permettent le remboursement intégral du capital restant dû.

Cette location ne comporte aucune autre obligation pour le locataire que celle de payer ses loyers et de restituer le bien objet du contrat.

Au terme de la période de location, l'utilisateur a la possibilité de relouer le matériel ou de le restituer purement et simplement.

### **1-4-5 La location service :**

La location service, appelée aussi « *le RENTING* » est un contrat complexe. Lequel mêle louage et service. Le bailleur confère au locataire la jouissance d'un bien et s'engage à assurer le fonctionnement, la gestion et la maintenance de ce bien.

Il fournit également des services matériels (la maintenance) et intellectuels (le service conseil ou l'assistance technique). Cette opération se fait pour la location de biens de haute technicité. Dans ce contrat, l'option d'achat est exclue. Ce qui rend la différence avec le crédit-bail évidente.

### **1-4-6 La location avec clause de réserve de propriété :**

Il s'agit d'un contrat de vente par lequel le transfert de propriété du bien est effectué à l'acheteur dès la signature du contrat sous réserve que ce dernier s'acquitte effectivement du prix. Il s'agit d'une vente, et non d'une location d'un bien avec paiement du prix différé.

### **1-4-7 La vente à tempérament :**

Dans le cadre de la vente à tempérament, la propriété du matériel est transférée à l'acheteur dès la signature du contrat de vente. Le paiement du prix de vente s'effectue en

# CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

plusieurs versements établis sur un échéancier. Tandis que, dans le contrat de crédit-bail, la propriété du bien loué reste dans le patrimoine du crédit bailleur durant toute la période contractuelle. Elle n'est transférée que si, le crédit preneur décide de lever l'option d'achat à la date convenue.

## Section 2 : Typologie du crédit-bail.

Dans les articles 2, 3, 4, 5 de l'ordonnance N°96/06 qui est apparue le 10/01/1996, les opérations de crédit-bail ont été classées en trois grandes familles selon trois critères qui sont :

- Le degré de transfert des risques (leasing financier et le leasing opérationnel).
- La nature du bien loué (leasing mobilier, leasing immobilier et le fonds de commerce).
- La nationalité des parties prenantes au contrat (leasing nationale et le leasing international).

### 2-1 Le degré de transfert des risques :

Ce critère prend en considération le transfert des risques liés à la propriété du bien et met en évidence deux types de leasing qui sont le leasing financier et le leasing opérationnel.

#### 2-1-1 : Crédit-bail financier :

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 les risques liés à la propriété du bien financé par le crédit-bail, si le contrat de crédit-bail ne peut être réalisé et s'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ces dépenses en capital et se faire rémunéré les capitaux investis.<sup>12</sup>

D'après les normes IASC l'opération est considérée comme leasing financier si l'un de critères suivant est satisfait :

- Transfert de propriété du bien au locataire à l'issue de la période de location irrévocable.
- Prix de rachat fixé à un montant suffisamment inférieur à la juste valeur à l'issue de la période de location irrévocable, pour avoir la certitude raisonnable que l'option sera levée.

---

<sup>12</sup> ART2. Algérie crédit-bail, ordonnance N°96/06.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

- Durée de location irrévocable couvrant la majeure partie de la durée de vie économique du bien.
- Valeur actualisée des redevances supérieure ou égale à quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué au moment de la signature du contrat.
- Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apportée des modifications majeures.<sup>13</sup>

### **2-1-2 :Crédit-bail opérationnel « *Non full pay out lease* » :**

Dans ce type de leasing, le locataire ne s'engage pas à régler l'intégralité du prix du bien. Il n'utilise pas le bien pendant tout sa durée de vie économique. Il n'a d'ailleurs pas l'intention d'acquérir le bien loué ; aucune option d'achat n'est prévue. Le leasing opérationnel peut conserver plusieurs utilisateurs successifs, c'est le bailleur qui supporte le risque économique du bien.

Selon Marc ROESC : «Le contrat opérationnel consiste à louer un matériel pour une période donnée, le bailleur récupèrent l'élément loué à l'issue de la période contractuelle, il reloue le matériel à un autre locataire et ainsi de suite. Le bailleur récupère son capital à travers les loyers successifs demandés et il prend en charge les dépenses de gestion et d'entretien du matériel».<sup>14</sup>

Comme il est mentionné dans l'article 2 de l'ordonnance N°96/06 portant sur le crédit-bail Algérien «les opérations de crédit-bail sont dites "leasing opérationnel" si la totalité ou la quasi-totalité des droits, obligations, avantages, inconvénients et risque inhérent au droit de propriété du bien financé n'est pas transférée au locataire et reste au profit ou à la charge du bailleur».<sup>15</sup>

### **2-2 la nature des biens loués :**

Ce critère prend en considération la nature du bien financé et met en évidence trois types de leasing qui sont le crédit-bail mobilier, crédit-bail immobilier et le crédit-bail sur fonds de commerce.

---

<sup>13</sup> IASC : *international accounting standart comitee*.

<sup>14</sup>ROESC Marc, économiste à la banque mondiale.

<sup>15</sup> ART2. Algérie crédit-bail, ordonnance N°96/06.

### 2-2-1Crédit-bail mobilier :

Crédit-bail mobilier est une opération par laquelle une société de crédit-bail « crédit bailleur » donne en location un bien mobilier à une entreprise « crédit preneur ». Ce dernier peut être propriétaire de ce bien si elle le souhaite, au plus tard à l'expiration du bail.

Le crédit-bail mobilier porte principalement sur les bien nécessaire à l'activité de l'entreprise : matériel informatique, mobilier et matériel de bureau, matériel de travaux public et bâtiment, équipement lourds (installation technique, matériel et outillages), matériel de transports et de manutention (véhicule, autobus, camion et remorque), etc.

Cependant l'article 7 de l'ordonnance de N° 96/06 de 1996 a défini le crédit-bail mobilier comme étant un contrat par lequel la société de crédit-bail, la banque ou établissement financier, désignés par l'expression du crédit bailleur donne en location pour une durée ferme, et moyennant loyer à une opération économique, personne physique ou morale, désigné par l'expression du crédit preneur, des biens d'équipement, du matériel ou de l'outillage à usage professionnel . En laissant à cette dernière la possibilité d'acquérir tout une partie des bien loué à un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versement effectués à titre de loyer.<sup>16</sup>

### Mécanisme du crédit-bail mobilier :

Schématiquement le mécanisme du crédit-bail mobilier est le suivant :

1. le crédit bailleur va acheter le bien d'équipement choisi par l'entreprise auprès du fournisseur du bien.
2. Après avoir acheté ce bien, le bailleur devra le louer à l'entreprise pour une période déterminé (3 à 7 ans) qui correspond à la durée de son amortissement.
3. Une promesse de vente du bien au profit du preneur, ce dernier à l'issue de la période de location choisie de louer l'option et racheter le bien eu crédit bailleur pour un prix, généralement faible, tenant compte des loyers versés.

Techniquement, l'opération de crédit-bail repose donc sur deux contrats :

1. Un contrat de crédit-bail entre une entreprise et un établissement de crédit-bail.
2. Un contrat de vente entre le fournisseur du bien et l'établissement de crédit-bail.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> ART 7. Algérie crédit-bail, ordonnance N°96/06.

<sup>17</sup> [www.academia.edu.com](http://www.academia.edu.com) consulté 18/05/2017.

## 2-2-2Crédit-bail immobilier :

Le crédit-bail immobilier est une opération par laquelle une société de crédit-bail « crédit bailleur » donne en location un bien immobilier à une entreprise « crédit preneur », qui peut devenir propriétaire de bien si elle le souhaite, au plus tard à l'expiration du bail (10 ans le plus souvent)

Ce type de crédit-bail porte sur les bâtiments d'entreprise, plateaux de bureaux, immeubles de bureau et centres administratifs, entrepôts et centres de distribution, etc...

Comme il a été mentionné dans l'article 8 de l'ordonnance N°96/06, le crédit-bail immobilier est un contrat en vertu duquel une partie désignée par l'expression " le crédit bailleur", donne en location, moyennant loyer et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression " le crédit preneur" des biens immobiliers à usage professionnel qu'elle a achetés ou qui ont été construits pour son compte, avec la possibilité pour le crédit preneur, au plus tard à l'expiration du bail d'accéder à la propriété de tout ou partie des biens loués dans l'une des formes ci-dessous:

- Par cession, exécution d'une promesse unilatérale de vente.
- Ou, par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués.
- Ou, par transfert de plein droit de la propriété des biens édifiés sur le terrain appartenant au crédit preneur.<sup>18</sup>

## Mécanisme du crédit-bail immobilier :

Mécanisme classique de l'opération de crédit-bail immobilier est le suivant :

1. Toute entreprise souhaitant financer l'achat d'un immeuble en crédit-bail fait une demande de financement à une société de crédit-bail immobilier.
2. La société de financement examine le dossier et donne un mandat au preneur d'agir pour son compte en vue de l'acquisition du bien immeuble ou la construction lorsqu'il s'agit d'un bâtiment d'entreprise.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux de construction, la société de crédit-bail et le client surveillent les travaux de construction, les factures des différents partenaires étaient payées par la société de crédit-bail.

---

<sup>18</sup> ART 8. Algérie crédit-bail, ordonnance N°96/06.

4. Le client procède au versement des loyers convenus dans le contrat dès l'exploitation effective du bien immobilier ou dès l'achèvement des travaux de construction.<sup>19</sup>

### 2-2-3 Crédit-bail sur fonds de commerce :

Ce type de leasing fonctionne selon le même schéma qu'une opération de crédit classique. Toutefois, les avantages fiscaux sont limités. En effet, les redevances locatives ne sont déductibles du bénéfice imposable que par la part représentative des frais financiers, en application du principe de non amortissement des fonds de commerce.

Les opérations de crédit-bail sur fonds de commerce concernent les opérations d'acquisition de fonds de commerce et non des opérations de refinancement de fonds de commerce en vue d'obtenir de la trésorerie.

Comme il est apparu dans L'article 9 de l'ordonnance N°96/06, « le contrat de crédit-bail portant sur un fonds de commerce ou sur un établissement artisanal est un acte par lequel une partie désignée par l'expression du bailleur donne en location, moyennant loyers et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression du preneur un fonds de commerce ou un établissement artisanal lui appartenant.

Avec une promesse unilatéral de vents au crédit preneur et à son initiative, moyennant un prix convenu tenant compte au moins pour partie, des versement qu'il aura effectués à titre de loyer, sous possibilité par celui-ci de relouer à l'ancien propriétaire ledit fonds de commerce ou ledit établissement artisanal.»<sup>20</sup>

Cependant, les opérations de leasing sur fonds de commerce ont très peu de succès, les raisons sont les suivantes :

- pour le crédit bailleur l'opération est risquée car la valeur du fonds de commerce qui constitue sa principale garantie, peut fortement varier avec le temps, d'où une sécurité de l'opération toute relative.
- Le crédit bailleur se trouve dans la situation juridique d'un locataire gérant, ce qui signifie qu'il est responsable pendant la période légale suivant la publication du contrat de location gérance des dettes contractées par son locataire à l'occasion de

---

<sup>19</sup> [www.academia.edu.com](http://www.academia.edu.com) consulté 18/05/2017.

<sup>20</sup> ART 9, ordonnance N°96/06.

l'acquisition du fonds de commerce. Le crédit bailleur est en outre, responsable du paiement des impôts pendant toute la période du contrat de location gérance.

- pour le locataire, l'opération a un coût élevé au niveau des droits d'enregistrement. En effet, lors de l'acquisition du fonds de commerce par le crédit bailleur, la taxe sur la mutation du fonds de commerce est applicable à l'opération. Il en est de même lorsque le locataire lève l'option d'achat.
- Les avantages fiscaux sont toutefois limités (non amortissement du fonds de commerce).

### **2-3 la nationalité des parties prenantes au contrat :**

Ce critère prend en considération la nationalité des intervenants. Et met en évidence deux types de crédit-bail qui sont le crédit-bail national ou domestique et le crédit-bail international.

#### **2-2-1 Le crédit-bail national :**

Le crédit-bail est national si l'opération fait intervenir deux protagonistes résidant dans le même pays (la société de crédit-bail et entreprise utilisatrice doivent résider dans le même pays), toutefois la résidence du fournisseur n'est pas pris en considération.

Une société de leasing d'un état peut avoir des filiales à l'étranger qui exerce sont activités conformément à législation du pays dans lequel elle est implantée. Il s'agit du crédit-bail domestique à l'étranger.

Comme il été mentionner dans loi algérienne de 1996Le crédit-bail se définit comme national lorsque l'opération met en présence une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier et un opérateur économique, tous deux résidents en Algérie.

#### **2-2-2 Le crédit-bail international :**

Le crédit-bail est dit international, lorsque l'une des deux partie du contrat (société de crédit-bail et l'entreprise utilisatrice) réside dans un autre pays que celui dans le quelle réside l'autre partie, de ce fait les deux intervenant sont soumis à des réglementations différents.

L'article 03 de 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.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

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.<sup>21</sup> (Un état contractant est un état qui a ratifié la convention d'Ottawa.)

Concernant l'Algérie le crédit-bail est défini comme étant international lorsque le contrat lui servant de support est :

- soit signé entre un opérateur économique ayant la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier ayant la qualité de non-résident.
- soit signé entre un opérateur économique n'ayant pas la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier résident en Algérie. Les qualités de résident en Algérie et de non-résident sont celles définies par la législation et la réglementation algérienne en vigueur.

Le leasing international peut être soit un leasing financier, soit un leasing opérationnel ; son domaine de prédilection est l'investissement lourd (dans le secteur aéronautique, le maritime, le ferroviaire...etc.), prenant l'exemple de la compagnie aérienne **Air Algérie** qui a bénéficié d'un financement par le crédit-bail financier au près de l'institution financière américaine **EXIMBANK US** en 2001. Dans ce cas on constate que l'entreprise bénéficiaire est nationale (algérienne) et la société de crédit-bail est étrangère (américaine) de ce fait ce contrat est considéré comme étant un leasing international.

### **section3 : les avantages et les inconvénients du crédit-bail :**

Le crédit-bail, comme tous les modes de financement, procure des avantages aux entreprises, qui participent au développement de ces activités, et des inconvénients ou des risques induits par son utilisation, qui peuvent ralentir la croissance de ces derniers.

#### **3-1 Les avantages de crédit-bail :**

Parmi les principales caractéristiques permettant de distinguer favorablement le crédit-bail des autres modes de financement, il convient d'évoquer les avantages pour chaque intervenant dans l'opération du crédit-bail. (Crédit preneur, crédit bailleur et le fournisseur)

---

<sup>21</sup>La convention d'Ottawa sur le crédit-bail international signée à Ottawa, le 28 mai 1998.

### **3-1-1 Les avantages du leasing pour crédit preneur :**

Les avantages du crédit-bail pour les entreprises utilisatrices de ce mode de financement sont nombreux notamment :

#### **3-1-1-1 Le financement intégral :**

Nombreuses sont les PME et PMI qui sont confrontés à des difficultés caractérisées par une insuffisance des fonds propres et la difficulté de recourir au crédit bancaire à moyen terme, dans la mesure où leur structure financière est jugée fragile et donc plus risquée.

Néanmoins, ces entreprises trouvent une solution pour financer leurs investissements grâce au crédit-bail.

La garantie que constitue pour le crédit bailleur la propriété du bien mobilier ou immobilier mis à la disposition du preneur, explique en grande partie le succès du dispositif, c'est elle qui justifie le financement à 100% de l'investissement TTC là où le crédit bancaire nécessiterait un apport initial de 20% ou 30% et ne comprendrait jamais la TVA. Ce qui représente un avantage majeur pour les jeunes entrepreneurs (notamment en Algérie) qui ont du mal à trouver des fonds pour démarrer leurs entreprises.

#### **3-1-1-2 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 du besoin de son exploitation,

C'est en pratique pour le financement du besoin en fonds de roulement qu'il est le plus difficile d'obtenir un concours bancaire, le recours au crédit-bail ne nécessitant aucun apport personnel de l'emprunteur, <sup>22</sup>et celui-ci n'ayant pas à fournir de sureté réelle sur un actif existant d'ores et déjà dans son patrimoine, ce dispositif ne vient pas obérer les capitaux propre ou les capacités de 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 preneur.

---

<sup>22</sup>Chambre de commerce de Paris et industrie de Paris « s'équiper sans s'endetter »

### **3-1-1-3 Une rapidité d'accès au financement :**

La société de crédit-bail étant spécialisée dans le financement des équipements ou des immeubles professionnels dont elle connaît les marchés, la propriété de ces biens représentant pour elle une garantie fondamentale, de ce fait la réponse à la démarche de financement est donnée plus rapidement que pour un crédit traditionnel.

Cette rapidité favorise les entreprises qui doivent procéder à des investissements imprévus et urgents ou alors saisir les opportunités de marché sans pour autant bouleverser leur structure financière.

### **3-1-1-4 L'investissement s'autofinance d'une manière dynamique :**

Qu'il s'agisse de biens d'équipement mobilier ou de construction industrielle, le crédit-bail apparaît comme le financement d'investissement productifs, dans le principe de fonctionnement des dispositifs, le remboursement des capitaux avancés par le crédit bailleur, c'est-à-dire le paiement des redevances ou loyers est matériellement assuré par les ressources retirée de l'exploitation des investissements réaliser grâce au crédit-bail.

On a pu constater à ce titre que l'originalité de crédit-bail réside souvent dans sa conception dynamique du financement, fondé sur l'idée qu'un investissement productif peut être financé par les ressources même que l'entreprise tire de son utilisation, en d'autre terme l'investissement s'autofinance.

Le crédit-bail permet de donc de respecter la réalité économique selon laquelle le bien génère lui-même les revenus nécessaires à son remboursement au travers de la valeur ajoutée qu'il produit, non pas pour une période théorique d'amortissement ou de remboursement d'un concours bancaire traditionnel, mais sur la durée de vie économique du bien et de son usage.

### **3-1-1-5 La déductibilité fiscale :**

Dans le cas d'un bien financé par le crédit traditionnel le fut-il est à 100% donc l'entreprise qui réalisera l'investissement devra acquitter l'intégralité de la TVA due au jour de l'acquisition. Cette TVA sur immobilisations sera récupérée dans les conditions des droits, et pourra entraîner un décalage de trésorerie important par rapport à la TVA collectée.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

Par contre dans le cas d'un financement par le crédit-bail, la TVA sera réglée intégralement par le crédit bailleur au jour de l'acquisition du bien. Le preneur ne paiera la TVA que sur le montant de redevance au fur et à mesure de déroulement du contrat.

Le crédit-bail fait donc disparaître l'avance de trésorerie en TVA déductible sur immobilisation fait par le locataire au trésor public.

La déductibilité des loyers, payés au crédit bailleur sont considérés comme des charges d'exploitation et par conséquent, ils sont déductible intégralement du résultat imposable.

### **3-1-1-6 La performance apparente de l'entreprise :**

Sur le plan comptable, l'équilibre du bilan n'est pas modifié par le crédit-bail, puisque le matériel ne figure pas à l'actif de l'entreprise utilisatrice, et qu'il y a pas de dette aux passifs, la capacité apparente d'endettement à long terme demeure partiellement, même si les engagements du crédit-bail font objet de mentions explicites en annexe aux états financiers.<sup>23</sup>

### **3-1-1-7 Garantie réduite :**

Le crédit-bail ne nécessite généralement pas de garanties lourdes à supporter par le client, la société de crédit-bail peut s'en tenir à la propriété du bien à financer qu'elle détient jusqu'à l'expiration du contrat, ceci est un véritable avantage, vu que les petites entreprises en voie de création n'ont rien à proposer comme garantie.

### **3-1-1-8 Souplesse dans la pratique :**

Du point de vue du crédit-preneur, le crédit-bail est avant tout synonyme de souplesse. Il peut exploiter un bien sans avoir à en acquérir la propriété et, par voie de conséquence, sans mise de fonds initiale importante. Ainsi, il peut choisir lui-même le bien qui s'adapte parfaitement à ses besoins.

Il peut bénéficier aussi d'une souplesse d'adaptation des loyers aux caractéristiques économiques de l'équipement : le montant des loyers compatible avec les revenus générés par l'équipement et la durée du financement compatible avec la durée de vie économique de l'équipement.

Enfin, cette technique de financement lui offre une souplesse de fixation des loyers afin de tenir compte de la fluctuation des recettes attendues. Les formules de remboursements sont

---

<sup>23</sup>Le crédit-bail, outils de financement structurel et d'ingénierie commerciale.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

adaptées au mode d'utilisation du bien selon les demandes du marché. Les variations de paiement des loyers sont nombreuses :

- Des loyers linéaires pour une activité à revenu constant ou stable ;
- Des loyers progressifs durant le temps de démarrage pour une activité nouvelle ;
- Des loyers dégressifs qui accélèrent l'amortissement du matériel. Le bailleur utilise cette méthode particulièrement pour les biens d'équipement à obsolescence rapide. Le but est d'amortir rapidement le capital restant dû.
- Des loyers de campagne, avec un loyer annuel correspondant à 12 mois de location pour des activités agricoles.

### **3-1-2 Avantages du leasing pour crédit bailleur :**

Le crédit bailleur bénéficie d'avantages multiples qu'on peut énumérer comme suit :

#### **3-1-2-1 Forte garantie :**

L'avantage essentiel pour le crédit bailleur réside dans la réalisation d'une opération sécurisée par la conservation de la propriété juridique du bien. En cas de défaillance du preneur, le crédit bailleur se trouve dispensé d'effectuer toute procédure de gage. Comme il est cité dans l'article 19 de l'ordonnance 96/06 « Le crédit bailleur demeure propriétaire du bien loué pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, jusqu'à la réalisation de l'achat de ce bien par le crédit-preneur si ce dernier lève l'option d'achat à l'expiration de la période irrévocable de location. Le crédit bailleur bénéficie de tous les droits légaux attachés au droit de propriété »

Dans certaines pratiques, les sociétés de crédit-bail exigent d'autres garanties telles que la caution et l'hypothèque pour se prémunir contre la négligence nuisible à la valeur du matériel.

#### **3-1-2-2 Forte rentabilité :**

Le rendement des opérations de crédit-bail est nettement supérieur au rendement des autres opérations effectuées par le crédit bancaire. Cette différence se justifie par le risque important que prend le bailleur en finançant intégralement l'investissement, de ce fait il les sociétés de crédit-bail exigent un taux d'intérêt plus important que celui imposé par le crédit bancaire.

### **3-1-2-3 Le suivie de l'équipement :**

Dans le cas où l'option d'achat n'est pas levée par le crédit preneur, le crédit bailleur récupère le bien qui a fait l'objet de la location. Cela le pousse à être plus sensible aux aspects maintenance, suivi et assurance du matériel qui est pris en charge par le locataire. En d'autre terme un équipement qui est mal entretenu ou en mauvaise état sera difficile à relouer, et enjoinde des pertes pour la société de crédit-bail. Alors pour éviter tous désagrément le crédit bailleur se permet de suivre l'état de l'équipement afin de protéger son investissement.

### **3 1-2-4 L'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.

### **3-1-2-5Bénéficiaire d'une Protection des assurances :**

En cas de perte partielle ou totale du bien loué, le crédit bailleur aura seul, vocation à recevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué.<sup>24</sup>

### **3-1-2-6 Bénéficiaire d'une protection de la loi :**

La société de crédit-bail bénéficie d'une protection par la loi à citer l'article 21 de l'ordonnance 96/06 « en cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit preneur, le crédit bailleur saisit la justice.

Le juge, se prononce sur le paiement des loyers restant dus ainsi que sur la réparation couvrant les Pertes subies et les gains manqués au sens de l'article 182 du Code civil. »

### **3-1-3 Avantages du leasing pour les fournisseurs :**

Le crédit-bail est une technique très avantageuse pour le fournisseur d'ailleurs elle ne lui représente Aucun inconvénient ni aucun risque. Elle lui permet :

- L'écoulement de ses ventes, il sera ainsi débarrassé du problème de sur stockage.
- La promotion de ses ventes, en effet, 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.

---

<sup>24</sup>ART 26 de l'ordonnance 96/06.

### 3-2 Les inconvénients du crédit-bail :

Le contrat de crédit-bail ne présente pas que des avantages, il présente aussi des inconvénients ; que ce soit pour le crédit preneur et pour le crédit bailleur.

#### 3-2-1 Les inconvénients du leasing pour le crédit preneur :

Les inconvénients du crédit-bail sont multiples à l'égard de la société utilisatrice.

- Dès la conclusion du contrat, le locataire se trouve définitivement lié, il est donc tenu de payer les loyers à la date fixée. Dans le cas contraire, il sera dans l'obligation de restituer le bien loué, mais aussi et surtout de verser toutes les échéances qui restent dues jusqu'à la cessation du contrat.
- Au cas où la livraison du matériel est affectée par un retard de la part du fabricant ou du fournisseur, ou d'une non-conformité de celui-ci par rapport au bon de commande, le locataire devra quand même acquitter les loyers. Par ailleurs, il faut donc commander sous réserve d'obtention du financement par Crédit-bail.
- Le crédit-bail est une technique de financement d'un coût très élevé surtout pour les petits investissements. Ces coûts varient en fonction des loyers, des services rendus, de la nature du bien, du montant de l'opération.

Ainsi, en comparant avec les banques et établissements spécialisés, les sociétés de crédit-bail ont des frais de gestion supplémentaires dus au fait que le crédit-bail suppose une relation triangulaire entre : fournisseur, bailleur et preneur rendant ainsi le crédit-bail plus onéreux ; « l'amortissement du bien et les coûts des capitaux, que l'entreprise doit supporter en tout état de cause, se trouvent majorés de la rémunération payée à la société de leasing pour lui permettre de faire face à ses frais de fonctionnement et de recevoir le prix du service rendu »<sup>25</sup>

- Le crédit-bail est réservé aux biens standards, il est souvent délicat de recourir à ce mode de financement pour des matériels spécifiques, parce que les sociétés de crédit-bail se montrent réticentes à acquérir des biens susceptibles de devenir rapidement obsolètes ou difficiles à revendre.
- A la fin de la durée du contrat, si le locataire décide de lever l'option d'achat, même pour une valeur résiduelle faible, il doit amortir le bien. Par contre s'il décide de le restituer il doit payer les frais de remise en état de ce dernier.

---

<sup>25</sup>Gaston De " La gestion financière de l'entreprise" PUF, Paris, 1974

- Durant toute la période de contrat, les biens financés par le crédit-bail ne peuvent constituer une garantie pour la société utilisatrice vis-à-vis d'éventuels créanciers, il est important de souligner cette précision parce qu'il a été souvent remarqué que les utilisateurs de biens acquis par le crédit-bail, procèdent à la constitution de ceux-ci en gage, cette pratique traduit une profonde méconnaissance des règles juridiques en la matière.

### **3-2-2 Les inconvénients du crédit-bail pour le crédit bailleur :**

Comme dans toute opération de crédit, les institutions financières doivent se prémunir contre des risques auxquels elles sont exposées. Le crédit bailleur, lui aussi, doit se protéger contre certains risques induits par l'opération de crédit-bail. Ces risques sont essentiellement liés au bien lui-même, au crédit preneur, au taux d'intérêt et parfois au taux de change en cas de leasing international.

#### **3-2-2-1 Risque relatifs aux matériels :**

##### ➤ Risque de contrepartie :

C'est le risque de perte résultant de l'incapacité d'une contrepartie à effectuer les paiements contractuels, par exemple l'incapacité d'un obligataire à rembourser sa dette, le crédit bailleur est alors amené à récupérer le bien et le vendre sur le marché d'occasion. Cependant il doit compter sur un marché actif. Dans le cas contraire, le bailleur court le risque de dépréciation de la valeur vénale du bien durant la période contractuelle.

Autrement dit, il risque de subir une perte si le montant du capital restant dû, et non amorti par les loyers, est inférieur au prix de la vente du bien sur le marché.

La qualité du fournisseur, appréciée à partir de la performance technique et de la fiabilité du matériel livré, de l'efficacité du service après-vente, de la santé financière du constructeur et de sa présence sur le territoire national de l'utilisateur.

##### ➤ Risque de valeur résiduelle :

À la fin du contrat, il faut que la valeur résiduelle financière qui a été retenue pour la détermination du montant des loyers ne soit pas être supérieure à la valeur marchande du bien, sous peine de dégager une perte plus ou moins importante pour le crédit bailleur.

Les fluctuations de la valeur résiduelle du bien sur le marché résultant de l'usure physique ou d'une obsolescence imprévue ou de variations non anticipées des taux d'intérêt et du niveau général des prix.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

Le risque de valeur résiduelle est supporté, soit par le bailleur, soit par l'utilisateur, soit partagé entre les deux, selon la forme du contrat.

### **3-2-2-2 Risque client :**

L'analyse du risque d'une opération de crédit-bail repose, avant, tout sur l'appréciation du risque du preneur (grands équilibres, solvabilité et rentabilité, de compétence du dirigeant et des salariés, d'appartenance sectorielle et d'activité). Toutefois, l'examen de la situation financière de ce dernier 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.

L'appréciation de l'utilisateur est proche de celle retenue par les établissements de crédit pour l'octroi de prêts à moyen terme, mais elle ne peut être dissociée de la qualité du matériel baillé et de son impact sur le compte de résultat de l'utilisateur car, en crédit-bail, c'est la rentabilité du matériel qui paie les loyers. La décision d'octroi du crédit-bail repose sur la double dimension matériel-utilisateur ; un matériel de qualité assurant une production bien adaptée aux besoins du marché peut ainsi être octroyé à un utilisateur écarté du crédit bancaire traditionnel en raison d'une surface financière insuffisante ou d'une structure du bilan déséquilibrée.

De ce fait, 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 garantie du bailleur en cas de cessation de paiement du preneur.

### **3-2-2-3 Risque de taux d'intérêt :**

Ce risque provient de l'écart entre le taux implicite au contrat du crédit-bail appliqué au preneur et le taux d'intérêt qui couvre le coût des capitaux investis dans l'acquisition du bien. C'est ce différentiel de taux qui dégage l'essentiel du profit du bailleur au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

Cependant, les loyers payés par le preneur correspondant à un taux fixe d'emploi, par contre les ressources du bailleur peuvent être à taux fixe ou variable.

A partir de là, avec le temps, il peut y avoir un écart entre ce taux d'intérêt et le taux implicite à un contrat de crédit-bail. Cet écart aura des conséquences sur la marge financière. C'est ce que nous appelons « Le risque de taux d'intérêt », l'appréciation de ce risque dépend

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

généralement de l'équilibre au sein du Portefeuille de la société de crédit-bail entre ses actifs et ses passifs sensibles aux variations des taux d'intérêts.

Il y a deux types de risque de taux d'intérêt :

➤ Le risque de taux fixe/ taux variable

Sur le marché financier le taux d'emprunt est variable donc peut diminuer comme il peut augmenter.

Dans le cas d'une baisse du taux sur le marché financier, l'écart entre le taux d'emploi des opérations de 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, cet écart entre un taux variable et un taux fixe génère un risque spéculatif.

➤ Le risque de maturité au taux fixe

Dans le cas d'une augmentation du taux variable sur le marché financier, le bailleur est protégé du risque spéculatif car il a choisi un taux fixe. Mais dans le cas contraire, quand il y a une diminution, il perd l'opportunité à gagner sur cet écart positif.

### **3-2-2-4 Risque de change :**

Le risque de change apparaît lorsqu'il s'agit d'une opération d'importation. Ce risque est défini comme étant le risque lié à la variation du cours d'une devise par rapport à une autre monnaie de référence. Une baisse des cours de change peut entraîner une perte de valeur d'avoir libellés en devises étrangères. Par contre, une hausse des taux de change peut entraîner une hausse de valeur en monnaie nationale pour des engagements libellés en devises étrangères.

### **3-2-3 Les moyens de prévention et limitation des risques :**

L'importance des risques encourus par un établissement de crédit a rendu impératif l'instauration d'un certain nombre de moyens de préventions qui sont principalement les règles prudentielles, la prise de garantie et le suivi des engagements.

Les sociétés de crédit-bail sont considérées comme des établissements de crédit, par conséquent elles doivent se prévaloir de ces moyens de prévention. Le bailleur dispose donc

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

de plusieurs moyens de prévention qui sont pour certains obligatoires à savoir les règles prudentielles et d'autres facultatifs comme la prise de garantie.

### 3-2-3-1 Les règles prudentielles :

Tous les établissements financiers sont tenus de se conformer à un certain nombre de règles prudentielles et de gestion édictées par la Banque d'Algérie et qui ont pour finalité de doter les banques et les établissements financiers d'un moyen de contrôle des risques.

La réglementation prudentielle consiste à l'application de ratios significatifs, les plus utilisés sont :

- **Le ratio de solvabilité.**
- **La règle de division des risques.**
- **Le ratio de liquidité.**
- **Le coefficient des fonds propres.**

#### ➤ **Le ratio de solvabilité :**

Devenu opérationnel en Algérie depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1992 conformément à « l'instruction n° 34/91 du 14 novembre 1991 » de la Banque d'Algérie relative à la fixation des règles prudentielles applicables aux banques et aux établissements financiers.

C'est un ratio international de solvabilité plus connu sous le nom de « *Ratio Cook* » ; il constate le niveau minimal des fonds propres que doit posséder un établissement de crédit pour pouvoir faire face aux risques liés à ses engagements les plus risqués. Autrement dit, il mesure le degré de « prise en charge » des risques encourus par les fonds propres de la société de crédit-bail. Ce ratio doit être au minimum égal à 8%.

Ce ratio s'exprime de la façon suivante :<sup>26</sup>

|                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $\text{Ratio Cook} = \frac{\text{Fonds propres nets}}{\text{Ensembles des engagements risqués pondérés}} \times 100 > 8\%$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>26</sup>DUPRÉ Denis et DUMONTIER Pascal, « Pilotage bancaire : les normes IAS et la réglementation Bâle II », Édition Revue Banque, Paris, 2005, p. 121.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

Pour chaque catégorie d'engagement risqué il existe un taux de pondération défini. Dans notre cas, le crédit-bail est considéré comme crédit à la clientèle et son taux de pondération est de 100%.

Sachant que les fonds propres sont constitués par les fonds propres de base (capital social, les réserves autre que les réserves de réévaluations, le report à nouveau s'il est créditeur, le résultat du dernier exercice clos dans l'attente de son affectation diminué de la distribution de dividendes, les provisions pour risques bancaires généraux) et les fonds propres complémentaires (réserves de réévaluations). Ce ratio coke est fixé au minimum à 8 %.

Depuis 2006, un nouveau ratio de solvabilité a été adopté par les banques et les établissements financiers dans le cadre de Bâle II qui vise à pallier aux insuffisances du Ratio Cook. Cela a donné naissance au ratio de «*Mc Donough*». La mise en place de ce nouveau ratio a aussi pour but de permettre aux banques de choisir une méthode de détermination des fonds propres adaptée à leur profil réel de risque et de prendre en compte les techniques de réduction des risques. Tout en maintenant le principe des 8%, ce ratio prend en compte, non seulement les risques de crédit et de marché mais également les risques opérationnels. Les exigences en fonds propres selon le ratio *Mc Donough* se calculent de la façon suivante :<sup>27</sup>

### Fonds propres

Ratio de *MC Donough* =  $\frac{\text{Fonds propres}}{\text{Risque de crédit} + \text{Risque du marché} + \text{Risque opérationnel}}$  > 8%

Risque de crédit + Risque du marché + Risque opérationnel

### ➤ Ratio de division de risque :

A travers ce ratio la banque centrale fixe aux banques et aux établissements financiers notamment les sociétés de crédit-bail, le maximum d'engagements autorisés pour un même client.

Cela a pour objet de diviser le risque et ainsi répartir les emplois sur un plus grand nombre de bénéficiaires, pour éviter la concentration d'engagement sur un même client et diminuer de ce fait, le risque résultant des défaillances éventuelles.

### ➤ Ratio de liquidité :

Ce ratio mesure le degré de couverture des exigibilités ayant plus d'un mois à courir par les liquidités collectées ayant aussi plus d'un mois à courir.

<sup>27</sup>DUPRÉ Denis et DUMONTIER Pascal, Op.Cit., p. 134.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

Il se calcule de la manière suivante :

$$\text{Ratio de liquidité} = \frac{\text{Liquidité ayant plus d'un mois à courir}}{\text{Exigibilité ayant plus d'un mois à courir}}$$

Ce ratio doit être supérieur à 100%.

### ➤ Le coefficient de fonds propres et des ressources permanentes :

Le respect de ce ratio permet le maintien d'un équilibre entre les ressources permanentes et les emplois à long terme, et pour cela il doit être supérieur ou égal à 60%.

Il se calcule de la manière suivante :

$$\frac{\text{Fonds propres + ressources > 5ans}}{\text{Emplois > 5ans}}$$

### 3-2-3-2 Les garanties :

En plus des règles prudentielles, le crédit-bail apporte au bailleur une sécurité importante grâce à un certain nombre de garanties, notamment la propriété juridique des biens mis à la disposition du locataire et n'exclue pas la demande d'autres garanties supplémentaires qu'on appelle les garanties conventionnelles dans le cas où l'investissement est jugé risqué, ces garanties peuvent être données soit par le locataire, soit par le fournisseur au profit du crédit bailleur.

#### ➤ **La propriété du bien :**

Les formes légales de publicité, exigent le respect du droit de propriété du bailleur, pour qu'il puisse faire valoir ses droits sur le matériel financé. Des plaques de propriété sont mises sur le matériel, signifie que ce dernier est la propriété de tel bailleur.

La propriété juridique du bien reste la principale garantie d'un bailleur mais elle ne dispense pas l'opération du crédit-bail des risques.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

En effet, la propriété donne au crédit bailleur l'assurance en cas de défaillance de son partenaire, il aura au moins la contrepartie en nature de la somme qu'il a investi dans l'opération. Elle n'a donc qu'un simple effet de garantie.

### ➤ **Garanties données par le locataire :**

Dans le cas où le bailleur juge un investissement fragile, il peut demander au preneur des garanties conventionnelles qui lui apporte une sécurité supplémentaire, ces garanties sont:

- **Le cautionnement :**

Le cautionnement est un contrat par lequel une société de crédit-bail accepte qu'une personne se porte caution. Cette caution s'engage à prendre en charge le remboursement de la dette en cas de défaillance du preneur.

### **Le dépôt de garantie :**

Ce dépôt, constitue une somme d'argent déterminée du montant du financement qui est prélevée avec le premier loyer.

Le locataire à l'obligation de verser un dépôt de garantie (dans certain cas) afin de garantir sa bonne foi au bailleur pour l'exécution de ses obligations. A la fin du contrat, le dépôt sera remboursé sous réserve qu'il a respecté ses obligations. A noter que le dépôt de garantie ne porte pas d'intérêt.

- **Hypothèque :**

L'hypothèque Permet au bailleur, de saisir par voie judiciaire le bien immobilier désigné en garantie et le vendre afin de couvrir le solde restant dans le cas où le preneur n'a pas honorer son contrat (en cas de défaillance du preneur).

- **Nantissement :**

Le preneur peut donner un bien mobilier en garantie de la dette qu'il contracte. Ce bien peut être constitué de valeurs mobilières, de fonds de commerce, de l'outillage et du matériel d'équipements, etc.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

- **L'assurance de vie :**

Dans le cas d'un crédit-bail comme dans n'importe quel autre crédit bancaire, le bailleur peut exiger une assurance sur la vie du locataire pour qu'il puisse être délégataire du paiement des indemnités en cas de décès du chef de l'entreprise.

La société d'assurance a pour obligation d'avertir le bailleur en cas de non-paiement des primes. Les primes de cette opération sont généralement incluses dans le montant des loyers et non-paiement de ces primes peut entraîner une résiliation du contrat.

- **garanties données par le fournisseur :**

Le fournisseur fournit lui-même des garanties au bailleur en cas de partenariat entre le fournisseur et bailleur, des garanties globales seront négociées pour les totalités des dossiers acceptés par le bailleur.

- **L'engagement de commercialisation :**

C'est un accord par lequel le fournisseur s'engage auprès du bailleur à l'aider pour revendre le matériel récupéré à la suite de défaillance du locataire. C'est un point important pour le bailleur car le fournisseur a un accès facile au marché par apport au bailleur et il tire l'avantage de mieux contrôler son marché.

- **L'engagement de remise du matériel :**

Cet engagement est de deux ordres : le fournisseur peut intervenir au cours du contrat, lors de défaillance du locataire, comme il peut intervenir à l'issue du contrat de crédit-bail, en cas où le locataire ne choisit pas l'option d'achat du matériel.

- **Les accords de mutualisation des risques :**

Le principe de ces accords est que chaque dossier accepté par la société de crédit-bail est une garantie de la part du fournisseur. Dans ce cas c'est le bailleur et le fournisseur qui déterminent le montant de cette garantie. Le total des garanties peut être utilisé dans la compensation des pertes que peut provoquer n'importe quel dossier en cas de défaillance du locataire.

### **Conclusion :**

Le crédit-bail a connu une popularité dans le monde dans la mesure où le développement de son utilisation a touché les quatre coins du monde avec un taux de pénétration de plus en plus important. Cet essor est dû à sa souplesse et à la flexibilité de son montage financier mais surtout à la diversification de ses formules parfaitement adaptées aux besoins des entreprises, ce qui le rend de plus compétitif par rapport au crédit classique.

Par ailleurs, cette technique de financement originale permet le financement intégral des investissements, préserve la trésorerie de l'entreprise qui conserve les fonds propres pour affecter au financement des besoins de son exploitation et ne nécessite pas de garanties lourdes à supporter par le client, etc.

Tout ceci fait du crédit-bail un outil très prisé. Dont le principal objet est d'accompagner et faciliter le développement des entreprises. Il a notamment favorisé la modernisation du commerce et de l'hôtellerie ainsi que l'essor des PME régionales, il permet aux grandes entreprises de réaliser des montages financiers complexes et aide les sociétés à réaliser leurs investissements lourds

Grace à l'étude descriptive menée dans le premier chapitre, nous avons pu avoir une petite idée sur ce mode de financement ; en l'occurrence ses origine, son développement, ses avantages et ses inconvénients. Tout fois le deuxième chapitre sera consacré aux différents aspects du crédit-bail ce qui nous permettra de mieux comprendre ce mode de financement si spécial.

## CHAPITRE 1 : ETUDE DESCRIPTIVE DU LEASING

---

### Introduction :

Bien que dans la réalité économique les termes « crédit-bail », « leasing » et « Idjar » ont la même finalité, Les approches adoptées dans le traitement des opérations de crédit-bail se différencient d'un pays à un autre. Cette différenciation porte sur la propriété et la jouissance d'un même bien.

La première est *l'approche latine* où le contrat de crédit-bail se définit comme étant un contrat de location qui est conclu pour une durée irrévocable, assorti d'une promesse unilatérale de vente du bailleur au profit du locataire, le bien étant inscrit au bilan du bailleur et le transfert de propriété du bien intervient, au choix du locataire, à l'expiration de la durée de la location. Le montant de l'option d'achat est fixé définitivement dès la conclusion du contrat.

La deuxième est *l'approche anglo-saxonne* qui comporte deux notions de propriété : la propriété juridique et la propriété économique correspondant à la jouissance du bien.

Comme dans le droit latin, la propriété juridique appartient au bailleur mais la propriété économique appartient soit au bailleur soit au locataire selon la nature du contrat de location : crédit-bail financier si la propriété du bien appartient au preneur et crédit-bail opérationnel si elle appartient au bailleur.

Ces différentes approches impliquent des conséquences d'ordre juridiques, comptables et fiscales. Néanmoins, le crédit-bail a fait l'objet d'une unification mondiale portant sur les aspects juridiques. Quant aux aspects fiscaux et comptables considérés complexes, feront l'objet d'un traitement différencié selon qu'il s'agit d'un pays de droit français ou de droit anglo-saxon.

Mais il est important de préciser que si le leasing s'est surtout bien développé en Europe et en Amérique, c'est que les cadres juridiques, comptable et fiscal existants dans ces pays ont favorisé naturellement ce dispositif.

### Section 1: Aspects juridiques du contrat de crédit-bail:

Le contrat de crédit-bail est un contrat bilatéral. Chacune des parties supporte des obligations légales. La détermination des obligations des parties relève de deux séries de règles. Celles issues du droit commun et celles apportées par la loi relative au crédit-bail. Naturellement, l'exécution du contrat de crédit-bail nécessite la détermination et la connaissance des droits et obligations de chacune des parties. Chose importante à savoir en cas d'inexécution et de responsabilité contractuelle.

#### 1-1 Fondements juridiques du contrat de crédit-bail:

Les lois régissant les activités de crédit-bail en France sont principalement incluses dans le Code Civil et le Code Monétaire et Financier. Le leasing est aussi soumis au code du Commerce, aux principes comptables et à la loi fiscale.

Pour commencer, nous rappelons qu'en Français, le mot "leasing" a deux sens : crédit-bail ou location. Le crédit-bail est un contrat de location assorti d'une option d'achat. Principalement, les activités liées au crédit-bail sont réglementées par la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 codifiée dans le Code monétaire et financier notamment les articles L. 313-7 à L. 313-11, L. 515-2, L. 515-3 et L. 571-13<sup>1</sup>.

Sous une apparente simplicité, le mécanisme du crédit-bail peut cacher des complexités juridiques. Ce type de contrat peut paraître extrêmement courant mais il ne doit pas être signé à la légère car il ne s'agit pas d'une simple opération de financement. La logique financière doit aussi prendre en compte la logique juridique.

Trois éléments fondamentaux caractérisent juridiquement le contrat :

- Il s'agit d'une opération de location en général sur la durée d'utilisation économique du bien.
- Concernant un bien mobilier ou immobilier à usage professionnel.
- Assortie d'une promesse unilatérale de vente.

Si l'un de ces trois critères fait défaut, la qualification de crédit-bail ne peut être retenue. Ainsi, s'agissant de la promesse de vente, un contrat qui ne prévoirait pas d'option

---

<sup>1</sup>PHILIPPOSIAN Pascal, op.cit., page 20.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

d'achat ne pourrait être qualifié de contrat de crédit-bail, même s'il présenterait par ailleurs des caractéristiques similaires comme c'est souvent le cas dans le cadre de certaines opérations dites de location financière. De la même façon, une convention reposant non seulement sur une promesse de vente mais aussi sur une obligation d'achat de la part du locataire, ne constitue pas une opération de crédit-bail au sens de la loi de 1966 codifiée dans le Code monétaire et financier (nous parlerons alors de location-vente).

Juridiquement, le leasing doit être classé dans la catégorie des contrats hybrides qui prolifèrent de nos jours. Son étude montre, en effet, qu'il est impossible de le réduire à une situation contractuelle simple ou classique.

La plupart des opérations de leasing comporte cinq éléments contractuels :

- Promesse synallagmatique de location.
- Mandat d'achat.
- Contrat de location.
- Promesse unilatérale de vente.
- La vente.

### **1-1-1 Promesse synallagmatique de location :**

La promesse synallagmatique de location est conclue dès que se trouve signer le contrat, Elle engage la société à acquérir exactement le matériel convenu et à le louer à l'entreprise utilisatrice, qui de son côté se porte irrévocablement locataire.

Autrement dit, le bien n'ayant pas encore été acheté par la société de crédit-bail au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail, l'opération est précédée d'une promesse synallagmatique de location. Parallèlement, la société de crédit-bail s'engage à acquérir le bien décrit par le client auprès du fournisseur désigné. Une fois le bien acheté, la période de location commence.

### **1-1-2 Le mandat d'achat :**

Juridiquement, l'acheteur du bien objet du contrat n'est autre que le crédit bailleur. Ce dernier donne au futur locataire mandat d'agir en son nom pour le choix du fournisseur et du matériel ainsi que le soin de négocier avec ce dernier les conditions de vente.

### 1.1.3 Le contrat de leasing :

Le bien acquis par la société de leasing est mis à la disposition de l'entreprise utilisatrice en vertu du contrat de louage.

### 1-1-4 La promesse unilatérale de vente :

Selon la définition juridique du crédit-bail, le contrat doit stipuler que le locataire a la faculté d'acquérir le bien loué, en fin de contrat, moyennant un prix convenu à l'origine de ce même contrat.

Cette faculté réside dans la promesse de vente unilatérale émanant de la société de crédit-bail. S'agissant de cette faculté, le locataire n'est pas donc astreint à acquérir le bien. Ainsi, elle est très importante car elle permet de distinguer le contrat de crédit-bail des autres contrats de location.

### 1-1-5 La vente :

Elle intervient conformément à la promesse de vente à l'issue de la période de location et le locataire lève l'option qui lui a été concédé. Le prix peut être fixé à l'avance ou décidé au moment de lever d'option d'achat. Dans tous les cas, pour la qualification de l'opération, il est souhaitable qu'il soit proche de la valeur vénale de l'objet.

En plus de ces cinq éléments, le contrat de crédit-bail est un contrat :

- successif : puisque son exécution s'échelonne dans le temps.
- De gré à gré : puisqu'il n'est valable que s'il y a consentement entre les parties contractantes.
- Commutatif : puisque l'avantage réciproque des contractants est connu dès la conclusion du contrat.
- A titre onéreux : vue l'existence d'une prestation (le bien) et d'une contre -prestation (loyer).

### 1-2 Caractéristiques du contrat de crédit-bail:

L'opération de crédit-bail a un caractère triangulaire qui ne met pas trois parties dans un même contrat. Il s'agit de deux contrats distincts :

- Un contrat commercial, qui lie le fournisseur et le bailleur.
- Un contrat de crédit-bail, qui lie le bailleur au locataire.

## **CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL**

---

Ces contrats sont de natures différentes, le contrat commercial opère un transfert de propriété, le second opère un transfert de jouissance. Ils forment un groupe de contrats car ils portent sur le même bien et ils participent à une même opération économique.

De ce fait, nous allons nous intéresser au contrat de crédit-bail et aux clauses juridiques qui le caractérisent.

### **1-2-1 La désignation juridique du bailleur et du locataire:**

Le contrat doit mentionner l'identification des intervenants de cette opération.

### **1-2-2 La désignation du bien objet du contrat:**

Le contrat doit aussi mentionner :

- Le type, la marque ou le modèle.
- Le numéro de série (indiqué plutôt sur le procès-verbal de livraison et dans la facture de vente du fournisseur).
- Le fournisseur.
- Le prix d'acquisition.
- La localisation du bien.<sup>2</sup>

### **1-2-3 La durée de location:**

Il s'agit de la durée irrévocable de location pendant laquelle le locataire ne peut pas mettre fin au contrat. Généralement elle correspond à la durée de vie économique du bien.

Elle peut, toutefois être inférieure pour remédier au besoin de l'entreprise utilisatrice et à l'obsolescence du matériel loué.

### **1-2-4 Les loyers ou les redevances locatives:**

Les loyers désignent les versements découlant de la jouissance d'un bien.

- Le montant des loyers est fonction du montant du bien, de la durée de location et de la valeur résiduelle.

---

<sup>2</sup> GERVAIS Jean François « les clés du leasing » éd d'organisation, 2004, p41.

- Le paiement de ces loyers peut être effectué à terme échu ou exceptionnellement à « terme à échoir » c'est-à-dire au début de la période, quelle que soit la périodicité des loyers (mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle).
- La modalité standard de paiement des loyers est le prélèvement automatique par le bailleur sur le compte bancaire du locataire. Ce dernier doit fournir au bailleur une autorisation de prélèvement adressée ensuite par celui-ci à la banque. Toutefois, à la demande des locataires, le bailleur peut accepter d'autres moyens de paiements comme les chèques, les virements, les lettres de changes tout en sauvegardant les intérêts du bailleur.
- Les loyers sont payables selon une périodicité convenue entre les parties au contrat de crédit-bail.
- Le montant des loyers encaissés pendant la période irrévocable quel que soit la durée de cette dernière, doit permettre à la société de crédit-bail de récupérer le prix d'achat du bien et de couvrir au minimum les charges d'exploitation.<sup>3</sup>

Ainsi, la date de départ du paiement des loyers c'est-à-dire le début de la location représente une clause importante dans le contrat de crédit-bail. Elle est déterminée en fonction de la date de livraison du bien (avant ou au moment ou bien après la date de livraison).<sup>4</sup>

### 1-2-5 L'option d'achat:

Parmi les principales modalités de dénouement d'une opération de crédit-bail est la levée de l'option d'achat par laquelle le crédit-preneur acquiert la propriété juridique du bien.

En effet, le preneur peut exercer cette option uniquement s'il est à jour dans le paiement de l'intégralité des loyers. Après le paiement du prix de revente, il devient propriétaire du bien.

### 1-2-6 La cession du contrat:

Le crédit bailleur a la possibilité de céder le contrat de crédit-bail et du bien objet du contrat à un tiers sans avoir besoin de l'autorisation du crédit-preneur et cette possibilité n'est pas permise au preneur.

---

<sup>3</sup> PHILLIPPOSSAIN Pascal, op.cit., page 48

<sup>4</sup> GERVAIS Jean François, Op.cit., p. 36.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

Cette opération ne modifie pas le contrat de crédit-bail d'origine, le seul changement constaté sera le nouveau bailleur.

### 1-2-7 La publicité :

La conservation de la propriété du bien par l'établissement de crédit-bail a conduit dans beaucoup de pays à instituer une publicité des opérations de crédit-bail, afin d'éviter que les tiers soient trompés par l'apparence de propriété ou par une sur estimation de l'actif que la présence du bien loué dans le patrimoine du preneur peut provoquer.

Cette publicité consiste dans l'apposition sur le matériel loué d'une plaque portant le nom du propriétaire.

En France, la publicité doit être effectuée par une inscription soit sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal du commerce du lieu d'immatriculation de l'utilisateur pour les opérations de leasing mobilier, soit au niveau du bureau des hypothèques pour les opérations de leasing immobilier .

Une publicité doit également être effectuée dans les livres comptables de l'entreprise utilisatrice pour l'information de ceux qui consultent ces documents notamment les banquiers. Le défaut de publicité est sanctionné par l'inopposabilité aux tiers. En effet, un contrat de crédit-bail non publié est valable entre les parties mais reste inopposable aux tiers sauf si ces derniers ont eu connaissance de l'existence des droits du crédit bailleur.<sup>5</sup>

En cas de procédure collective, le bailleur, à défaut d'une publicité, perd le droit de propriété, le bien devient le gage des créanciers du crédit-preneur qui peuvent bénéficier des fonds provenant de la vente du dit bien.

Le but de la publicité est l'identification des parties et des biens objets des opérations de crédit-bail. Cette publicité doit être renouvelée tous les cinq (5) ans.

Pour les biens meubles, les renseignements sont publiés à la demande du bailleur sur un registre tenu au greffe du tribunal de commerce du lieu d'installation du bien. Pour les biens immeubles, les renseignements sont publiés au bureau des hypothèques des contrats de location de plus de douze (12) ans.

---

<sup>5</sup>RIVES LANG Jean-Louis, Monique Contamine RAYNAUND, op.cit., page 184.

### 1-2-8 L'assurance du bien:

Le locataire doit souscrire une police d'assurance du bien au profit du bailleur. Ce dernier peut prendre en charge les frais d'assurance et l'inclure dans le prix des loyers. Cette assurance porte sur toute disparition (destruction, vol) ou réparation (bris, accident).

Enfin, l'assurance représente un intérêt commun pour le bailleur et pour le locataire. Un client assuré est une sécurité pour le bailleur.

### 1-2-9 La résiliation :

En pratique, le contrat de crédit-bail peut être résilié par le bailleur dans plusieurs cas de figures :

- Le non-respect par le locataire de ses engagements principalement le défaut de paiement des loyers.
- La modification de la situation du locataire (décès, liquidation, etc).
- Détérioration du matériel (destruction, disparition, non fonctionnement, etc).

Le bailleur peut alors reprendre le matériel afin de le vendre ou le relouer pour obtenir le paiement du solde de sa créance.

A défaut de restitution amiable par le locataire, le bailleur doit intenter une action de revendication en matière mobilière, ou en expulsion en matière immobilière, sur laquelle le juge se prononce en urgence.

En outre une « clause pénale » prévue au contrat met à la charge du locataire une indemnité importante en cas de résiliation à ses torts, de façon à l'inciter à ne pas mettre fin prématurément au contrat.

Le caractère d'irrévocabilité de l'opération du crédit-bail rend la résiliation du contrat, durant la période de location, accompagné d'une indemnité afin de recouvrer le capital restant dû non payer par le locataire.

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 enfin du bail. Ces montants doivent être actualisés pour les réduire car ils sont redevables immédiatement.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

- Le montant de revente du produit viendra diminuer le montant de l'indemnité.
- Une pénalité contractuelle en cas de défaut de paiement des loyers en particulier ou des frais de gestion.

La pénalité a à la fois une fonction indemnitaire liée à la rupture du contrat mais aussi une fonction coercitive. Elle s'applique sans discussion en cas de restitution définitive du bien au crédit bailleur en cours du contrat, ce qui signifie la rupture du financement.

Cependant, elle peut être négociée à la baisse entre le preneur et le bailleur dans le cas de la modification d'une installation et du remplacement d'un ancien matériel par un nouveau, cela a fait évoluer la situation du bien loué lors de la signature du premier contrat de crédit-bail.

Enfin, dans le cas d'un contrat de crédit-bail adossé, nous trouvons une clause permettant au locataire de sous louer le bien objet du contrat, autrement, il doit garder le bien pour son propre usage.

### **1-3 Droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail :**

Pour un bon déroulement de l'opération de crédit-bail, la nature juridique a soumis les intervenants à des obligations qu'ils doivent impérativement respecter.

Comme les obligations d'un intervenant constituent par symétrie les droits d'un autre intervenant, nous allons citer seulement dans ce qui suit les obligations de chacun.

#### **1-3-1 Les obligations du bailleur:**

En contrepartie de son droit de propriété sur le bien loué durant toute la période de location et sauf accord contraire des parties au contrat de crédit-bail, le crédit bailleur est tenu de respecter les obligations suivantes :

##### **1-3-1-1 Obligation financière:**

Le bailleur doit payer le fournisseur en remettant le prix intégral du bien. Ainsi, il doit respecter les délais de paiement accordés au locataire et ne peut en aucun cas réclamer les loyers avant leurs échéances.

Enfin, il doit intégrer dans le prix du bien et dans le calcul des loyers, les ristournes, les remises et les délais de paiements négociés par le locataire auprès du fournisseur doivent être tenues en compte dans le calcul des loyers.<sup>6</sup>

### 1-3-1-2 Obligation de publicité légale :

Pour que le crédit bailleur puisse opposer son droit de propriété à l'administration judiciaire, il doit faire une publicité légale du contrat de crédit-bail et selon les modalités imposées par la loi : « ...Le bailleur a pour obligation légale de publier le contrat de crédit-bail au greffe du tribunal de commerce du siège de l'entreprise locataire. Cette publicité légale a pour objet de protéger les droits des créanciers du locataire qui peuvent être leurrés par sa surface financière. Le non-respect de cette obligation peut faire perdre au bailleur son droit de propriété ».<sup>7</sup>

Ainsi, la publication des contrats de crédit-bail mobilier est faite auprès des centres du registre de commerce, les crédits bailleurs sont immatriculés et la publication des contrats de crédit-bail immobilier auprès des conservations foncières.

L'inscription doit être faite dans un délai de trente (30) jours ouvrables à compter de la date de la signature du contrat.

### 1-3-1-3 Obligations liées au bien:

Il est vrai que le bailleur est le propriétaire juridique du bien mais il n'a aucun engagement concernant la livraison, l'entretien, etc.

Cependant, il doit céder le droit d'usage du bien exclusivement au locataire. Aussi il a une obligation de neutralité envers le locataire c'est-à-dire une fois le contrat du crédit-bail est signé, il laisse toute la liberté pour le locataire d'utiliser le bien sans aucune intervention de sa part.

Ainsi, il doit transférer la propriété du bien au locataire en cas où ce dernier a décidé de lever l'option d'achat à la fin de la période de location.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, p 88.

<sup>7</sup> Article 2 de la loi n°66-445 du 2 juillet 1966 complétée par les dispositions du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972

<sup>8</sup> GARRIDO Eric, Op.cit., Tome 1, p. 89.

### 1-3-2 Les obligations du fournisseur:

Parmi les obligations du fournisseur nous trouvons :

#### 1-3-2-1 Obligation de délivrance :

Le fournisseur a l'obligation de livrer le bien objet du contrat au locataire et non pas au bailleur. Cette obligation se concrétise par la signature du locataire et du fournisseur d'un « procès-verbal de réception du matériel ». Ce procès-verbal mentionne que le bien a été bien livré, qu'il correspond au bien commandé, qu'il est en bon état et qu'il fonctionne. C'est ce document qui autorisera le paiement du prix par le crédit bailleur et qui constituera le point de départ de location.

#### 1-3-2-2 Obligation de garantie contre les vices cachés :

Puisque le locataire a toute la possibilité de choisir le bien et le fournisseur qui lui conviennent, il engage par conséquent sa responsabilité vis-à-vis du bailleur en cas de mauvais fonctionnement du bien. Il sera obligé de continuer à payer les loyers même si ce bien s'avère peu rentable. Dans ce cas, le fournisseur assumera cette obligation au bénéfice du locataire en cas de défaillance de l'équipement.

#### 1-3-2-3 Obligation de transférer le titre de propriété au bailleur :

Le fournisseur a l'obligation de transférer le titre de propriété au bailleur sur les instructions du locataire.<sup>9</sup>

### 1-3-3 Les obligations du locataire :

Le locataire doit aussi respecter les obligations tout comme le fournisseur et le bailleur. Ces obligations peuvent être présentées comme suit :

- Il doit, en contrepartie de son droit de jouissance, payer au bailleur les loyers fixés au contrat dans les délais convenus.
- Il doit procéder à l'assurance, à l'entretien et à la maintenance du bien durant toute la période irrévocable de location.
- Il doit informer le bailleur de tous les incidents de fonctionnement du bien.

---

<sup>9</sup> GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, p 88

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

- Le contrat de leasing peut mettre à la charge du locataire l'obligation de maintenance et d'entretien ainsi que d'accorder au bailleur le droit de vérification de l'état des biens loués
- Il ne doit pas faire subir au bien loué une quelconque modification ou installation sans l'accord du crédit bailleur quelle que soit les motifs de la modification ou de l'installation en particulier, si celle-ci menace la sécurité de l'immeuble loué ou amoindrir sa valeur vénale.
- Il doit exercer le recours contre le fournisseur ou cas où le bien s'avère défectueux ou non conforme à sa commande.
- N'étant pas propriétaire, le locataire ne peut grever le bien de sûretés réelles. Le détournement constituerait un délit d'abus de confiance.
- Il doit s'engager à ne pas prêter le bien ou alors le sous louer (sauf dans le cas d'un crédit-bail adossé) ou l'hypothéquer sans l'accord du bailleur.
- Il doit restituer le bien au bailleur dans le cas de résiliation du contrat ou si l'option d'achat n'est pas levée.

### Section 2 : L'aspect comptable du leasing :

Dans la sphère comptable, le crédit-bail soulève un problème épineux qui découle de la distinction entre la propriété économique (modèle anglo-saxon) et la propriété juridique (modèle français).

Les pays faisant une analyse " juridique " du crédit-bail, parmi lesquels figure la France, distinguent une phase de location assortie d'une levée d'option d'achat. Et pour les pays faisant une analyse " économique " du leasing, il n'est qu'une opération de financement d'acquisition d'un bien. Il s'analyse donc comme une vente assortie d'un prêt financier.

Dans le but d'une harmonisation du traitement comptable du crédit- bail, les normes comptables internationales telles que régies par le Comité International des Normes Comptable « *International Accounting Standard Board* » (IASB), viennent uniformiser ou standardiser les règles comptables.

L'introduction de ces normes en France a apporté des changements dans le traitement comptable du crédit-bail, ce que nous allons voir par la suite dans cette section.

Afin de mieux illustrer l'aspect comptable, nous allons articuler notre présentation sur la France pour l'approche européenne et l'application des normes IAS/IFRS, avec des exemples illustrant ces approches.

### 2.1. L'Approche comptable du crédit-bail en France:

Le modèle français se caractérise par le rôle principal de l'Etat dans la normalisation, d'où la préoccupation majeure de la régularité juridique des comptes d'une entreprise que de leurs conformités à la situation réelle et financière de cette même entreprise. Autrement dit il se base sur la patrimonialité du crédit-bail.

Cependant, en France, les états financiers sont beaucoup plus uniformes. Ceci facilite le contrôle fiscal et l'obtention de données économiques fiables mais au même temps peut nuire à l'obtention d'une image fidèle de l'entreprise. La comptabilisation des opérations du crédit-bail en France soulève le problème du choix entre finalité économique et la réalité juridique.

En effet, comptabiliser le crédit-bail en fonction de la réalité économique de l'opération selon laquelle le matériel étant utilisé par le locataire, devrait alors être immobilisé par lui dans les mêmes conditions que s'il l'avait acquis par emprunt bancaire ou sur fonds propres. Le bailleur étant juridiquement propriétaire du bien, il l'inscrit dans son bilan et bénéficie des amortissements y afférents.

Dans le cadre européen, le règlement CE n°1606/2002 du parlement européen et du conseil de l'union européenne du 19 juillet 2002 (JOCE du 11 septembre 2002) prévoit, pour les sociétés de l'union européenne, faisant appel public à l'épargne, l'obligation d'établir des comptes consolidés selon le référentiel IAS/IFRS à compter de 2005<sup>10</sup>.

#### 2-1-1 Le traitement comptable selon l'approche juridique:

La normalisation française se base sur le principe de la patrimonialité du crédit-bail et l'assimile à une opération de location, le bien pris en crédit-bail n'apparaît donc pas à l'actif du bilan qu'à la levée de l'option d'achat.

---

10 OBERT Robert, «Pratiques des normes IAS/IFRS», 2ème édition, éd DUNOD, Paris, 2004, p.10.

### 2-1-1-1 Le traitement comptable chez le crédit-preneur:

Le traitement comptable diffère entre les comptes individuels et les comptes consolidés des entreprises.

- **Dans les comptes individuels**

Selon la loi comptable n°83-353 du 30 avril 1983, le traitement comptable dans les comptes individuels est le suivant :

« Le bien reste la propriété du bailleur et le locataire ne peut en aucun cas l'inscrire dans l'actif de son bilan tant qu'il n'a pas lever l'option d'achat, ainsi il ne peut pas l'amortir.

Les redevances locatives versées sont enregistrées en charges dans un compte appelé "redevance de crédit-bail" et sont déductibles de la base imposable. »<sup>11</sup>

- **Dans les comptes consolidés**

Le décret n°86-221 du 17-02-1986 offre la possibilité d'utiliser, dans les comptes consolidés, la méthode anglo-saxonne dans la comptabilisation du crédit-bail<sup>12</sup>.

De façon optionnelle, les contrats de crédit-bail devraient être comptabilisés chez le preneur dans les comptes consolidés, au bilan sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant, et au compte de résultats, sous forme d'une dotation aux amortissements et une charge financière.

Ainsi, il autorise aux bailleurs de traiter le crédit-bail comme des opérations de ventes à crédit, dans la mesure où la réalisation de la vente future est raisonnablement assurée.

Cependant, le décret limite le retraitement des contrats portant sur des biens de valeur importante (immeubles et matériels de valeur individuelle significative à l'échelle du groupe). Néanmoins, ce retraitement particulier des contrats de crédit-bail s'applique lorsque le groupe utilise ce mode de financement de manière systématique.

---

<sup>11</sup> GARRIDO Eric « le crédit-bail, outils de financement structurel et ingénierie commerciale » Tome 2, éd revue banque, paris, p. 42.

<sup>12</sup> GARRIDO Eric, Op. cit., Tome 2, p. 43.

### 2-1-1-2 Le traitement comptable chez le bailleur :

En tant qu'établissement de crédit, les sociétés de crédit-bail mobilier (le bailleur) sont assujetties au Plan Comptable des Dispositions Relatives aux éléments par la commission bancaire (instruction n°91-05 du 19 avril 1991)<sup>13</sup>. Les immobilisations en crédit-bail mobilier figurent ainsi en immobilisations sous le compte n°46 « crédit-bail et opérations assimilées ». Ce compte a pour fonction d'enregistrer toutes les immobilisations données en crédit-bail mobilier, immobiliers ou incorporels. Les produits sur opération de crédit-bail sont enregistrés dans le compte de « **classe7** ».

En effet, toutes immobilisations données en crédit-bail sont enregistrées à l'actif du bailleur propriétaire juridique de matériel. A cet effet, le bailleur amortit le matériel, en conséquence, il sera constaté une différence entre le montant des loyers encaissés et le montant des amortissements comptables liés à la dépréciation du bien donné en crédit-bail.

La différence entre l'amortissement comptable et l'amortissement financier chez le crédit bailleur est appelée « *réserve latente* ». Ce décalage apparaît du fait que l'amortissement comptable du bien ne se fait pas au même rythme que l'amortissement financier de ce même bien.

### 2-2 Le traitement comptable selon les normes IFRS (IAS 17):

Dans le but d'une homogénéisation des principes comptables, sur le plan international, "l'*International Accounting Standard Committee*"(IASC)\* a été créé en 1973 par l'organisation comptable professionnelle de neuf pays, (Allemagne, Australie, Canada, France, USA, Royaume-Unis, Japon, Mexique et Pays-Bas) dans le but d'élaborer et de publier les normes comptables fondamentales de présentation des états financiers et d'assurer une certaine comparabilité des états financiers à travers le monde<sup>14</sup>.

En septembre 1982, le comité international des normes comptables IASC a publié la norme internationale n°17 « IAS 17 » relative à la comptabilisation des contrats de location (*Accounting for lease*).

En 2001 l'IASC a transformé sa structure et sa dénomination pour devenir l'IASB, lors de cette réforme il a été décidé que les normes et leurs interprétations seraient désormais

---

<sup>13</sup> GARRIDO Eric, op. cit. Tome 2, p. 39.

<sup>14</sup> GARRIDO Eric, Op.cit. Tome 2, p. 50.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

relatives à l'information financière « *financialreporting* ». Depuis lors, le référentiel de l'IASB « les IFRS ».

Cette norme s'est inspirée de la norme « FAS 13 » qui distingue les contrats dénommés « *finance lease* » des contrats dénommés « *operating lease* »<sup>15</sup>.

Cependant, l'application des normes IFRS dans les comptes consolidés des sociétés européennes cotées depuis 2005 a soumis le traitement comptable du crédit-bail en France à la norme IAS 17.

La comptabilisation des contrats de « location financement » est une parfaite illustration de la conception économique des normes IFRS en vertu de laquelle les transactions et événements doivent être présentés en conformité avec leur réalité financière.

La distinction faite entre un leasing financier et un leasing opérationnel est une distinction économique basée sur la nature de l'opération et non sur la forme du contrat. Généralement, un leasing financier n'est pas résiliable et assure au bailleur le recouvrement des sommes investies plus une rémunération de ces mêmes fonds. D'où la classification est nécessaire.

### 2-2-1 Les critères de classifications d'un leasing:

Selon la norme IAS 17, Un contrat de « *finance lease* » est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, à la fin de la période de location.

- Les risques : les pertes éventuelles dues à l'utilisation du bien, son obsolescence ou alors les modifications de la conjoncture économique.
- Les avantages : exploitation rentable du bien pendant sa durée d'utilisation économique et du gain dû à la réalisation de sa valeur résiduelle<sup>16</sup>.

Ce transfert, associé au principe de la prédominance de la substance (utilisation du bien) sur l'apparence juridique (absence de transfert de propriété), constitue la base de la qualification

---

<sup>15</sup> GARRIDO Eric, Op.cit. Tome 2, p. 51.

<sup>16</sup> OBERT Robert, Op.cit., p. 285.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

en tant que « location-financement ».Cependant, l'IASB a jugé utile de compléter la référence à ces principes, en donnant des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient conduire à classer un contrat de location dans cette catégorie. <sup>(17)</sup>.

Les huit critères de classification de ces deux catégories cités par l'IAS 17 sont :

- Le transfert de la propriété de l'actif au preneur à la fin de la durée du contrat de location.
- L'existence d'une option dans le contrat de location conférant au preneur le droit d'acheter l'actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée, donnant dès le début du contrat une quasi-certitude d'exercice de l'option.
- La couverture, par la durée du contrat de location, de la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif, même s'il n'y a pas transfert de propriété.
- L'identité, au début du contrat de location, de la valeur actualisée des paiements minimaux avec la juste valeur de l'actif loué.
- La spécificité de l'actif loué par rapport aux besoins du preneur, d'où une exclusivité de possibilité de jouissance pour celui-ci (à moins d'y apporter des modifications majeures).

Mais l'IASB complète cette liste de caractéristiques par une énumération d'indicateurs de situations qui permettent de classer un contrat dans la catégorie "location-financement" <sup>18</sup>:

- L'imputation au preneur des pertes subies par le bailleur en cas de résiliation du contrat ;
- La mise à la charge (ou au crédit) du preneur des pertes (ou profits) découlant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle du bien loué (par exemple sous la forme d'un réajustement du loyer) ;
- La possibilité pour le preneur de poursuivre la location pour une seconde période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

---

17 . IAS 17, § 10.

18 . IAS 17, § 11.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

Si le contrat répond à un seul de ces critères, l'opération est considérée de leasing financier sinon c'est un leasing opérationnel et la classification s'effectue au début du contrat et ne peut être modifiée par la suite.

### Section 3: fiscalité du leasing:

Le crédit-bail bénéficie d'un régime fiscal qui lui est propre, l'ensemble des avantages fiscaux conféré par les administrations fiscale représente un facteur encourageant pour le développement et aux redéploiements des entreprises et un atout majeur pour la réussite de ce nouveau mode de financement.

Cependant la fiscalité du crédit-bail varie d'un Etat à un autre vu qu'elle est liée aux modalités comptables qui peuvent être différentes selon la propriété juridique ou économique.

- Dans les pays qui se basent sur l'approche juridique, le bailleur bénéficie de la déductibilité fiscale des amortissements et le preneur de la déductibilité fiscale de l'intégralité des loyers. C'est le cas de cela France qui privilégie l'analyse juridique et non économique.<sup>19</sup>
- Dans les pays qui se basent sur l'approche économique, le preneur bénéficie de la déductibilité fiscale de l'amortissement puisque ce dernier est inscrit au bilan.

### 3-1 Impôt direct:

Les impôts directs sont collectés auprès des contribuables en fonction de leurs revenus.

Concernent la société de crédit-bail, la fiscalité directe s'intéresse aux dotations aux amortissements des biens donnés en crédit-bail, les loyers perçus en contrepartie et les provisions constituées.

- Dotations aux amortissements: Puisque le bailleur est considéré comme étant le propriétaire juridique, le bien objet du contrat est inscrit à l'actif de son bilan. Par conséquent, la société de crédit-bail a le droit de constater la dépréciation de valeur de ce bien en pratiquant un amortissement selon un rythme linéaire ou dégressif. Sachent que Sur le plan fiscal, l'amortissement est une charge déductible du bénéfice imposable.

---

<sup>19</sup>BENIDICTE François, Crédit-bail financier en France.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

- Les loyers perçus : Les loyers perçus par le bailleur sont considérés comme des produits d'exploitation par conséquent, ils sont pris en considération lors de la détermination du résultat imposable.
- Les provisions constituées : Les provisions sont des charges constituant un prélèvement sur le résultat imposable de l'exercice pour faire face à des pertes ou des charges probables.

Concernant le crédit-bail, les sociétés de crédit-bail peuvent déduire une provision, pour étaler la prise en charge de la perte qui peut subvenir en fin de contrat. Si la perte n'est pas subie, la provision est réintégrée dans le bénéfice imposable. A préciser qu'aucune déduction ne peut toutefois être effectuée si l'entreprise a opté pour l'amortissement des biens sur la durée du contrat.

Quant au crédit preneur, il inscrit les sommes versées à la société de crédit-bail à titre de loyers en « charge d'exploitation ». Ces charges sont en quelque sorte la somme de substitution des charges qu'il aurait pu passer s'il avait acquis directement le bien.

Cependant, dans certain cas l'administration fiscale a limité le montant des charges de loyers déductibles passées au montant des charges que le locataire aurait pu passer, par le mode d'amortissement le plus favorable s'il avait acquis directement le bien.<sup>20</sup>

Cet avantage fiscal sera d'autant plus important que la durée du contrat de crédit-bail sera plus courte (loyers plus élevés). Pour mieux profiter, le locataire doit opter pour une formule à loyers dégressifs afin d'accélérer la déduction fiscale.

### 3-2 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA):

La TVA est un impôt indirect supporté par les consommateurs et collecté par les entreprises pour le compte de l'Etat.

La société de crédit-bail règle la TVA lors de l'achat du bien objet du contrat, cette taxe sera récupérée en totalité par le bailleur sur la TVA facturée sur les loyers qu'il va percevoir au fur et à mesure du déroulement du crédit-bail.

Cependant, cela n'est pas toujours chose aisée et soulève plusieurs difficultés.

---

<sup>20</sup>PHILLIPPOSSAIN Pascal op-cit, page 93

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

Le schéma de crédit-bail que nous avons décrit plus haut montre que la société de crédit-bail achète, directement au fournisseur, le bien d'équipement (objet du contrat) qui est grevé de TVA ; ou du point de vue de la TVA, la société de crédit-bail est considérée comme étant le propriétaire du matériel et donc elle doit inscrire à l'actif de son bilan le prix d'achat hors taxe du bien et la TVA supportée sera inscrite dans un compte de TVA, à récupérer.

Toutefois, compte tenu du coût de l'investissement qui est souvent important, la TVA supportée va représenter aussi un montant relativement important (c'est en % de la valeur du bien) ; mais cette TVA va s'imputer périodiquement sur des loyers qui ont un montant beaucoup plus faible ; et compte tenu du délai de récupération pour la société de crédit-bail, il en résulte que celle-ci est obligée de devoir "geler" des fonds relativement importants, et sans les rentabiliser. Et plus la société de crédit-bail conclut des contrats avec des entreprises, plus la masse de TVA supportée va s'agrandir, avec des délais de récupération très longs. A la limite même, elle gagnerait à diminuer son volume d'activité. Et compte tenu de l'impact du crédit-bail sur les investissements des PME et sur l'économie dans son ensemble, c'est une situation peu souhaitable.

Face à ce problème, certains pays ont tenté d'apporter des solutions ; c'est ainsi qu'en France, il a été instauré la règle du "butoir financier" (loi du 29-12-1971) Selon cette loi :

- Pour tous les matériels livrés avant le 1er janvier 1972 et destinés à la location, les sociétés de crédit-bail continueront à récupérer la TVA/investissent sur la TVA/Loyer.
- Pour les matériels livrés après le 1er janvier 1972, les sociétés pourront à l'expiration de chaque trimestre civil, demander le remboursement de la TVA non imputée sur les loyers du moment que son montant sera au moins égal à 5.000 FF <sup>21</sup>

### 3-3 La taxe professionnelle:

La taxe professionnelle en France représente la taxe sur l'activité professionnelle (TAP) en Algérie: les outils de productions utilisées par une entreprise sont pris en compte dans le calcul de l'assiette imposable à la taxe professionnelle. Cette imposition est fondée sur la détention du bien.

---

<sup>21</sup>Note sur certains aspects fiscaux du crédit-bail" SOGECA juin 1995.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

Parmi les immobilisations concernées pour le contribuable, on trouve celles financées en crédit-bail, celle prises en location, celle qui sont utilisées à titre de garantie et celle qui appartiennent.

Au niveau du crédit-preneur, pour les immobilisations données en crédit-bail ou en location, Il convient de déterminer la valeur locative imposable afin de connaître l'assiette de la taxe sur l'activité professionnelle retenue pour les biens loués.

Pour les biens pris en crédit-bail, la valeur imposable est égale à 16% de la valeur d'origine du bien.

Pour les biens loués, la valeur locative imposable est égale au montant des loyers dus pendant la période de référence (année fiscale). Toutefois, si la somme des loyers de la période de référence est inférieur à 80% ou supérieur à 120% de la valeur d'origine du bien multiplié par 16%, on substitue à la dite somme des loyers la limite la plus voisine, c'est-à-dire celle correspondant à 12,80% ou 19,20% de la valeur d'origine.

Dans les deux cas, crédit-bail ou location simple, si une option d'achat est saisie, le montant de celle-ci est taxé à 16% au titre de la taxe professionnelle.<sup>22</sup>

### Exemple:

Prix de revient: 1.000.000 euros

Loyers: 22.024 euros

TVA : 19.20%

Valeur locative imposable:

Crédit-bail:  $1.000.000 \times 16\% = 160.000$  euros par an.

Location:  $22.024 \times 12 = 264.288$  euros.

Ceci est supérieur à 160.000 euros.

En conséquence, on retiendra  $1.000.000 \times 19.20\% = 192.000$  euros.

### **Cas particulier de la levée de l'option d'achat:**

En cas de levée d'achat à l'issue d'un contrat de crédit-bail, la valeur locative imposable demeure identique, soit  $1.000.000 \times 16\% = 160.000$  euros.

---

<sup>22</sup>GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, P 110.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

En cas de levée d'option d'achat à l'issue d'un contrat de location, la valeur locative sera calculée sur le prix de l'option d'achat.

Ainsi, si l'option d'achat est égale à 1% de la valeur d'origine HT du bien financé, la valeur locative dans notre exemple sera:  $1.000.000 \times 1\% = 10.000$  euros.

$$10.000 \times 16\% = 1.600 \text{ euros.}^{23}$$

Au niveau du crédit bailleur, les biens donnés en crédit-bail échappent à l'assiette imposable à la taxe sur l'activité professionnelle, bien qu'il soit, au plan juridique, le propriétaire légal de ces biens. Ceci est justifié par le fait que ces biens ne sont pas utilisés par lui-même mais par son locataire.

Mais dans plusieurs cas, le crédit bailleur peut être amené à reprendre possession d'un bien loué:

- Récupération de ce bien en fin de bail lorsque le locataire ne saisit pas l'option d'achat.
- Réappropriation contentieuse en cas de non-paiement des loyers et résiliation du contrat de crédit-bail.
- Restitution par l'administrateur judiciaire lorsque le locataire fait l'objet d'une procédure collective, et que le contrat n'est pas poursuivi.

Ce bien figurera en immobilisations à l'actif du bilan de la société de crédit-bail tant que ce dernier n'aura pu le revendre, l'affecter à un autre contrat de location ou le détruire. Ces immobilisations accidentelles, sont appelées « immobilisations temporairement non louées ».

Ces immobilisations, temporairement non louées, posent problème de leur imposition à la taxe professionnelle. L'administration fiscale considère que si dans un délai de six mois après leur restitution ces biens ne sont ni loués, ni cédés, ni détruits, ils font partie des actifs à la disposition de leur propriétaire (le crédit bailleur) et en tant que tels, elles doivent entrer dans le calcul de l'assiette de la taxe professionnelle.

Une telle situation conduit les sociétés de crédit-bail à payer la taxe professionnelle pour des biens qui se déprécient, puisqu'on n'a pas pu les céder dans un délai de six mois, et sont

---

<sup>23</sup>PHILIPPOSSAIN Pascal, op-cit, page 96.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

improductifs de revenus, alors qu'ils proviennent souvent de contrat qui sont des créances contentieuses.

A titres indicatif, on estime en France l'ensemble des immobilisations temporairement non louées à un montant de l'ordre de 610 millions d'euros pour l'ensemble des sociétés de crédit-bail mobilier.<sup>24</sup>

### 3-4 L'imposition des plus-values:

Nous disons qu'une entreprise enregistre une plus-value lors de la cession d'un actif si le prix de vente est supérieur à la valeur nette comptable (VNC).

Avec l'accord de la société de crédit-bail, l'entreprise utilisatrice peut céder le contrat de crédit-bail, mais elle ne peut céder le bien objet du contrat puisque le bailleur reste le propriétaire.

Quand le preneur cède son contrat de crédit-bail, il sera dans la même position que s'il avait acquis directement le bien objet du contrat. Par conséquent, Le produit de la cession d'un contrat de crédit-bail est soumis au régime des plus-values sur cession d'immobilisation.

Cependant, il y a une différence de traitement entre la cession d'un contrat qui intervient à moins de deux ans et celle qui intervient à plus de deux ans après la date de conclusion du contrat de crédit-bail.

Dans le cas d'une cession à moins de deux ans après la conclusion du contrat, c'est l'intégralité du profit réalisé qui est soumise au régime des plus-values sur cession.<sup>25</sup>

Dans le cas contraire, seul le profit correspondant aux amortissements que le locataire aurait passés s'il avait été propriétaire des biens dès l'origine, entre la conclusion du contrat de crédit-bail et la date de la cession du contrat, sera soumis au régime des plus-values à court terme. Le calcul s'effectue sous déduction du montant de l'option d'achat prévue au contrat. La durée d'utilisation du bien est celle prévue au contrat de crédit-bail.

#### Exemple:

- Valeur d'acquisition du bien: 1.000.000 d'euros HT.

---

<sup>24</sup> GARRIDO Eric, op-cit, Tome 1, P 111.

<sup>25</sup> Lamy Fiscal 2010, supra note 101, n°1372.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

- Durée du contrat de crédit-bail: 5 ans.
- Montant de l'option d'achat: 100.000 d'euros HT.
- cession du contrat de crédit-bail au bout de 3 ans pour un montant de 600.000 euro HT.
- Le prix de cession du contrat de crédit-bail sera considéré comme une plus-value à court terme à concurrence de:

$$1.000.000 - 100.000 = 900.000 \text{ euros.}$$

$$900.000 / 5 = 180.000 \text{ euros.}$$

$$180.000 \times 3 = 540.000 \text{ euros.}$$

Du point de vue de l'acquéreur du contrat de crédit-bail, ce dernier amortit normalement le bien selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation du bien.

A noter qu'en Algérie les plus-values réalisées lors de la rétrocession d'un élément d'actif par le crédit bailleur au profit du crédit preneur au titre du transfert de propriété à ce dernier ne sont pas comprises dans les bénéfices soumis à l'impôt. Tous comme 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 *leaseback* (cession bail) ne sont pas comprises dans les bénéfices soumis à l'impôt.<sup>26</sup>

### 3-5 Le régime fiscal applicable lors de la levée de l'option d'achat:

La levée de l'option d'achat rend le crédit preneur propriétaire du matériel comme prévu dans le contrat de crédit-bail, ce qui entraîne des conséquences au plan comptable et fiscal pour le crédit preneur tous comme pour le crédit bailleur.

- Pour le bailleur: La levée de l'option d'achat est considérée comme une cession régie par le droit commun entraînant :
  - soit une plus-value intégrant la base imposable à l'IBS.
  - soit une moins-value s'inscrivant aux charges déductibles.

---

<sup>26</sup>Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts- n° 32 Juin 2008.

## CHAPITRE 2: LES DIFFERENTS ASPECTS DU CREDIT-BAIL

---

- Pour le preneur: La levée d'option d'achat par le crédit preneur permettra d'inscrire le matériel acquis à l'actif du bilan pour son prix d'achat qui correspond à la valeur résiduelle prévue par le contrat. L'amortissement pratiqué est considéré comme charge déductible.

L'indemnité de rachat constitue le prix d'acquisition et sert donc de base au calcul des amortissements qui seront fonction de la durée d'utilisation résiduelle du bien acquis.

Dans le cas où la vente concerne un bien d'occasion, le bien en question a déjà été utilisé donc l'amortissement dégressif n'est pas possible. Néanmoins elle est soumise à la TVA dans la mesure où le bien cédé a ouvert droit à déduction de la TVA. La taxe est exigible dans les conditions du droit commun, lors de la livraison du bien vendu, sur le montant total du prix de vente. Le taux de la taxe est celui applicable aux biens neufs.<sup>27</sup>

---

27 SERLOOTEN Patrick, « Fiscalité du Financement des Entreprises », éd ECONOMICA, Paris, mai 1994, pp.85-86.

### Conclusion :

Après l'étude menée au cours de ce chapitre sur les différents aspects du crédit-bail, il apparaît que le crédit-bail est un mode de financement moderne et une technique à nature multiforme, mélangeant des aspects variés bien plus complexe qu'une simple série de loyers suivis d'une option d'achat en fin de contrat.

Ainsi, nous avons constaté que les différentes pratiques entre les pays rendent souvent confuse la notion même de crédit-bail. Les appellations de « crédit-bail » ou de « leasing » recouvrent des pratiques très variées dans le monde. Par conséquent, plusieurs problèmes se posent en matière fiscale mais surtout sur le plan de droit privé.

Cependant, ces dernières années, nous constatons l'adoption de nouveaux textes réglementaires régissant les opérations de crédit-bail qui essayent de trouver des alternatives aux difficultés que rencontre ce mode de financement, ce qui traduit l'intérêt et le souci que portent les pouvoirs publics pour ce nouveau mode de financement visant l'encouragement de son utilisation, la création de nouvelles sociétés ainsi que le développement de leur activité.

De ce fait, le prochain chapitre sera consacré au crédit-bail en Algérie, notamment aux différents aspects du leasing, que ce soit juridique, comptable ou encore fiscal, ce qui nous permettra de mettre en évidence tous les efforts et l'intérêt que portent les pouvoirs publics à ce mode de financement.

### **Introduction :**

Le crédit-bail est un mode 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 à la relance des investissements.

Le retard accusé par l'Algérie pour adopter le leasing comme mode de financement des projets d'investissement est dû à de nombreuses contraintes, notamment l'absence d'un cadre juridique et d'une réglementation fiscale et comptable appropriée.

Actuellement, nous constatons que le crédit-bail commence à s'imposer progressivement comme un moyen de financement de plus en plus sollicité en raison des avantages qu'il procure, notamment à ces petites et moyennes entreprises sous-capitalisées, ainsi qu'aux professions libérales et les grandes entreprises. Ainsi, l'Algérie est en avance sur le plan des textes juridiques même si elle est en recul sur le plan de l'exercice de cette activité rentable et complémentaire.

### Section1 : Marché Algérien du leasing :

Après la publication de l'ordonnance N°96-09, il a été constaté une entrée progressive des établissements financiers exerçant le crédit-bail, accompagnée d'une augmentation considérable des opérateurs économiques demandeurs de cette nouvelle formule de financement.

Puisque le marché est défini par la rencontre de l'offre et de la demande, nous allons voir ces deux volets, ainsi que les obstacles qui entravent le développement du leasing en Algérie.

#### 1-1- L'offre du leasing en Algérie :

Avec l'entrée progressive des nouvelles sociétés de leasing, ce mode de financement a connu une évolution en Algérie. Pour mieux cerner l'évolution de cette technique, nous avons jugé essentiel de présenter les acteurs financiers qui exercent cette activité ainsi que les caractéristiques du leasing pratiqué par ces organismes.

##### 1-1-1 Les principaux intervenants sur le marché du crédit-bail en Algérie:

Jusqu'à l'année 2011 le marché algérien du leasing est partagé entre sept banques et six établissements financiers, dont El DjazairIjar un nouveau établissement agréé par la Banque d'Algérie le 02 août 2012.

Néanmoins, nous allons citer tous les établissements qui ont offert le leasing depuis son apparition en Algérie à nos jours.

##### 1-1-1-1 Algerian Saudi Leasing « ASL »:

En 1990, La Banque Extérieure d'Algérie « BEA » et le groupe industriel et financier saoudien D'Allah AL BARAKA ont créés en association et à parités égales une filiale de leasing internationale dénommée "Algerian Saudi Leasing"(ASL)<sup>1</sup>. son capital social est de 20 millions de dollars..

Etant donné que la BEA, actionnaire algérien, dispose d'un réseau d'agences réparti sur l'ensemble du territoire national, elle fait bénéficier l'ASL de son réseau d'exploitation, de la connaissance de sa clientèle et lui apporte un soutien actif quant au bon déroulement de ses opérations. De son côté, AL BARAKA holding, actionnaire saoudien, participe à

---

<sup>1</sup> Rapport d'activité d'ASL, 1998, p.2.

l'identification des ressources disponibles au Moyen Orient et en particulier dans les pays du Golf<sup>1</sup>.

### **1-1-1-2 Banque AL BARAKA d'Algérie:**

La Banque AL BARAKA d'Algérie est le premier établissement bancaire à capitaux mixtes (publics et privés). Créée le 20 mai 1991, son capital en 2011 est de 10 milliards de DA et des fonds propres de 17 milliards de DA. Ses actionnaires sont la Banque d'Agriculture et de Développement Rural (BADR Algérie) et le groupe D'Allah AL BARAKA (Bahreïn). <sup>2</sup>

### **1-1-1-3 La Société Algérienne de Leasing Mobilier « SALEM »:**

La SALEM est une filiale de la Caisse Nationale de la Mutualité agricole "CNMA ", agréée par 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 de 1 milliard de DA par la CNMA et 650 millions de DA par la BADR, le CPA, la CNEP banque et la SOFINANCE. <sup>3</sup>

### **1-1-1-4 La société financière d'investissement de participation et de placement "SOFINANCE":**

SOFINANCE, société par actions, est un établissement financier public agréé par la Banque d'Algérie le 09 janvier 2001, doté d'un capital social de 5.milliards de DA.

Elle a été créée à l'initiative du Conseil National des Participations de l'Etat(CNPE) avec comme principales missions l'accompagnement dans la modernisation de l'outil de production national et le développement de nouveaux produits financiers.

### **1-1-1-5. Arab Leasing Corporation (ALC) :**

Arab Leasing Corporation est un établissement financier créé le 06 Octobre 2001, mais son activité a débuté le 20 février 2002. Elle dispose de trois agences ; deux à Alger et une à Sétif. Son capital de 3.5 milliards de dinars algérien .Il est souscrit par les actionnaires suivants :<sup>4</sup>

- Arab Banking Corporation-Algeria (ABC-Algeria) : 41% ;
- CNEP banque : 27% ;
- T.A.I.C : 25 % ;
- Capitaux Privés : 25 % ;

---

<sup>2</sup><http://www.albaraka-bank.com>.

<sup>3</sup> Journal officiel n°60 du 19 Octobre 2008, p. 27.

<sup>4</sup> Rapport d'activité d'ALC ,2005.p.1.

### 1-1-1-6 Société Générale Algérie « SGA »:

La Société Générale Algérie a été créée le 29 mars 2000. Elle est sous forme d'une société par actions 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 1.597.840.000 de DA. Cette dernière a mis en place depuis avril 2002 un département de leasing dénommé « SOGELAESE ».

### 1-1-1-7 Maghreb Leasing Algérie « MLA »:

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

MLA est doté d'un capital social de 3 500 000 000 DA, filiale **algérienne de l'établissement financier tunisien « Tunisie leasing Group » (TLG).**

Maghreb Leasing Algérie compte déjà 5 agences situées à Alger, Sétif, Oran, Annaba et HassiMessoud.

### 1-1-1-8 BNP Paribas El Djazaïr:

BNP Paribas El Djazaïr est une Société Par Actions dotée d'un capital de 3.500.000.000 Dinars Algériens. Les actions sont détenues à 100 % par le Groupe BNP Paribas.

*BNP Paribas LEASE GROUPE* Algérie "*BPLG*", Département de BNP Paribas El Djazaïr, est opérationnelle depuis la fin 2006.

### 1-1-1-9 NATEXIS Banque Populaire d'Algérie :

Elle a été créée le 25 avril 1999 après l'autorisation du Conseil de la monnaie et du crédit n° 98-04 du 20-09-1998.

Son capital *de* 500 000 000 Dinars détenus par les actionnaires suivants :

- 399 996 500 Dinars par la NATEXIS Banque ;
- 100 000 000 Dinars par la Société de Banque Française et Internationale ;
- 500 Dinars par chacune des sept personnes physiques du Groupe des Banques Populaires.

### 1-1-1-10 CETELEM Algérie:

CETELEM Algérie, établissement financier spécialisé dans le crédit à la consommation, obtient l'agrément de la Banque d'Algérie pour le démarrage de son activité le 22 février 2006. C'est une filiale du groupe bancaire français BNP Paribas.

CETEM Algérie n'a commencé à proposer ses activités de crédit-bail qu'en 2008.

### **1-1-1-11 La Banque d'Agriculture et de Développement Rural «BADR» :**

La BADR est une société par actions créée par décret n°82-106 le 13 mars 1982, au capital social de 2.200.000.000 DA, chargée de fournir aux entreprises publiques économiques les conseils et l'assistance dans l'utilisation et la gestion des moyens de paiement mis à leur disposition. Depuis 1999, le capital social de la BADR a augmenté et atteint le seuil de 33.000.000.000 Dinars.

En Octobre 2008, la banque a lancé le crédit-bail agricole en Algérie après la dissolution de la SALEM.

Le montant maximum qu'elle peut financer par contrat est de 1 milliard de DA. La réponse à la demande de sa clientèle ne dépasse pas 20 jours.

### **1-1-1-12 La Société Nationale de Leasing « SNL »:**

La Banque d'Algérie avait accordé son agrément à la SNL qui est la première société publique de leasing en Algérie. Elle est une association entre deux banques publiques la Banque Nationale d'Algérie BNA et la Banque de développement local BDL, elle est opérationnelle depuis la fin mars 2011.

La SNL est dotée d'un capital social fixé à 3,5 milliards de DA. Ce capital est divisé en 350 000 actions de valeur nominale chacune de 10 000 DA, réparties à parts égales entre les deux banques.

### **1-1-1-13 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH):**

Créée en 1997, cette société publique est dotée d'un capital de 4,1 milliards de DA, détenu par le Trésor public et les banques et les compagnies d'assurances publiques. Quant aux fonds propres de la société, ils sont estimés à un (1) milliard de DA<sup>5</sup>.

La SRH a entamé l'opération du leasing le 13 avril 2011 après avoir eu l'autorisation du Conseil de la Monnaie et du Crédit pour élargir ses activités au leasing immobilier.

---

5 Guide pratique de refinancement des crédits hypothécaires, Société de Refinancements Hypothécaires, p. 2.

### 1-1-1-14 Ijar leasing Algérie:

Agrée en mai 2012, Ijar leasing Algérie SPA est un établissement financier doté d'un capital de 3,5 milliards de Dinars réparti entre deux actionnaires, à savoir la Banque extérieure d'Algérie pour 65%, et *Banco Esperito Santo* (Portugal) pour 35%.

### 1-1-1-15 El DjazairIjar:

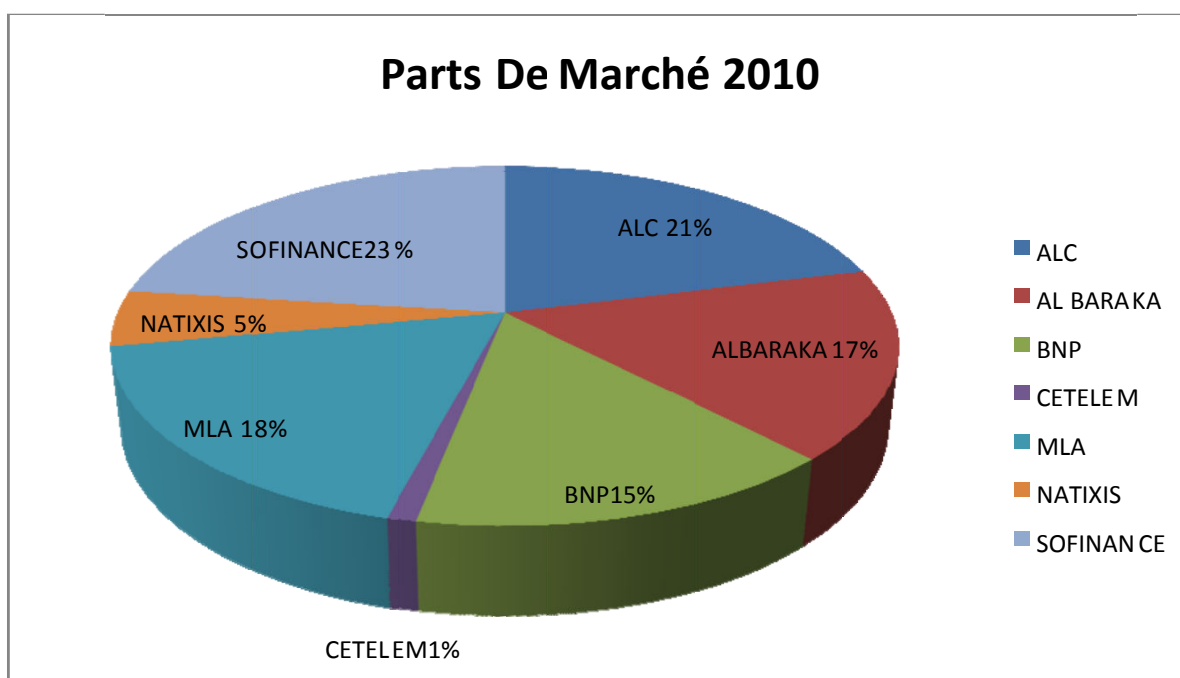
Etablissement financier de crédit-bail, agréé par la Banque d'Algérie le 02 août 2012, ayant un capital social de 3.500.000.000 DA réparti entre:

- Crédit Populaire d'Algérie CPA: 47%.
- Banque de l'Agriculture et du Développement Rural BADR : 47%.
- Société Algéro-Saoudienne d'Investissement ASICOM : 6%.

El djazairIdjar a lancé l'activité de leasing mobilier en 2013, Quant au leasing immobilier il devenu opérationnel depuis de 2015.<sup>6</sup>

Ces intervenants répartissent les parts du marché algérien, parmi les plus important sont figurés dans le schéma suivant :

**Graphe n°1:** Les parts du marché du financement leasing en Algérie 2010.



Source : Rapport d'activité des banques.

<sup>6</sup> <http://www.eldjazairidjar.dz/pages-principales/el-djazair-idjar.html>

En 2010, la Société Financière d'Investissement, de Participation et de Placement est la société la plus engagée avec 2 ,15 milliards de dinars ce qui représente une part de marché de 23%, elle est suivie par deux autres cylindrées du secteur à savoir ALC et MLA et ce avec des parts respectives de 21 et 18%.

### **1-1-2 Les spécificités de l'offre du crédit-bail en Algérie:**

L'apparition de crédit-bail a été tardive en Algérie comparativement aux pays voisins essentiellement le Maroc et la Tunisie. Ce retard dans l'encadrement de cette pratique par une législation favorable, encourageant l'utilisation de cette technique dans nos entreprises, a freiné son évolution, comme un mode de financement efficace. Ainsi, nous trouvons que son offre a été caractérisée par des conditions exigées par les bailleurs d'un côté et par l'environnement économique de l'autre côté ce qui explique un peu le retard de son essor.

Dans le tableau ci-après, nous présentons les caractéristiques du crédit-bail offert par les principaux bailleurs qui partagent le marché du crédit-bail algérien.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

**Tableau n° : Caractéristiques du crédit-bail offert en Algérie**

| <b>Caractéristiques</b>                 | <b>AL BARAKA</b>                                        | <b>ASL</b>                                           | <b>ALC</b>                   | <b>SOFINANCE</b>             | <b>SGA</b>                       | <b>MLA</b>                       | <b>SNL</b>                   | <b>BADR</b>              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Nature du bien financé</b>           | Mobilier et immobilier                                  | Mobilier                                             | Mobilier                     | Mobilier                     | Mobilier                         | Mobilier                         | Mobilier et immobilier       | Mobilier agricole        |
| <b>Etendue du leasing pratiqué</b>      | National                                                | International                                        | National                     | National                     | National                         | National                         | National                     | National                 |
| <b>Option d'achat</b>                   | 1% du prix d'achat                                      | 1% du prix d'achat                                   | 1 DA                         | 1% du prix d'achat           | 1% à 5%                          | 1000 DA                          | 1% du prix d'achat           | -                        |
| <b>Principal Secteur financé</b>        | Tous les secteurs                                       | Tous les secteurs                                    | Travaux publics et transport | Travaux publics et transport | Tous secteurs sauf l'agriculture | Tous secteurs sauf l'agriculture | Tous secteurs                | Le secteur d'agriculture |
| <b>Taux d'intérêt</b>                   | 7% à 12%                                                | 1,85% taux de LIBOR                                  | Entre 12% et 15%             | Entre 12% et 15%             | Entre 9% à 13%                   | Entre 12% et 15%                 | 10% à 12%                    | 9 %                      |
| <b>Durée du Financement</b>             | 3 à 15 ans                                              | 5 ans à 7 ans                                        | 3 à 5 ans                    | 3 à 5 ans                    | 3 à 5 ans                        | 3 à 5 ans                        | 2 à 5 ans                    | 2 à 7 ans                |
| <b>Modalité de remboursement</b>        | Loyer mensuel ou trimestriel                            | Loyer trimestriel                                    | Loyer mensuel                | Loyer mensuel ou trimestriel | Loyer mensuel                    | Loyer mensuel                    | Loyer mensuel ou trimestriel | Loyer trimestriel        |
| <b>Apport initial du crédit preneur</b> | 0 % dans certains cas. dans le reste des cas 20% à 30%  | Absence de l'apport personnel                        | 20% à 30%                    | 20% à 30%                    | 0% à 30%                         | 20% à 30%                        | 5% à 30%                     | 20 % à 30%               |
| <b>garanties</b>                        | Garanties hypothécaires dans certains cas sont exigées. | la caution d'une banque de la place est obligatoire. | Garanties hypothécaires.     | -                            | -                                | -                                | Garantie Hypothécaires.      | Absence de garanties.    |

**Source : Informations recueillies auprès de ces établissements.**

### 1-1-2-1 Les formes de crédit-bail pratiquées:

Toutes les sociétés de crédit-bail en Algérie pratiquent uniquement le crédit-bail financier, c'est-à-dire qu'elles transfèrent au preneur tous les risques et avantages liés à la propriété du bien, avec une option d'achat préférentielle à la fin du contrat de crédit-bail.

Ajoutant à cela que toutes les sociétés de crédit-bail offrent le leasing mobilier. Pour ce qui concerne le leasing immobilier, il est pratiquement absent à part quelques contrats qu'on a recensés au niveau de la banque Al Baraka. Toutefois et à partir de 2009 avec la volonté des pouvoirs publics algérien d'instaurer une véritable industrie de leasing la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) qui est dotée d'un capital de 4,1 milliards de dinars a été reconduite dans la spécialité du leasing immobilier.

De plus, il est important de préciser que les opérations de leasing à l'international sont aussi peu développées, sauf Algerian Saudi leasing (filiale de la BEA et LE GROUPE DALLAH AL BARAKA) qui se spécialise dans ce domaine pour le financement du matériel du forage.

Enfin, nous avons constaté qu'une forme particulière de crédit-bail « *lease back* » est pratiquée par ALC et AL BARAKA, et l'absence totale de l'utilisation de la forme du crédit-bail adossé.

### 1-1-2-2 Les secteurs d'activité ciblés:

Les sociétés de crédit-bail mènent leur activité en fonction des spécificités du marché algérien, elles limitent leurs interventions à une gamme de matériels tels que : le matériel de travaux publics, le matériel relevant du secteur agricole et le matériel de transport.

La BADR finance exclusivement le matériel relevant du secteur agricole, elle détient le monopole du marché de l'agriculture algérien.

En effet, les secteurs d'activités ciblés par les bailleurs sont la plupart des secteurs pour lesquels des marchés d'occasion existent. Concernant les équipements spécifiques, qui ne peuvent être revendu facilement, une garantie supplémentaire et un apport personnel sont obligatoires.

### 1-1-2-3 Les conditions de financement:

L'ensemble des intervenants offrent des financements à moyen terme pour des taux d'intérêts relativement élevés (qui arrivent jusqu'à 15%) par rapport au taux du crédit

## **CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN**

---

bancaire, ce qui est tout à fait normal puisque le crédit-bail a la réputation d'être plus cher que les autres modes de financement.

Ainsi, l'exigence des sociétés de leasing en Algérie dans la majorité des cas d'un apport initial sous forme d'un premier loyer majoré qui peut atteindre jusqu'à 30% du montant de l'investissement en plus des garanties supplémentaires, dénature la spécificité de cette opération puisque le financement dans ce cas n'est pas intégral.

L'option d'achat n'est presque pas une option comme son nom l'indique dans la mesure où le bailleur fait en sorte de convaincre le crédit-preneur à lever l'option d'achat à la fin de la période de location et ce, pour éviter le problème de stockage (en raison de l'absence de hangars) ainsi que le problème de revente du bien sur le marché de l'occasion.

### **1-1-2-4 L'implantation des crédits bailleurs:**

La majorité des sociétés de crédit-bail sont implantées dans la capitale, mis à part la SNL et ASL qui utilisent respectivement le réseau de la BNA et BDL et celui de la BEA pour leur propre exploitation et la banque AL BARAKA qui a un réseau d'agences dispersé un peu partout sur le territoire national.

### **1-1-2-5 La nature des bailleurs en Algérie:**

Nous remarquons que l'offre du crédit-bail en Algérie depuis des années est l'apanage du secteur privé comme ALC, MLA, AL BARAKA et d'autres et l'absence de cette pratique par les banques publiques. Il fallait attendre 2011 pour créer des filiales des banques publiques spécialisées dans le crédit-bail comme la SNL.

Ainsi, nous avons constaté que la majorité des bailleurs sont des banques ou des filiales de banques et les sociétés de crédit-bail privées aux capitaux algériens n'existent pas.

### **1-1-2-6 L'évolution de l'activité des sociétés de crédit-bail :**

Malgré les difficultés actuelles qui entravent le développement du crédit-bail comme mode de financement moderne des investissements, les avantages qu'il offre ouvrent de grandes perspectives à son développement, notamment pour les PME et aux entreprises à faible capacité d'endettement au regard des critères d'appréciation du risque et de l'analyse financière traditionnelle.

D'après le délégué général de l'Association des banques et établissements financiers (Abef), l'activité de leasing en Algérie représente 10% des financements bancaires en 2009.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

Ces financements qui étaient 320 millions de dinars en 2001 ont dépassé les 32 milliards de dinars en 2010. Mais comme il s'agit d'un financement souvent faible, en termes de volume, son importance réside surtout dans sa croissance, qui dépasse les 25% en moyenne, et dans le nombre élevé des PME-PMI concernées.

**Figure n°2 :** Evolution de l'encours leasing en Algérie.



Source : Banque d'Algérie

Selon une étude récente réalisée par Humilis Finance, l'offre de leasing couvre seulement quelque 8% de la demande potentielle. « La demande potentielle est de l'ordre de 4 milliards de dollars, alors que l'offre actuelle est de seulement 300 millions de dollars ». Du côté des autorités publiques, le Premier ministre, a souligné la nécessité de développer le leasing comme moyen de financement des investissements. Une instruction adressée, le 10 décembre 2012, par le pouvoir public aux différents établissements financiers, offre un statut dérogatoire aux sociétés de leasing en matière d'amortissement fiscal, en vue de leur permettre d'améliorer leur performance et leur présence aux côtés des PME. Cette mesure est qualifiée par le délégué général de l'Association des banques et établissements financiers (ABEF), de «Soulagement» pour l'activité de leasing qui représente, selon lui, un marché de quelques 60 milliards de dinars en Algérie, soit près d'un milliard de dollars.<sup>7</sup>

<sup>7</sup>BENSAAD Abderhmane; le leasing en Algérie; réalité et perspectives de développement ; page 45.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

Ce chiffre pourrait être multiplié par 10 à 15 dans les prochaines années grâce aux bonnes performances de la conjoncture économique nationale, Ce qui permettra au marché du leasing de dépasser les 5 milliards de dollars à l'horizon 2020.

### 1-2 La demande du leasing en Algérie :

La demande du financement leasing peut être amenée de toutes les entreprises. En Algérie, ce n'est qu'en janvier 1996 date de promulgation de l'ordonnance N 96/09 que les entreprises et compagnies algériennes ont été autorisées à recourir au crédit-bail pour l'acquisition de leurs équipements.

Ce produit s'adresse en particulier aux petites et moyennes entreprises, ainsi qu'aux professions libérales et les grandes entreprises peuvent également y recourir.

**Tableau n°2:** typologie des PME

| Type des PME                           | Nombre de PME | %     |
|----------------------------------------|---------------|-------|
| TPE (effectif de moins de 10 salariés) | 993170        | 97,12 |
| PE (effectif entre 10 et 49 salariés)  | 26281         | 2,57  |
| ME (effectif entre 50 et 249 salariés) | 3170          | 0,31  |
| Total                                  | 1022621       | 100   |

Source : CNAS

#### 1-2-1-Les PME/PMI :

Les défis et les enjeux économiques de la décennie placent les PME au centre des défis de développement économique durable et en tant que vecteur de création d'emplois et de valeur ajoutée.

En 2010, il y a 618 515 PME (avec une augmentation de 28 000 PME par rapport à l'année 2009) qui représentent 94% du tissu national des entreprises, 52% du total de la production du secteur privé hors hydrocarbure et près de 35% de la valeur ajoutée de l'économie algérienne et une contribution à la création de 1,6 million d'emploi<sup>8</sup>. A la fin du deuxième semestre de

<sup>8</sup> Le bulletin d'information édité par le fonds de garantie des crédits aux PME-FGAR, Le Garant, avril 2011, N° 1, page 4.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

l'année 2012 ce chiffre atteint 700.000 entreprises dans les secteurs d'activité majeurs à savoir en première position, le secteur du bâtiment et les travaux publics, et en 2ème position le secteur du commerce et de distribution ensuite le transport et la communication.

A la fin de l'année **2016**, la population globale des PME s'élève à **1 022 621** entités dont plus de **56% sont constituées de personnes morales**, parmi lesquelles on recense **390** Entreprises Publiques Economiques (EPE). Le reste est composé de personnes physiques (**43.65%**), dont près de **21%** des professions libérales et 23% sont des activités artisanales. Ainsi que la création de **2 540 698** d'emplois.<sup>9</sup>

**Tableau n°3:**Population globale des PME à fin 2016.

|           | <i>Types de PME</i>                 | <i>Nbre de PME</i> | <i>Part (%)</i> |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>1.</b> | <b>PME privées</b>                  |                    |                 |
|           | <b>Personnes morales*</b>           | <b>575 906</b>     | <b>56,32</b>    |
|           | <b>Personnes physiques** dont :</b> | <b>446 325</b>     | <b>43,65</b>    |
|           | <i>Professions libérales</i>        | <i>211 083</i>     | <b>20,64</b>    |
|           | <i>Activités artisanales</i>        | <i>235 242</i>     | <b>23,00</b>    |
|           | <b>S/Total 1</b>                    | <b>1 022 231</b>   | <b>99,96</b>    |
| <b>2</b>  | <b>Personnes publiques*</b>         |                    |                 |
|           | <b>Personnes morales</b>            | <b>390</b>         | <b>0,04</b>     |
|           | <b>S/Total 2</b>                    | <b>390</b>         | <b>0,04</b>     |
|           | <b>Total</b>                        | <b>1022621</b>     | <b>100,00</b>   |

\*Source : CNAS

\*\* Source : CASNOS

\*\*\* Source : ECOFIE

Ces PME sont souvent confrontées à plusieurs défis en matière de croissance et la question de l'accès aux financements représente la difficulté spécifique qui entrave la création de ces entreprises.

<sup>9</sup> Le bulletin d'information statistique par la Direction Générale de la Veille Stratégique, N°30, décembre 2016, page 8

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

---

Tout en sachant que les financements bancaires à long terme habituels sont généralement inaccessibles pour les PME. Ces difficultés sont essentiellement dues à la faiblesse des fonds propres de l'investisseur et à l'insuffisance des garanties réelles à présenter aux banques. Face à ce problème, le crédit-bail apparaît comme la solution la plus adéquate.

En effet, Le leasing est le mode de financement idéale pour les PME, qui ne remplissent pas le cahier des charges exigé pour obtenir un crédit à moyen terme (CMT), car il leur permet d'avoir une source de financement pour leurs investissements à moyen terme sans pour autant avoir un acompte, mais aussi sans avoir besoin de sûreté réel car le crédit bailleur reste le propriétaire juridique du bien.

En plus, avec un financement intégral des biens correspondants à leurs besoins spécifiques et des formules de remboursement adaptées au niveau de l'utilisation des biens financés, le crédit-bail est considéré comme un élément porteur de développement et d'avenir.

Malgré tous ces avantages et le nombre important des PME qui recourent à ce mode de financement, le manque de la demande de ce produit financier, peut s'expliquer par plusieurs facteurs qui se présentent comme suit :

- La mentalité des chefs d'entreprise qui, traditionnellement, préfèrent recourir à l'autofinancement pour pouvoir mettre sur pied leurs projets, ce n'est point un préjugé, une récente enquête de l'Office National des Statistiques (ONS) et datant d'août 2012, corrobore clairement cette thèse. En effet, seulement 3,3% des entreprises déclarent les emprunts bancaires comme principale source de leur financement, contre 83,2% des entreprises qui déclarent avoir recours à des financements propres.
- l'absence d'une culture managériale chez certains patrons, qui pour la plupart n'ont aucune idée sur le mode de fonctionnement du leasing.
- La plus part des PME algériennes sont des entreprises familiales qui se refusent à toutes nouvelles organisations en terme de gestion.

### **1-2-2 Les professions libérales :**

Le domaine d'activité des professions libérales s'est vu agrandir, et ont trouvé du leasing le mode de financement le plus adéquat afin d'élargir leur marché et développer leur fonds de commerce.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

Dans les différents secteurs des professions libérales, c'est le secteur médical qui est le leader. Ce sont en général les médecins et les chirurgiens-dentistes qui accèdent au crédit-bail pour le financement des équipements à usage professionnel.

Cette formule leur est parfaitement adaptée, elle leur permet :

- De renouveler à leur rythme leurs équipements sans se soucier de leurs amortissements
- D'identifier clairement les coûts d'exploitation : la facture est transparente, elle indique le coût effectif et réel, de l'exploitation de l'équipement, à payer de manière fixe.

### 1-2-3 Les grandes entreprises:

Les grandes entreprises ont aussi recours au crédit-bail, vu les avantages qui leur offrent. L'entreprise se procure de bien sans mise de fond initial, limiter l'endettement de l'entreprise, le bien choisi s'adapte parfaitement à l'activité, en plus des avantages fiscaux.

En Algérie, les secteurs d'activité des grandes entreprises qui ont recours au crédit-bail sont le plus souvent :

- Le secteur d'hydrocarbures pour l'acquisition des équipements de forages ;
- Le secteur des travaux publics, pour l'acquisition des chargeuses, dumpers, pelleteuses, bulldozers, mixeurs, remorques et semi-remorques ;
- Le secteur d'industrie pour l'acquisition des grues, des chariots élévateurs, des grandes machines conformes à leur activité.

Cependant, nous avons constaté que le nombre de demandeurs potentiels de cette forme de financement est très important. Pourtant, ces demandeurs s'orientent dans la plupart des cas vers d'autres formes de financement que le crédit-bail. Nous pouvons lier ceci aux raisons suivantes:

- la méconnaissance de ce produit : la majorité des entrepreneurs algériens ignorent l'existence de ce mode de financement et les avantages qu'il procure ;
- Le coût relativement élevé de ce mode de financement ;

- l'absence d'une "culture crédit-bail" en Algérie : le fait d'investir sans être propriétaire constitue pour beaucoup d'entreprises algériennes une barrière psychologique difficile à franchir.

En revanche cette formule intéresse les personnes soucieuses du respect de la religion, puisque cette formule est conforme aux principes de la charria islamique.

Cependant, nous pouvons citer quelques grandes entreprises qui ont recouru au crédit-bail comme groupe HADDAD, Cevital, Air Algérie, etc.

Trois facteurs objectifs justifient donc l'intérêt du leasing en Algérie aujourd'hui :

1. La croissance des PME-PMI : plus d'un million d'entreprises sont enregistrées aujourd'hui en Algérie.
2. L'accès problématique au financement bancaire. Une récente étude relative au climat de l'investissement en Algérie effectuée par le Groupe Banque Mondiale (*Investment ClimateAssessment*) classe le non accès au financement comme première contrainte des PME. Le secteur bancaire algérien aujourd'hui se concentre plus sur le segment *Corporate* que sur celui de la PME.
3. La nouveauté que constitue le leasing sur le marché : Encore peu connu des utilisateurs (60% des 50 PME /PMI enquêtées à la foire d'Alger 2009 affirment jamais entendus de ce nouveau procédé de financement).c'est un produit dont le potentiel de croissance est encore très important car il se situe encore à la phase initiale de son cycle de vie.

### 1-3 les difficultés qui entravent la pratique du leasing en Algérie:

Après la promulgation de l'ordonnance 96/09 et les dispositions édictées par l'article 112 de la loi de finances 1996, en sus des contraintes du plan comptable édicté par la banque d'Algérie, les établissements pratiquant ou envisageant de se lancer dans le crédit-bail ont été confrontés à des difficultés juridiques, fiscales et techniques générées notamment par l'adoption du système comptable latin qui se base sur le critère juridique (Comptabilité patrimoniale).<sup>10</sup>

#### 1-3-1 Les difficultés juridiques :

---

<sup>10</sup> Voir le lien : [http://www.apsf.pro/DOCS/PUBLICATIONS/ACTES%20ASSISES/CB\\_NH.pdf](http://www.apsf.pro/DOCS/PUBLICATIONS/ACTES%20ASSISES/CB_NH.pdf), Date de la consultation : 17/08/2017.

Malgré les textes législatifs, réglementaires et fiscaux qui sont intervenus pour combler le vide juridique, des lacunes demeurent et nécessitent une prise en charge sur le plan juridique.

### 1-3-2 Les difficultés fiscales :

Le choix du système de comptabilité basé sur le critère juridique (comptabilité patrimoniale) implique la constatation des loyers perçus parmi les produits et celle des amortissements parmi les charges. Ce mode de traitement a engendré avant les modifications introduites en 2001 :

- L'amortissement d'une plus-value ou l'inverse lorsque la durée d'amortissement des équipements loués est supérieure ou inférieure, selon les cas, à la durée contractuelle qui correspond au délai de remboursement, ce qui pose des problèmes dans le domaine de gestion de trésorerie de la société de leasing ;
- La prise en compte de la globalité des loyers dans le calcul de la taxe sur le chiffre d'affaires alors que dans le crédit bancaire classique, seuls les intérêts sont assujettis à ladite taxe ;
- En l'absence d'une disposition législative expresse, les services de l'enregistrement assimilent le crédit-bail commercial à un contrat de vain ordinaire sur le plan fiscal et donc soumis aux droits sur les loyers actuellement fixés à 1% en dépit des dispositions de l'article 43 de l'ordonnance 96/09 excluant ces opérations du champ d'application des articles 169 à 214 relatifs aux baux commerciaux à la gérance libre et à la location-gérance.
- Le double transfert de propriété en faveur du bailleur d'abord et du crédit-preneur par la suite, lorsque l'option d'achat est levée par ce dernier, rend ce type de financement particulièrement coûteux si l'on tient compte que ces frais sont le plus souvent récupérés par le crédit preneur ;

Un autre facteur de pénalisation fiscale affecte les acquisitions immobilières faites dans le cadre des opérations dites de *lease-back* lorsque la société de leasing est amenée à acheter le propre bien de l'opérateur en vue de lui relouer en crédit-bail. C'est une technique qui permet le financement des besoins de trésorerie structurels ou le reprofilage d'un endettement antérieur.

L'Administration Fiscale considérant, à l'heure actuelle, qu'il s'agit d'une cession d'immeuble, cette acquisition est soumise à l'impôt sur la plus-value dont le taux pourrait atteindre 15% lorsque le bien est d'acquisition récente. Même si le bien est ancien, les abattements prévus en

la matière ne représentent pas moins des charges financières supplémentaires alors qu'il s'agit de simple opération de crédit au sens de la loi.<sup>11</sup>

### **1-3-3 Les difficultés comptables:**

Avant 1997, au sein de Bank Al Baraka, les opérations de leasing étaient traitées comptablement en tant qu'opérations de crédit constatées dans la classe crédit à la clientèle à l'instar d'autres types de financement.

Avec l'avènement de la loi de finances 1996, la banque a été contrainte de reconsidérer ce mode de comptabilisation eu égard aux implications fiscales qui pouvaient procéder du non-respect des dispositions légales en la matière. L'absence d'une culture leasing en Algérie a considérablement compliqué la tâche à la Banque dans la mesure où les opérateurs continuaient à constater les biens en tant qu'investissement et à les amortir en dépit de ces nouvelles dispositions.

### **1-3-4 Les difficultés réglementaires :**

L'application de la réglementation prudentielle dans toute sa rigueur aux opérations de crédit-bail, y compris celles initiées par les établissements financiers ou les sociétés de crédit-bail qui ne gèrent pas des dépôts des clients, limitent les capacités d'intervention de ces établissements notamment en ce qui concerne le ratio de division du risque et le ratio de solvabilité. Il en est de même pour la rentabilité de ces sociétés au regard de l'obligation de provisionner des loyers impayés avec déchéance du terme.

### **1-3-5 Les difficultés pratiques :**

Les établissements ayant pratiqué des opérations de crédit-bail ont été confrontées à diverses difficultés pratiques, dont le non assimilation par les opérateurs économiques du mode de financement par crédit-bail, de ses spécificités et de ses avantages, le mode de financement classique demeurant le plus usité :

- la difficulté d'établir des documents juridiques et administratifs au nom de la société de leasing notamment auprès de certaines administrations qui ne sont pas habituées à ce mode de financement en absence d'orientations et d'instructions s'y rapportant ;

---

<sup>11</sup>BENSAADAbderrahmane, op-cit.

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

---

- La difficulté de transférer la responsabilité civile du propriétaire au crédit-preneur en cas d'accident ou de dommages.
- La difficulté de s'assurer de l'apposition des plaques qui justifient la propriété de la société de crédit-bail.
- Les garanties de propriété sont souvent illusoires, car il n'y a pas de possibilité de revente dans des conditions financières satisfaisantes. Le résultat est la restriction de financement à des biens très standards et de ce fait un bien sophistiqué sur un marché limité ne permet pas une garantie, en Algérie; à 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.<sup>12</sup>

Dans le marché algérien, la demande du financement en leasing peut être effectuée par toutes les entreprises, et l'entrée progressive des nouvelles sociétés de leasing ont encouragé l'évolution le crédit-bail comme mode de financement des entreprises, de plus, ses avantages lui permettent l'ouverture de grandes perspectives à son développement, notamment pour les PME et aux entreprises à faible capacité d'endettement

Malgré tous ces avantages et le nombre important des PME qui recourent à ce mode de financement, l'existence des différentes difficultés ont entravé le développement du crédit-bail comme mode de financement moderne des investissements en Algérie

---

<sup>12</sup>HIDEURNacer, op-cit.

### **Section 2 : Le cadre juridique et comptable du crédit-bail en Algérie :**

Le leasing en Algérie s'inscrit dans le cadre des actions entreprises pour la promotion du financement de l'investissement. Dans ce but, une série de textes réglementaires a été approuvée afin d'asseoir un cadre juridique favorisant le développement des opérations de crédit-bail.

La loi sur la monnaie et le crédit de 1990 soit la première qui a introduit le crédit-bail en Algérie, et la loi qui a réglementé le crédit-bail en Algérie est le règlement de la banque d'Algérie n°92-08 du 17 novembre 1992 portant le plan comptable bancaire et règles comptables applicables aux banques et aux établissements financiers.

L'ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 reste le texte législatif de base régissant le crédit-bail en Algérie, ajoutant à cela le règlement 96-06 du 03 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément, et l'instruction n° 07-96 du 22 juillet 1996 visant le même objet.

A partir de 1996 que les dispositions juridiques, fiscales et douanières ont été prises afin de promouvoir la création des sociétés de crédit-bail en supprimant les obstacles qui freinaient l'expansion de cette nouvelle technique de financement.

#### **2.1 Le cadre juridique du crédit-bail en Algérie :**

Pour mieux comprendre le cadre juridique du crédit-bail en Algérie, l'étude des ordonnances relatives au crédit-bail est nécessaire ainsi que, le Règlement des modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leurs agréments.

##### **2-1-1 L'ordonnance n° 96-09 du 10-01-1996 relative au crédit-bail :**

Cette ordonnance considérée comme la loi 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-bail algérien, les droits et obligations de chaque contractant, la classification du crédit-bail selon un certain nombre de critères et enfin le dénouement du contrat de crédit-bail.

Nous présenterons donc certaines caractéristiques juridiques du crédit-bail dans sa version algérienne en se référant à l'ordonnance susmentionnée.

### **2-1-1-1 Définition du crédit-bail :**

Conformément au premier article de l'ordonnance , Le crédit-bail est défini comme une opération commerciale et financière réalisée par les banques et établissements financiers ou par les sociétés de crédit-bail légalement habilitées pour financer les opérateurs économiques afin d'acquérir des biens meubles ou immeubles en vertu d'un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire.

### **2-1-1-2 La publicité légale:**

L'article 6 de cette ordonnance prévoit une publicité légale pour les opérations de crédit-bail. Toutefois, il reste implicite et tacite quant aux modalités de cette publicité.

En application des dispositions de l'article 02 du décret exécutif n°06-90 relatif au crédit-bail mobilier et le décret n°06-91 relatif au crédit-bail immobilier du 20 février 2006, fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier et immobilier , le centre national du registre du commerce est chargé de la tenue du registre public afférent à la publicité des opérations de crédit-bail mobilier (biens meubles et fonds de commerce).

Et à cet effet, le crédit bailleur doit se présenter à l'antenne locale du CNRC territorialement compétente pour effectuer la formalité d'inscription sur la base de la présentation de :

- 02 exemplaires du contrat de crédit-bail ;
- 02 bordereaux fournis par les antennes du CNRC et dûment renseignés. Le préposé après vérification de la conformité des pièces présentées, procède à l'inscription du crédit-bail sur le registre ouvert au niveau de l'antenne.

Par contre, la mission de crédit-bail immobilier est effectuée à la conservation foncière du lieu d'implantation du bien.

Et l'acte d'acquisition doit comporter une rubrique spéciale reprenant les éléments substantiels du contrat du crédit-bail immobilier et notamment :

- désignation du notaire rédacteur de l'acte.
- date et numéro du contrat.

- identification du crédit-preneur.
- montant global des loyers.
- stipulation de l'option d'achat s'il y a lieu.
- délai de publication 30 jours sous peine de pénalités.

Enfin la publicité des opérations sert à informer les tiers et le non accomplissement de la formalité peut entraîner l'inopposabilité du droit de propriété du crédit bailleur aux tiers de bonne foi.

### 2- 1-1-3 Le contrat du crédit-bail :

L'opération de crédit-bail doit être décrite avant que soit analysée, la teneur des apports qu'elle fait naître entre ses différents protagonistes et que soit présentées les circonstances dans lesquelles elle s'éteint.

#### ➤ La qualification juridique du contrat de crédit-bail :

La qualification juridique du contrat de crédit-bail est définie dans l'article 10, Le contrat de crédit-bail, ne peut être qualifié comme tel quels que soient les biens qu'il concerne et quel que soit l'intitulé du contrat, que si son objet est libellé d'une manière permettant de constater sans ambiguïté qu'il :

- Garantit au crédit-preneur l'utilisation et la jouissance du bien loué, pendant un délai minimum et à un prix fixé d'avance, comme s'il en était le propriétaire;
- Assure au crédit bailleur la perception d'un certain montant de loyers pour une durée appelée « période irrévocable » pendant laquelle il ne peut être mis fin à la location, sauf accord contraire des parties;
- Permet au crédit-preneur, pour le cas du leasing financier uniquement et à l'expiration de la période irrévocable de location, d'acquérir le bien loué pour une valeur résiduelle tenant compte des loyers perçus, s'il décide de lever l'option d'achat, sans que cela limite le droit des parties au contrat de renouveler la location pour une durée et moyennant un loyer à convenir, ni le droit du crédit-preneur de restituer le bien loué à la fin de la période initiale de location.

### ➤ Les clauses obligatoires et facultatives :

Les articles 12, 13, 14 ,15 et 16 contiennent des clauses obligatoires qui portent sur :

- La durée irrévocable de location.
- Les loyers et la valeur résiduelle du bien loué.
- L'option laissée au preneur à la fin de la période irrévocable de location.

Les articles 17,18 portent sur les clauses facultatives :

- Engagement du preneur à fournir au bailleur des garanties ou des sûretés personnelles ou réelles.
- Exonération du bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué.
- Possibilité pour le crédit-preneur de demander au crédit bailleur le remplacement du bien loué en cas d'obsolescence de celui-ci

### ➤ Les droits et privilèges légaux du crédit bailleur:

Les articles 19,20 et 21 contiennent les règles de protection du droit de propriété du crédit bailleur sur le bien loué :

- Il demeure propriétaire du bien loué pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, jusqu'à la réalisation de l'achat de ce bien par le crédit-preneur si ce dernier lève l'option d'achat à l'expiration de la période irrévocable de location ;
- Il bénéficie de tous les droits légaux attachés au droit de propriété et supporte toutes les obligations légales mises à la charge du propriétaire ;
- Il peut 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 mise en demeure de 15 jours francs en cas de non-paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer .

Les articles 22 à 28 comportent les privilèges légaux du crédit bailleur

- 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 ;
- La possibilité de percevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, en cas de perte partielle ou totale.
- Le droit de saisir la justice pour demander le paiement par le crédit-preneur des loyers dus, ainsi que les réparations des pertes subies et les manque à gagner et ce, en cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur ;
- Sauvegarder sa créance sur le crédit preneur, prendre toute mesure conservatoire de saisie sur les biens meubles et immeubles du crédit preneur, dans les autres formes prévues par la loi ;
- Le droit de propriété du crédit bailleur sur le bien loué ne souffre d'aucune restriction, ni limitation d'aucune sorte par le fait que le bien soit utilisé par le crédit preneur.

### ➤ **Les droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail mobilier :**

Les articles 29 ,30 et 31 éclairent les droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail mobilier :

- Le crédit preneur dispose d'un droit de jouissance sur le bien loué par contrat de crédit-bail à compter de la date de délivrance de ce bien par le crédit bailleur fixée au contrat
- Le droit de jouissance du crédit preneur s'exerce pendant la durée contractuelle de la location expirant à la date fixée pour la restitution du bien loué au crédit bailleur, et le cas échéant, après renouvellement de la location.
- En cas de défaillance du crédit bailleur dans l'accomplissement de ses obligations, le crédit preneur aura le droit de prendre toute mesure conservatoire et toute mesure d'exécution sur le patrimoine de celui-ci y compris sur le bien loué

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

---

L'article 32 oblige le crédit preneur de payer au crédit bailleur, aux dates convenues, les sommes fixées au contrat de crédit-bail, à titre de loyer, en contrepartie de son droit de jouissance sur le bien loué.

Les articles 33, 34, 35 et 36 illustrent l'obligation d'entretien, d'assurance et de restitution du bien loué :

- Dans le cas d'un crédit-bail mobilier, le contrat y afférent peut mettre à la charge du crédit preneur l'obligation d'entretien et de maintenance du bien loué et d'assurer à ses frais le bien loué contre tous les risques.
- L'utiliser ce bien conformément à l'usage convenu et d'en assurer la conservation en bon père de famille.
- A l'expiration de la durée de location, s'il ne lève pas l'option d'achat à la date convenue ou en cas de non renouvellement de la location, restituer le bien loué au crédit bailleur.

### ➤ **Fin du contrat de crédit-bail :**

Le contrat de crédit-bail prend fin à l'expiration de la durée irrévocable de la location. Selon l'article 45 de la même ordonnance, Si le crédit preneur lève l'option d'achat à la date convenue, par lettre recommandée adressée au crédit bailleur au moins quinze jours avant cette date, les parties sont tenues d'intervenir à l'acte translatif du droit de propriété, établi par devant notaire et d'accomplir les formalités légales de vente et de publicité prévues par les lois en vigueur.

Le contrat de crédit-bail est dans ce cas, réputé avoir pris fin, sous réserve que les parties aient rempli leurs obligations. La vente du bien loué est réputée acquise à la date de l'acte authentique y afférent, nonobstant le non accomplissement des formalités de publicité auxquelles les parties vendeuse et acquéreuse restent par ailleurs tenues.

### **2-1-2 Règlement n° 96.06 du 03.07.1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leurs agréments:**

Ce règlement prévoit que :

- Une société de crédit-bail ne peut être constituée que sous la forme d'une SPA (société par action). (article 03)
- Les fondateurs dirigeants ou représentants de la société crédit -bail doivent remplir les conditions fixées par le règlement N 92/05 du 22 mars 1992 relatif aux conditions à remplir par les fondateurs, les dirigeants ou les représentant des banques et des établissements financiers (article 04).
- 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 (Article 05).
- Le capital social minimum auquel les sociétés de crédit-bail on tenues de souscrire à 100 million de dinars algériens, sans que le montant ne soit inférieur à 50% des fonds propres (Article 06). En plus du capital social, les fonds propres sont constituées des réserves, des bénéfices reportés, des plus valeurs de réévaluation, des prêts participatifs et des provisions non effectuées (Article 07).
- L'agrément est accordée par le gouverneur de la Banque d'Algérie est notifié par le promoteur au plus tard deux mois après la remise de tous les éléments et informations constitutifs du dossier (Article 07).
- La décision d'agrément est publiée au journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire doit comporter les informations suivantes :
  1. La raison sociale de la société de crédit-bail.
  2. Son adresse.
  3. Les noms des principaux dirigeants.
  4. Me montant du capital social et sa répartition entre les actionnaires.
- les sociétés de crédit-bail sont tenues de soumettre à publier des opérations qui entrent dans le cadre de leur activité (Article 13).

- L'article 14 de ce règlement avertit que toute modification de statuts portant sur l'actionnariat et/ou le capital social d'une société de crédit-bail doit être préalablement soumise à l'accord du gouverneur de la banque d'Algérie.

### **2-1-3 Instruction n° 07-96 du 22 Octobre 1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leurs agréments :**

En application du règlement N° 9606 du 03/07/1996 fixant les modalités de constitutions des sociétés de crédit-bail et les conditions de leurs agréments, l'instruction N° 0796 du 22/10/1996 a pour objet de déterminer les éléments d'appréciation composant le dossier de demande d'agrément d'une société de crédit-bail. Elle porte successivement sur des renseignements à fournir par les apporteurs de capitaux, des informations descriptives du projet et un modèle de lettre à adresser au gouverneur de la banque d'Algérie.

L'article 02 de cette instruction met en relief la nécessité pour les promoteurs appelés à détenir au moins 10% des droit de vote, de présenter un dossier à l'appui de la demande d'agrément et de répondre aux questionnaires figurant aux annexes qui ont pour principal objectif d'apporter :

- Le nom de la société Crédit-bail.
- L'identité de l'apporteur de capitaux.
- Le montant et le pourcentage de la participation et son équivalence en droit de vote.
- L'activité de l'apporteur de capitaux.
- Les principaux dirigeants de l'apporteur de capitaux si il s'agit d'une personne moral.
- Les principales relations bancaires de l'apporteur de capitaux.
- Les comptes de l'apporteur de capitaux si il s'agit d'une personne moral.
- La description détaillée du projet.
- des éléments d'appréciation et d'information relatifs notamment à la qualité et à l'honorabilité des promoteurs et de leurs garants éventuels.
- les capacités financières et techniques.

Par ailleurs, l'article 03 met l'accent sur le fait que le dossier présenté par les promoteurs doit comporter une lettre adressée à la banque d'Algérie.

### **2-2 La comptabilité du leasing en Algérie :**

Depuis le premier janvier 2010, l'entrée en vigueur du nouveau système comptable et financier en Algérie, est impérativement accompagné d'une réforme de la comptabilité des établissements bancaires et financiers.

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 applicables aux banques et aux établissements financiers et du règlement n° 09-05 du 18 octobre 2009 relatif à l'établissement et à la publication des états financiers des banques et des établissements financiers.

Ainsi, 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 le système comptable financier, les textes réglementaires pris pour son application, 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.

La comptabilité informatisée de ces établissements doit être organisée conformément aux dispositions du décret exécutif n° 09-110 du 7 avril 2009 fixant les conditions et modalités de tenue de la comptabilité au moyen de systèmes informatiques.

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

### 2-2-1 Le traitement comptable selon le principe économique (le nouveau système comptable financier SCF) :

Le système comptable financier est un ensemble complet de règles modernisées, qui font référence de façon régulière aux normes IFRS, mais qui comporte également des dispositions propres à lui.

Nous allons citer quelques nouvelles définitions apportées par le SCF qui ne sont pas précisées dans l'ancien système comptable et qui sont uniquement nécessaires et en relation avec notre thème.

#### 2-2-1-1 Définition et classification du contrat de location-financement:

Ce nouveau système comptable classe les contrats de location en contrat de location-financement et contrat de location simple selon la réalité économique c'est-à-dire selon la réalité de la transaction dans les cas suivants<sup>1</sup> :

- La propriété de l'actif est transférée au preneur au terme de la durée de location.
- Le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, il existe une certitude raisonnable que l'option sera levée.
- La durée de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété.
- Au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué.
- Les actifs loués sont d'une nature spécifique et seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

### 2-2-1-2 La comptabilisation du crédit-bail:

Les opérations de crédit-bail doivent être désormais comptabilisées comme financement à la classe 2 et non pas comme immobilisations à la classe 4, puisqu'il y a prééminence de la réalité économique sur l'apparence.

- **Chez le crédit-preneur**, le bien loué est comptabilisé à l'actif du bilan comme immobilisation et au passif comme dette ainsi que l'obligation de comptabiliser les amortissements et uniquement la marge payée en charges.
- **Chez le crédit bailleur**, le bien loué est comptabilisé à l'actif (pour le montant financé) au compte prêts et créances et au passif en dettes.

#### ➤ La comptabilisation chez le preneur :

Selon l'article 135-2 « ...le bien loué est comptabilisé à l'actif du bilan à sa juste valeur, ou à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, si cette dernière est inférieure.

L'obligation de payer les loyers futurs est comptabilisée pour le même montant au passif du bilan...»<sup>13</sup>.

Cependant, le contrat de location-financement a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif avec ou non transfert de propriété en fin de contrat.

Un contrat de location-financement est comptabilisé chez le preneur comme un achat à crédit, conformément aux principes généraux suivants<sup>1</sup> :

- **Enregistrement du bien en immobilisation à l'actif du bilan\***

\* Le bien en location-financement figure à l'actif du preneur au montant le plus faible entre la juste valeur du bien loué et la valeur actualisée des paiements minimaux prévus au contrat (ces paiements minimaux incluant la valeur actualisée de rachat en fin de bail, si à la conclusion du contrat il existe une certitude raisonnable que l'option d'achat sera levée). La valeur actualisée est déterminée au taux implicite du contrat, ou à défaut au taux d'intérêt d'endettement marginal du preneur.

---

<sup>13</sup>Article 135-2 de l'arrêté ministériel 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 fonctionnement des comptes. (Journal Officiel n° 19 du 25/03/2009).

- Comptabilisation de l'emprunt correspondant au passif du bilan (Dettes sur contrat de location-financement), conformément aux règles générales de comptabilisation d'un emprunt (comptabilisation initiale à sa juste valeur, ou à la valeur actualisée des décaissements futurs, et comptabilisation à chaque clôture d'exercice au coût amorti).
- Comptabilisation d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.
- Comptabilisation de l'amortissement de l'immobilisation et, le cas échéant, de pertes de valeur.
- Constatation des impôts différés éventuels liés au retraitement des contrats.

### ➤ Le traitement comptable chez le bailleur

L'enregistrement de l'opération du crédit-bail diffère aussi chez le bailleur, le SCF l'oblige de sortir de ses immobilisations l'actif loué.

En effet, le bailleur, dans un contrat de location-financement, transfère la quasi-totalité des risques et avantages attachés à l'actif loué au preneur. Cette opération peut être assimilée à une vente à crédit. Ainsi, le bailleur doit comptabiliser dans son bilan les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement et les présenter comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat.

À la fin du contrat, selon l'utilisation envisagée, le bien ainsi repris peut figurer dans les stocks du bailleur (en vue d'une prochaine vente) ou dans ses immobilisations (si le bailleur envisage d'utiliser lui-même le bien ou envisage de le proposer en location simple à d'autres tiers), ou bien le preneur exerce l'option d'achat et garde le bien dans ses immobilisations. De ces trois cas de figure, la comptabilisation chez le bailleur s'effectue comme suit :

- Si le preneur conserve le bien et verse une dernière échéance correspondant à la levée de l'option d'achat, ce paiement devra correspondre chez le bailleur au solde du compte de créance concerné et viendra donc solder ce compte ;
- Si le preneur remet le bien au bailleur, le bailleur enregistrera le bien à son actif en compte stock ou en compte immobilisation pour le montant de l'option d'achat non

levée, montant devant correspondre au solde de créance restant due par le preneur (ce compte créance sera ainsi soldé).

### **Section3: Dispositions fiscales et douanières du crédit-bail en Algérie :**

Pendant les premières années de son introduction par la loi 90-10, le leasing n'avait pas de réglementation spécifique. En effet, la législation fiscale en vigueur était inspirée de la législation du leasing française tout en essayant de l'adapter à la réalité algérienne.

Toutefois, de nombreuses mesures fiscales et douanières ont été prises par la suite par les pouvoirs publics dans le but de faciliter l'accès à ce nouveau mode de financement, ainsi développer des sociétés de crédit-bail.

#### **3-1 Les dispositions fiscales :**

Les avantages fiscaux que procure le crédit-bail font de lui une technique attractive pour les entreprises.

De ce fait, la législation algérienne notamment la loi de finances complémentaires pour 2001 et la loi de finance pour 2008 ont édictés plusieurs avantages. Dans ce qui suit nous allons montrer les différentes lois qui ont présenté les prérogatives fiscales concernant le crédit-bail.

##### **3-1-1 La loi de finance de 1996:**

Les mesures qui ont été prises par le pouvoir public sur le plan fiscal et douanier dans la loi de finance de 1996<sup>14</sup>sont:

- Les opérations d'achat d'immeubles dans le cadre de crédit-bail sont exonérées de la taxe de publicité foncière. (article 58).
- Le crédit bailleur est autorisé à pratiquer l'amortissement sur le bien loué puisqu'il est fiscalement le propriétaire. (article 112).
- Le crédit preneur peut réduire les loyers versés de l'assiette de l'impôt sur le bénéfice puisqu'il est considéré comme locataire. (article 112).

---

<sup>14</sup>Ordonnance n°95-27 du 30 décembre 1995, Journal Officiel n° 82 du 31/12/95.

- Le bénéfice généré par la fluctuation de change dans les opérations du crédit-bail internationale est additionnés en fin d'exercice aux recettes soumises à l'impôt sur le bénéfice. (article 113).

Il convient de souligner que le montant du gain de change est toujours calculé comme étant la différence entre le montant du dernier loyer versé et celui du loyer de l'année considérée.

- Les importations dans le cadre du crédit-bail international sont soumises au régime de l'admission temporaire.
- Les opérations d'importation dans le cadre de crédit-bail international sont exemptées de toutes les procédures édictées par le règlement relatif au contrôle du commerce extérieur et au contrôle du change (les autorisations préalable ou exceptionnelles) sauf celles ayant trait à la domiciliation bancaire en vigueur (article 138).

Les dispositions réglementaires et fiscales de la loi de finance de 1996 qui sont intervenues pour combler le vide juridique dont souffre le crédit-bail en Algérie n'ont pas suffi à régler les problèmes de cette pratique, ce qui nécessite d'autres dispositions; A citer:

### **3-1-2 La loi de finance de 2001:<sup>15</sup>**

Dans le cadre des opérations de crédit-bail international, la loi de finances pour 2001 notamment l'article 11, avait introduit des changements dans les articles 108 et 156-2 du code des impôts directs en matière d'octroi d'un abattement à la base imposable.

En effet, Cette loi prévoit un abattement de 60% sur le montant des sommes payées à titre de loyers, en vertu d'un contrat de crédit-bail international, à des personnes non établies en Algérie.

### **3-1-3 La loi de finance complémentaire de 2001:<sup>16</sup>**

Les dispositions fiscales incluses dans cette loi ont résolu un certain nombre problèmes fiscaux soulevés par l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers (ABEF); ces problèmes étaient en grande partie à l'origine du non- développement du crédit-bail en Algérie. Ces dispositions se présentent comme suit:

---

<sup>15</sup>Loi n° 02-06 du 23 décembre 2000 portant loi de finances pour 2001 (Journal Officiel n°80 du 24/12/2000).

<sup>16</sup>Loi n° 01-12 du 19 Juillet 2001 portant loi de finances complémentaire pour 2001 (Journal Officiel n°38 du 21/07/2001).

- Le crédit bailleur peut pratiquer l'amortissement linéaire ou dégressif des actifs immobilisés sur une période égale à la durée de crédit-bail financier. (article 112).
- La partie correspondant au remboursement du crédit dans le cadre du contrat de crédit-bail financier n'est pas comprise dans le chiffre d'affaires servant de base à la taxe sur l'activité professionnelle (TAP). En d'autres termes, seuls les intérêts perçus par l'organisme bailleur sont imposables à la TAP. (article 5).
- Elargissement du bénéfice des avantages fiscaux et douaniers, relatifs à la promotion de l'investissement, aux équipements acquis par un crédit bailleur dans le cadre de contrat de leasing financier conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages suscités. Il est important de noter que ces avantages sont acquis à condition que l'objet de l'investissement rentre dans le cadre de l'investissement bénéficiant des avantages de l'APSI. (article 20).
- En ce qui concerne les opérations de crédit-bail immobilier, l'administration fiscale a diffusé la circulaire n°01 du 15 août 2001 réaffirmant que les opérations de crédit-bail immobilier sont des opérations de crédit. Par conséquent, les cessions d'immeubles au profit du crédit-preneur lorsqu'il lève l'option d'achat ne sont pas donc soumises aux droits d'enregistrement qu'à concurrence de la valeur résiduelle. Par ailleurs, les contrats de crédit-bail immobilier ne sont pas concernés par le droit sur loyers dus sur les contrats de crédit-bail ordinaire.

### 3-1-4 La loi de finance de 2006:<sup>17</sup>

De nouvelles dispositions fiscales concernant le leasing ont été apportées dans les articles 8 et 30 comme suit:

L'article 8 de cette loi modifie le premier paragraphe de l'article 174 du code des impôts directs et taxes assimilées comme suit: conquérant les activités de leasing, l'amortissement linéaire est assorti des coefficients ci-après :

- Un coefficient de 1,5 qui est appliqué aux taux d'amortissement linéaire des équipements exploités sous forme de leasing, et dont la période d'amortissement

---

<sup>17</sup>Loi n° 05-16 du 31 décembre 2005 portant loi de finances pour 2006 (Journal Officiel n°85 du 31/12/2005).

n'excède pas cinq ans à l'exclusion du mobilier et matériel de bureau et des véhicules de tourisme.

- Ce coefficient est de 2 lorsque la période d'amortissement du matériel est supérieure à cinq ans et inférieure ou égale à dix ans.
- Il est de coefficient de 2,5 lorsque la période d'amortissement du matériel est supérieure à dix ans et inférieure à vingt ans.

Par contre, les biens d'équipement exploités sous forme de leasing dont la durée de vie dépasse vingt ans ne peuvent pas bénéficier de la formule de l'amortissement accéléré.

L'article 30 annonce qu'il y a une suppression de l'obligation de reversement de la TVA déduite pour les cessions opérées dans le cadre des contrats de crédit-bail, il est à signaler qu'auparavant, les biens ayant fait l'objet de récupération de la TVA doivent être conservés dans le patrimoine de l'entreprise pendant cinq (5) années faute de quoi, l'entreprise est tenue au reversement de la TVA proportionnellement au nombre d'années restant à courir.

### 3-1-5 La loi de finance de 2007:

En matière d'investissement, la loi de finance de 2007 prévoit seulement une légère réduction de 30 à 25% de l'IBS (impôt sur bénéfices des sociétés).

### 3-1-6 La loi de finance de 2008:<sup>18</sup>

La loi de finance de 2008 a consacré un certain nombre de mesures pour conforter le recours au financement des activités par la voie du crédit-bail, les plus importants sont apparus notamment dans les articles 4, 10, 11, 14, 17.

- L'article 4 et 10 stipule qu'il y a exonération de l'IRG ( l'impôt sur le revenu global ) des plus values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis par le crédit preneur au crédit bailleur dans un contrat de leasing de types *lease-back*.

Ne sont pas comprises dans la base soumise à l'impôt sur les bénéfices des sociétés 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* ainsi les plus-values

---

<sup>18</sup>Loi n°07-12 du 30 décembre 2007 portant loi de finances 2008 (journal officiel n° 82 du 31/12/2007).

réalisées lors de la rétrocession d'un élément d'actif par le crédit bailleur au profit du crédit-preneur au titre du transfert de propriété à ce dernier.

- L'article 11 annonce que l'alignement de l'amortissement fiscal des biens acquis dans le cadres du leasing sur l'amortissement financier du crédit-bail, désormais, les banques, établissements financiers et les sociétés pratiquant des opérations de leasing sont autorisés à aligner l'amortissement fiscal des biens acquis dans le cadre du leasing sur amortissement financier du crédit, au lieu de l'amortissement linéaire.
- A travers l'article 14 sont exemptées des droits d'enregistrement, les mutations de biens d'équipement ou d'immeubles professionnels rétrocédés par le crédit bailleur au profit du preneur lors de la levée d'option d'achat par ce dernier.
- L'article 17 exonération de la TVA en faveur des opérations de leasing, ainsi, en vue de renforcer la trésorerie des entreprises exerçantes l'activité de leasing, les opérations d'acquisition effectuées par la banque et établissement financiers dans le cadre des opérations de leasing bénéficient d'une exonération de la TVA.

### **3-1-7 Loi de finance complémentaire pour 2009:<sup>19</sup>**

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; Les biens concernés par cet article sont :

- Matériels agricoles produits en Algérie.
- Matériels et équipements nécessaires à la culture des olives, à la production et au stockage de l'huile d'olive.
- Matériels et équipements nécessaires à l'irrigation économisant l'eau, utilisés exclusivement dans le domaine agricole.
- Equipements utilisés dans la réalisation des mini laiteries destinées à la transformation du lait cru.

---

<sup>19</sup>Ordonnance n° 09-01 du 22 Juillet 2009 portant loi de finances complémentaire pour 2009 (Journal Officiel n°44 du 26/07/2009).

### 3-1-8 Loi de finance de 2010 :<sup>20</sup>

L'article 8 de cette loi rappelle que la durée d'amortissement sera égale à la durée du contrat qui n'est pas forcément égale à la durée de vie du bien.

L'article 27 de la loi de finance complémentaire de 2010 stipule que les dispositions antérieures à la loi de finances pour 2010 relatives aux règles d'amortissement dans le cadre des contrats de crédit-bail continuent à s'appliquer, à titre transitoire, jusqu'au 31 décembre 2012.

Ainsi, et à titre exceptionnel, le crédit bailleur, continue à être fiscalement réputé disposer de la propriété juridique du bien loué, et à ce titre, il est le titulaire de pratiquer l'amortissement de ce bien.

Concernant le crédit-preneur, qui est le propriétaire économique du bien au sens des nouvelles normes comptables, continue à disposer du droit de déductibilité du bénéfice imposable des loyers qu'il verse au crédit bailleur pratiquant l'amortissement, jusqu'à l'échéance susvisée ».

Toutefois, cet article est proposé en vue de faciliter le passage de l'application des normes du Plan comptable national (PCN) aux nouvelles normes du Système comptable financier SCF aux banques et établissements financiers.

### 3-1-9 Loi de finance de 2017:

Fiscalité immobilière -Assujettissement à l'impôt sur le revenu global (IRG) : Les plus-values issues de la cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis sont soumises à l'impôt sur le revenu global au taux de 5%, libératoire d'impôt. (La plus-value imposable est constituée par la différence positive entre le prix de cession du bien et le prix d'acquisition ou la valeur de création par le cédant).

Mais ne sont pas soumises à l'IRG dans cette catégorie de revenu les plus-values:

- réalisées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier dépendant d'une succession, pour les besoins de la liquidation d'une indivision successorale.

---

<sup>20</sup>Ordonnance n° 10-01 du 26 août 2010 portant loi de finances complémentaire pour 2010 (Journal Officiel n° 49 du 29 août 2010).

## CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

- réalisées lors de la cession d'un immeuble par le crédit-preneur ou le crédit bailleur dans un contrat de crédit-bail.

### 3-2 Régime fiscal applicable au leasing:<sup>21</sup>

Le régime fiscal applicable aux opérations de leasing se définit, comme suit:

#### 3-2-1 Leasing mobilier :

- ❖ Situation fiscale lors de l'achat du bien:

| Société de leasing                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Inscription du bien à l'actif du bilan.<br>- Amortissement du bien sur une période correspondante à l'amortissement financier du crédit. |

- ❖ Situation fiscale pendant la période de location :

| Société de leasing                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les loyers perçus constituent des produits imposables à :<br>- l'IBS au taux de 25%.<br>- la TAP au taux de 2% sur la partie correspondante au montant de la rémunération du bailleur.<br>- la TVA sur le montant des loyers perçus au taux de 17%. |

| Crédit preneur                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Acquiescement de la TVA au taux de 17% sur les loyers perçus à chaque échéance.<br>- les loyers payés constituent des charges d'exploitation déductibles du bénéfice imposable. |

<sup>21</sup>Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts - n° 32.

### 3-2-2 Leasing immobilier :

- ❖ Situation fiscale lors de l'achat du bien:

| Société de leasing                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Inscription du bien à l'actif du bilan.</li><li>- Amortissement du bien sur une période correspondante à l'amortissement financier du crédit.</li><li>- Droits d'enregistrement au taux de 5%.</li></ul> |

- ❖ Situation fiscale pendant la période de location :

| Société de leasing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les loyers perçus constituent des produits imposables à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'IBS au taux de 25%.</li><li>- la TAP au taux de 2% sur la partie correspondante au montant de la rémunération du bailleur.</li><li>- la taxe foncière sur les propriétés professionnelles.</li><li>- la TVA sur le montant des loyers perçus au taux de 17%.</li></ul> |

| Crédit preneur                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Acquiescement de la TVA au taux de 17% sur les loyers perçus à chaque échéance.</li><li>- les loyers payés constituent des charges d'exploitation déductibles du bénéfice imposable.</li></ul> |

Source : Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts - n° 32.

### 3-3 Les dispositions douanières :

Pour établir un bon fonctionnement d'une opération de crédit-bail internationale des biens mobiliers à usage professionnel, les lois de finances pour 1994 et 1996 se sont consacrées à la résolution des problèmes que rencontrent les preneurs algériens lors du dédouanement du bien objet du contrat de crédit-bail.

- L'article 135 de la loi de finances 1994 énonce que les biens objets des contrats de crédit-bail international sont soumis au régime de l'admission temporaire durant toute la durée du contrat de location.
- L'article 136 de la loi de finances 1994 stipule que les importations ou exportations d'équipements sous forme de leasing financier sont assimilées à des opérations de paiement différé. Elles obéissent par conséquent, aux conditions de domiciliation et de paiement applicable à ces opérations.

### CHAPITRE 3: LE CREDIT-BAIL DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

---

- L'article 135 de la loi de finances 1996 précise que les opérations d'importation et d'exportation rentrant dans le cadre d'opération de crédit-bail internationale sont soumises à un régime douanier suspensif des droits et taxes douaniers qui est celui de l'admission temporaire conformément à la durée du contrat de location qui sera déterminée par voie réglementaire.
- L'article 136 de la loi de finances 1996 stipule que si l'option d'achat est levée à échéance de la période irrévocable de location, le preneur doit procéder au dédouanement du bien pour la mise à la consommation. Cette opération se concrétise sur présentation d'une facture d'achat.
- L'article 137 de la même loi met l'accent sur le fait que c'est le preneur qui doit prendre en charge, en sa qualité d'utilisateur, les formalités de douanes pour l'octroi du régime de l'admission temporaire ainsi que les formalités prévues pour la mise à la consommation dans le cas où l'option d'achat est levée. Dans le cas contraire, c'est aussi à lui de prendre en charge les formalités de réexportations à l'issue de la durée du contrat de crédit-bail ;
- Enfin, l'article 138 de la même loi stipule que les biens acquis par crédit-bail international sont dispensés des formalités de contrôle du commerce extérieur et des changes. Par ailleurs, ces opérations font objet d'une domiciliation bancaire préalable pour la régularité des transferts de capitaux vers l'étranger.

Malgré les nombreuses mesures fiscales et douanières qui ont été prises par les pouvoirs publics, et les dispositions réglementaires qui sont intervenues pour combler le vide juridique dont souffre le crédit-bail en Algérie, n'ont pas suffi à régler les problèmes de cette pratique. De ce fait le recours des entreprises algériennes au crédit –bail comme mode de financement de leurs investissements, reste limité.

### **Conclusion :**

Après l'étude menée au cours de ce chapitre sur le crédit-bail dans le contexte Algérien, nous avons constaté les différents problèmes que rencontrent les parties prenantes à ce mode de financement, ainsi que l'adoption de nouveaux textes réglementaires régissant les opérations de crédit-bail.

Ces textes viennent apporter des solutions à ces difficultés qui entravent la pratique du leasing en Algérie, cela traduit tout l'intérêt et le souci que portent les pouvoirs publics pour cette technique de financement visant l'encouragement de son utilisation, la création de nouvelles sociétés ainsi que le développement de leurs activités.

Toutefois, en prenant compte de tous les efforts faits par les pouvoirs publics et la conjoncture économique actuelle dans laquelle se trouve le leasing, le favorise de plus en plus, car il faut noter que l'insuffisance des fonds propres, les difficultés d'accès des entreprises notamment les PME-PMI au financement bancaire et la nécessité de renforcer le rôle de ces derniers dans l'économie de marché militent largement en faveur de leur développement.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

### Introduction :

Les institutions financières assurent une partie importante du financement des activités économiques, permettant de palier les imperfections et les défaillances du marché financier en transformant l'épargne, en diminuant les coûts de transaction, en limitant les conséquences de l'asymétrie d'information et en assumant le risque lié aux opérations de prêt.

Pour apporter un éclairage sur le concept du leasing en Algérie et l'importance que revêt aujourd'hui ce mode de financement méritant d'être encouragé, nous avons pu s'intégrer au sein de la **Société Financière d'Investissement, de participation et de placement–SOFINANCE Spa-** pour un stage pratique en vue d'approfondir et mieux comprendre les mécanismes de fonctionnement et l'utilité de ce dernier.

La structure financière d'une entreprise dépend principalement des contraintes financières liées à la nature de ses activités développées et de ses décisions stratégiques prises en matière d'investissement, d'exploitation et de financement.

Pour toute entreprise, différents moyens de financement lui permettent d'assurer un équilibre au niveau de sa structure financière. Un tel équilibre est apprécié à travers l'aptitude de l'entreprise à financer ses emplois stables par ses ressources stables.

D'un point de vue fonctionnel, l'analyse de la structure financière d'une entreprise permet de déterminer l'origine de ses difficultés de trésorerie liées à son fonctionnement courant. D'un point de vue statique, l'analyse de la structure financière permet :

- D'analyser le risque de défaillance ;
- D'analyser la stabilité des emplois et des ressources.

Dans ce chapitre nous allons présenter SOFINANCE, ainsi que, l'analyse de la structure financière de deux entreprises privées de secteurs différents, demandeurs d'un crédit-bail dans le cadre du développement de leurs activités.

### Section1 : présentation de SOFINANCE.

**SOFINANCE** est une institution financière qui propose le crédit-bail comme mode de financement en Algérie. Avant d'aborder les deux cas pratiques, nous allons essayer de donner un aperçu sur sa création, ses missions, son organisation générale et enfin les champs d'actions où elle intervient.

#### 2-1 Historique :

SOFINANCE Spa, Société financière d'investissement, de participation et de placement, et un établissement financier public constitué en date du 04 Avril 2000 et agréé par la Banque d'Algérie le 09 Janvier 2001, et doté d'un capital social 5.000.000.000 DA.

Elle a été créée par la décision du Conseil National de participation de l'Etat (**CNPE**) ayant comme principales missions, l'accompagnement des entreprises publiques et privées dans la modernisation de leur outils de productions et le développement de nouveaux produits financiers et mettre en place sur le marché des modes de financement relativement innovant pour l'environnement économique algérien tel que le financement en Leasing (Crédit –bail).

A partir de 2004 SOFINANCE a développé une expertise d'analyser et d'évaluer les opportunités d'investissement en décrochant les premiers contrats avec des opérateurs nationaux de grandes renommées tel que COSIDER, ENOF, SNTR, MEDITRAM.

A travers la conception de ses produits et en étroite collaboration avec les partenaires économiques, SOFINANCE ambitionne de devenir un acteur majeur incontournable dans cette phase de relance économique et de promotion de l'investissement.

#### 2-2 Missions:

L'objectif assigné à SOFINANCE est de contribuer à la consolidation et à la relance de l'économie en instaurant une nouvelle démarche dans le financement des entreprises.

Les principales missions de SOFINANCE sont :

- La modernisation de l'appareil de production des entreprises par les investissements de mise à niveau.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

- La densification du tissu industriel à travers des opérations de filialisation, de cession, de fusion et de création d'entreprises.
- Le redressement des entreprises publiques.
- La recherche de partenaire technique et/ou financier pour d'éventuelles prises de participation.

La résolution du Conseil de Participation de l'Etat (CPE) du 20 Octobre 2003 élargit les interventions de SOFINANCE aux missions suivantes :

- Assistance et conseil aux Entreprises Publiques Economique (EPE) dans le cadre d'opération de privatisation, cession et la phase « Evaluation » à la phase « cession ».
- Conseil aux EPE au titre de la promotion de l'outil public ;
- Gestion des ressources publique marchande non affectées ;
- Développement d'un centre d'ingénierie financière le CPE au bénéfice EPE.

### 2-3 Organisation générale :

L'organisation de SOFINANCE s'appuie sur quatre directions opérationnelles

- Direction participation et ingénierie financière.
- Direction leasing.
- Direction gestion financière.
- Direction administration des moyens.

Quatre structures de soutien:

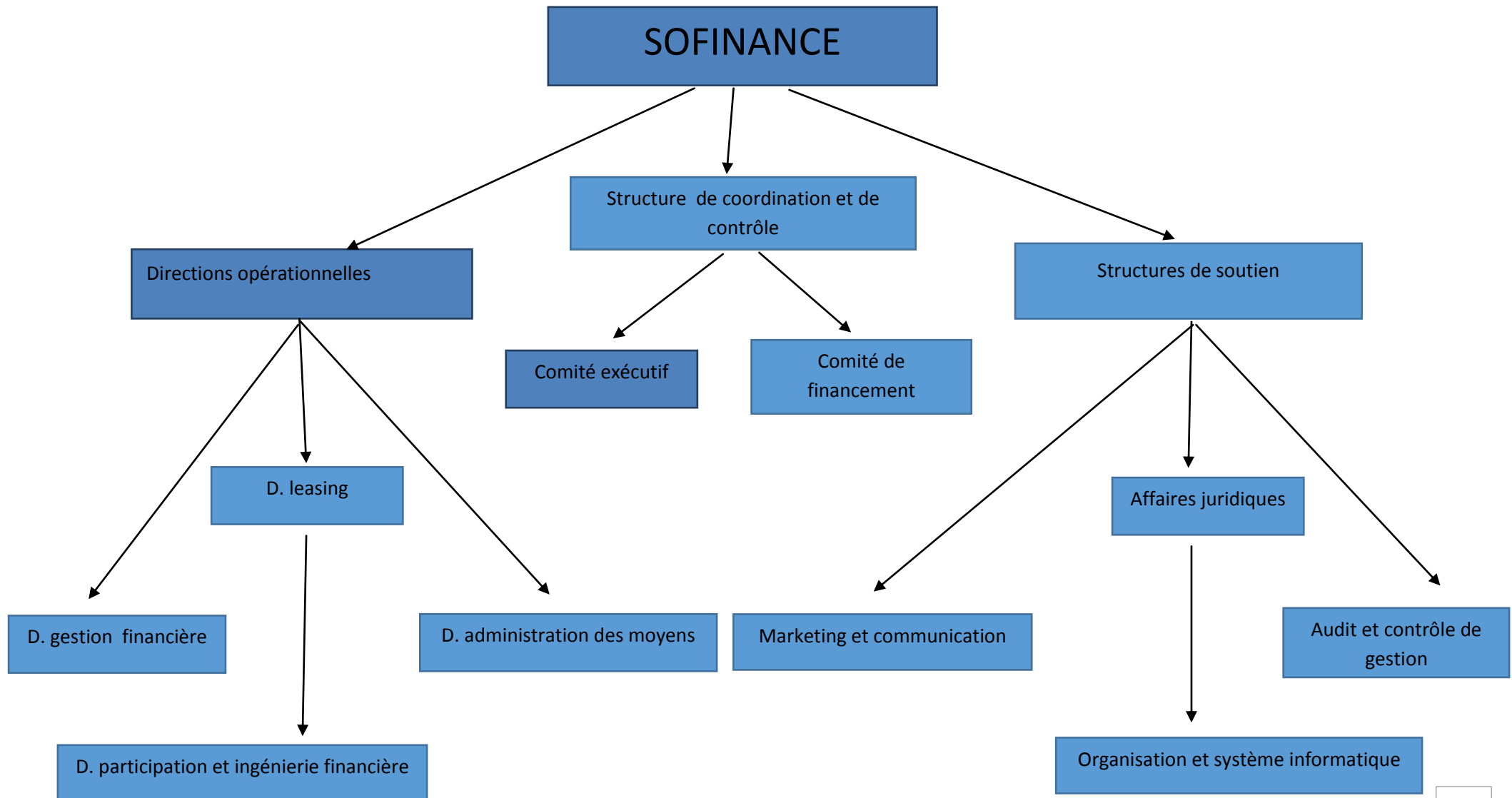
- Organisation et système informatique.
- Audit et contrôle de gestion.
- Affaires juridiques.
- Marketing et communication.

Deux structures de coordination et de contrôle :

- Comité exécutif.
- Comité de financement.

Afin de mieux cerner l'organisation de SOFINANCE, nous allons présenter son organigramme.

### L'organigramme de SOFINANCE



### 2-4 Champ d'action de SOFINANCE :

Les différents domaines dans lesquels SOFINANCE exerce ces activités sont les suivants :

#### 2-4-1 Participation et financement :

Le principe consiste en une prise de participation dans le capital des sociétés récemment créées, en développement ou en réorganisation (reprise, transmission, privatisation...). Ces participations se font dans l'accompagnement des EPE d dans le cadre de leurs projets de développement ou de valorisation de leurs actifs.

#### 2-4-2 L'ingénierie financière :

En complétant ses produits financiers, SOFINANCE offre aux entreprises une panoplie de services en matière d'ingénierie financière notamment l'assistance et le conseil en soutien aux opérations de privatisation et d'investissement, ainsi qu'à la recherche et la mise en relation de partenaires techniques et financiers dans le cadre du développement de l'investissement directe étranger.

#### 2-4-3 Leasing (Crédit-bail) :

L'une des principales activités de SOFINANCE et le leasing, tous les moyens sont mis en œuvre pour vulgariser l'utilisation de ce mode de financement au bénéfice des entreprises publiques économiques soit en tant que client ou fournisseur.

Le leasing est une opération commerciale et financière par laquelle SOFINANCE met à la disposition d'un client un bien pour une durée déterminée moyennement le paiement périodique d'un loyer.

SOFINANCE finance principalement :

- Les équipements de travaux publics et de Bâtiments ;
- Les véhicules industriels ;

Ce mode de financement est assorti d'un certain nombre de conditions dont :

- La durée du crédit est comprise entre 3 et 5 ans en fonction de la durée de vie économique de l'équipement avec option d'achat ;
- Le preneur paiera périodiquement un loyer sans aucun différé ;
- Les échéances sont constantes mensuelles ou trimestrielles.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

- La valeur résiduelle de l'équipement est de 1% du montant de son acquisition ;
- Le paiement des loyers est effectué par remise de chèque bancaire, par un virement bancaire ou par introduction de billet à ordre détenu par SOFINANCE.

Ce mode de financement permet aux entreprise de :

- Financer à 100% les biens à acquérir ;
- Laisser intact la capacité d'emprunt des entreprises : financement en hors bilan
- Permettre aux entreprises de disposer rapidement d'un bien conforme aux spécifications techniques demandée.

### **2-4-4 Gestion de fonds de placement :**

L'activité de gestion de fonds de SOFINANCE couvre actuellement les placements pour son propre compte.Elle se caractérise par des interventions de prêt sur les marchés monétaires, obligataire et des valeurs de trésor.

L'intervention sur le marché monétaire porte sur des opérations de prêt à très court terme d'une maturité au plus égale à un mois accordé à des banques.

### **2-4-5Le traitement du crédit-bail au niveau de SOFINANCE :**

La présente procédure a pour objet de définir les modalités de prise en charge et d'étude des demandes de financement par le crédit-bail soumise à SOFINANCE.

La clientèle que SOFINANCE cible est constituée d'entreprises intervenant notamment dans les secteurs des travaux publics, l'hydraulique, le bâtiment, le transport et l'industrie. Pour réduire ces risques et de préserver ses intérêts, SOFINANCE prendra suffisamment de garanties selon la qualité du crédit preneur, du montant du crédit-bail, du type d'équipement.

Les documents de bases qui doivent constituer les dossiers de financement en crédit-bail sont les suivants :

- Demande de financement (canevas type),
- Statu de l'entreprise (SARL et SPA), carte d'artisan, agrément d'exercice l'activité professionnelle.
- Registre de commerce et immatriculation fiscale,
- Description, spécification technique des équipements et matériels, fournisseur(s) choisi(s) et factures pro-forma,

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

- Etude synthétique sur le projet à financer,
- Bilan et TCR des 3 dernière années et projection sur les « années à venir et plans de charges,
- Tout autre document nécessaire en fonction du type et de la qualité des crédit-preneur (titre de propriété, locaux...).

L'enregistrement du dépôt de dossier n'est fait qu'à partir du moment où le dossier est constitué complètement.

Après contrôle et acceptation du dossier et paiement des frais d'études, l'analyse de la demande sera effectuée comme suite :

- Evaluation de la situation financière du projet,
- Estimation de la capacité de remboursement du crédit-preneur,
- Calcul des loyers suivant les conditions fixées pour chaque catégorie de clients,
- Proposition de garanties à négocier avec le crédit-preneur.

Après étude du dossier la structure chargée du « crédit-bail » présentera une affiche de synthèse au Comité de Financement pour l'examen, ce dernier décide de financer, et demande des informations complémentaires ou refuse.

### Section 2 : Etude de la structure financière de la Sarl EST BETON

L'entreprise EST BETON est une Sarl, créée en décembre 2013, avec un capital de 100 000 DA, réparti à parts égales, entre deux associés, La société a pour activité la préfabrication d'éléments en béton, la production de béton prêt à l'emploi et la location de matériel de travaux publics. Son siège social est implanté à Annaba.

Dans le cadre de l'extension de son activité, la Sarl EST BETON a introduit une demande de financement en leasing mobilier pour un montant de **49 400 000 DA cv/ 380 000 Euro (1Euro= 130 DA)**, destinée à l'acquisition d'une pompe à béton mobile EVERDIGM CONCRETEPUMP ECP 53 mètres auprès du fournisseur **BMS SERVI CE MACHINE**, est une société turque créée en 1998, spécialisée dans la conception d'équipements destinés aux travaux de bâtiments tels que les pompes à béton fixes et mobiles.

#### 2-1 La fiche technique :

**Raison sociale :** EST BETON.

**Date de création :** 22/12/2013

**Capitale sociale :** 100 000.00 DA

**Actionnariat :** Mr. X : 50% et Mr .Y : 50%

**Forme juridique :** Sarl

**Activité principale :** la préfabrication d'éléments en béton, la production de béton prêt à l'emploi et la location de matériel de travaux publics.

Avant de répondre aux demandes de financement de l'entreprises, SOFINANCE doit effectuer une étude de la structure financière de la Sarl EST BETON , afin de vérifier sa solvabilité, à travers l'analyse des bilans, les tableaux des comptes des résultats des 3 dernières années, ainsi qu'une étude prévisionnelle.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

### 2-2Analyse du bilan :

Unité DA

| ACTIF                             | 2014              | 2015               | 2016               |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Immobilisation corporelles        | 61 461 877        | 97 149 729         | 106 057 529        |
| <b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>    | <b>61 461 877</b> | <b>97 149 729</b>  | <b>106 057 529</b> |
| Stocks et encours                 | 5 199 680         | 22 689 973         | 103 909 074        |
| Client                            | 7 212 117         | 73 722 544         | 93 070 286         |
| Autres débiteurs                  | 1 363 475         | 1 319 315          | 9 124 163          |
| Impôt et assimilés                | 1 586 898         | 146 193            | 1 155 538          |
| Trésorerie                        | 3 123 660         | 11 260 620         | 13 611 967         |
| <b>TOTAL ACTIF COURANT</b>        | <b>18 485 830</b> | <b>109 141 645</b> | <b>220 871 027</b> |
| <b>TOTAL GENERAL ACTIF</b>        | <b>79 947 707</b> | <b>206 291 374</b> | <b>326 928 556</b> |
| <b>PASSIF</b>                     |                   |                    |                    |
| Capital émis                      |                   | 100 000            | 100 000            |
| Résultat net                      | 1 927 431         | 18 200 055         | 21 500 762         |
| Report à nouveau                  | -                 | 1 927 431          | 20 127 486         |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>     | <b>1 927 431</b>  | <b>20 227 486</b>  | <b>41 728 248</b>  |
| Emprunt et dettes financières     | 18 972 000        | 32 148 000         | 45 848 000         |
| <b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>   | <b>18 972 000</b> | <b>32 148 000</b>  | <b>45 848 000</b>  |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 27 888 092        | 85 319 965         | 97 564 586         |
| Impôts                            | 1 276 976         | 3 539 599          | 97 783             |
| Autres dettes                     | 29 883 208        | 65 056 324         |                    |
| <b>TOTAL PASSIF COURANT</b>       | <b>59 048 276</b> | <b>153 915 888</b> | <b>239 352 309</b> |
| <b>TOTAL PASSIF</b>               | <b>79 947 707</b> | <b>206 291 374</b> | <b>326 928 556</b> |

Document interne de l'entreprise.

L'Actif **non courant** représente en moyenne 52 % du total du bilan, constitué uniquement du poste immobilisations corporelles, affichant un solde de 106 057 529 DA en 2016, elles représentent 32% du total bilan.

Nous constatant une hausse de 9% entre 2015 et 2015suite à l'acquisition de deux camions malaxeurs dans le cadre d'un crédit d'investissement (CMT) auprès de la BNA ainsi que deux remorques COMET et un nettoyeur de JET FIX acquis sur fonds propres pour un montant global en valeur brute de 31 768 219 DA .Elle composées essentiellement de :

- Installations techniques : 15 232 753 DA
- Matériels de transport et engins : 90 284 917 DA

L'Actif **courant** représente en moyenne 48 % du total bilan. Il est constitué de :

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

- **Les stocks** représentent 32% du total du bilan et 47 % du total actif courant en 2016, ces derniers sont constitués en totalité de matières et fournitures (ciment, sable, graviers, et adjuvant) utilisées dans la fabrication du béton prêt à l'emploi. Une forte évolution de 358 % entre 2015 et 2016 à l'évolution de l'activité.
- **Les créances clients** représentent 28% du total bilan et 42% du total actif courant en 2016. Elles sont détenues sur des entreprises privées réparties selon l'activité comme suite :
  - Créances sur l'activité du béton : 91 747 089 DA (99% des créances).
  - Créances sur l'activité location de matériels : 1 323 197 DA (01% des créances).

Le délai de recouvrement des créances est de 3 mois du chiffre d'affaires.

- **Les autres débiteurs** représentent 03 % du total bilan et 04 % du total actif courant en 2016. Il s'agit principalement des fournisseurs débiteurs d'avances pour le montant de 8 969 251 DA.
- **Capitaux propres** représentent 13% du bilan et ont connu une importante hausse de 106 % entre 2015 et 2016 due à la hausse du résultat net de 18% suite à la hausse du volume de l'activité, ainsi que l'affectation du résultat net de l'exercice 2015 en report à nouveau.
- **Passif non courant** représente 14% du total bilan en 2016. Il s'agit d'un emprunt octroyé auprès de la BNA en août 2014 pour un montant de 45 MDA, destiné à l'acquisition de deux camions malaxeurs et une pompe à béton. Ce crédit a été consommé par tranche, dont la dernière a été mise en place en juin 2016 pour un montant de 13 700 MDA, destiné à l'acquisition de deux camions malaxeurs.
- **Passif courant** représente 73% du passif en 2016, constitué essentiellement :
  - Fournisseurs et comptes rattachés pour un montant de 97 564 586 DA, ce poste constitue 41% du total passif courant, il est composé essentiellement de fournisseurs de stocks de 53 970 290 DA, fournisseurs de services de 29 407 527 DA et station-service de 10 880 449 DA.
  - Autres dettes d'un montant de 141 689 940 DA, sont composées à 99% du compte courant des associés soit un montant de 140 690 00 DA.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

### 2-3 Analyse de l'équilibre financier :

- **Fond de roulement net (FRN) = (capitaux propre + passif non courant) - actif non courant.**
- **Besoin en fonds de roulement = passif courant - actif courant (hors la trésorerie).**
- **Trésorerie = Fond de roulement net - Besoin en fonds de roulement.**

| Rubrique                     | 2014        | 2015        | 2016         |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Fond de roulement net (FRN)  | -40 562 446 | -44 774 243 | - 18 481 281 |
| Besoin en fonds de roulement | -43 686 106 | -56 034 863 | -32 093 248  |
| Trésorerie                   | 3 123 660   | 11 260 620  | 13 611 967   |

- **Fond de roulement net (FRN) est négatif : l'entreprise ne dispose pas de suffisamment de ressources financières pour supporter l'intégralité de ses investissements.** On dit alors que l'entreprise est sous-capitalisée : elle finance ses immobilisations (ce qu'elle possède) par des dettes à court terme.
- **Besoin en fonds de roulement (BFR) est négatif : l'actif circulant (stocks et créances) est largement financé par les dettes à court terme.**
- **La trésorerie est positive :** les ressources de l'entreprise permettent de financer l'intégralité de ces besoins. La structure financière de l'entreprise est saine sur le court terme.

L'équilibre financier n'est pas respecté sur le terme.



## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

- En 2016, les frais de personnel ont augmenté de 60 % par rapport à l'exercice 2015 suite aux recrutements de 08 personnes, ils représentent 20 % de la valeur ajoutée.

La SARL dégage des résultats positifs sur tout le terme étudié, ces derniers représentent en moyenne 8 % du chiffre d'affaire.

### 2-5 Analyse des ratios :

**Liquidité générale = (actif courant / passif courant) \* 100.**

**Clients/jours = (encours clients /chiffre d'affaire)\* 360.**

**Intégration des frais personnels = Frais personnel / VA.**

**Rentabilité financière = résultat net / capitaux propres.**

| Rubrique                                | Ratio                            | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------------------|----------------------------------|------|------|------|
| Productivité des charges d'exploitation | VA/CA                            | 20%  | 27 % | 22%  |
|                                         | EBE/CA                           | 14%  | 20%  | 16%  |
| Structure                               | Liquidité générale               | 0.31 | 0.71 | 0.92 |
| Gestion                                 | Clients/jours                    | 68   | 129  | 101  |
|                                         | Intégration des frais personnels | 16 % | 23%  | 28%  |
| Rentabilité                             | Rentabilité financière           | —    | 90%  | 52%  |

Document interne de l'entreprise.

- Le taux de la valeur ajoutée exprimé par ratio (VA/CA) est faible,
- L'entreprise a enregistré un excédent brut d'exploitation,
- L'incapacité de l'entreprise à faire face à ces dettes à C.T à partir des valeurs circulantes, le délai de recouvrement jugé appréciable,
- Les frais du personnel absorbent 22 % de VA en moyenne,
- La rentabilité financière est positive.

**2-6 Situation fiscale et parafiscale :** la situation fiscale et parafiscale de SARL EST BETON est à jour.

La Consultation de la centrale des risques de la banque d'Algérie datée du mois février 2017.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

| Crédits                 | Accordés    | Utilisés   |
|-------------------------|-------------|------------|
| Crédit d'investissement | 465 057 004 | 32 148 000 |
| Crédit documentaire     | 13 740 000  | 13 700 000 |

Document interne de l'entreprise.

### 2-7 Etude prévisionnelle :

Le terme de ces prévisions sera de quatre (04) années (2017-2020).

- Le chiffre d'affaire : évolution de l'ordre de 03 % par an,
- Les matières et fournitures : représente 70 % du CA,
- Les services : représentent 05% du CA majorés des loyers SOFINANCE,
- Les frais de personnel : une augmentation de 03% par an,
- Les frais financiers : calculés sur la base de l'emprunt intérêt CMT BNA +un montant fixe de 100 000 DA pour les frais de gestions du compte.

#### 2-7-1 Le TCR prévisionnel :

| Rubrique                     | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>    | <b>288 448 420</b> | <b>297 101 872</b> | <b>306 014 929</b> | <b>315 195 376</b> |
| Matières et fournitures      | 201 913 894        | 207 971 311        | 214 210 450        | 220 636 763        |
| Services                     | 14 422 421         | 14 855 094         | 15 300 746         | 15 759 769         |
| Loyers SOFINANCE             | 18 669 372         | 12 638 745         | 12 638 745         | 12 638 745         |
| Valeur ajoutée               | 53 442 732         | 61 636 723         | 63 864 987         | 66 160 099         |
| Frais personnel              | 17 227 383         | 17 744 205         | 18 276 531         | 18 824 827         |
| Impôts et taxes              | 5 768 968          | 5 942 037          | 6 123 299          | 6 303 908          |
| <b>EBE</b>                   | <b>30 446 381</b>  | <b>37 950 481</b>  | <b>39 468 158</b>  | <b>41 031 365</b>  |
| Frais divers                 | 1 442 242          | 1 485 509          | 1 530 075          | 1 575 977          |
| Dotations aux amortissements | 22 860 419         | 22 860 419         | 22 860 419         | 22 860 419         |
| <b>Résultat opérationnel</b> | <b>6 143 719</b>   | <b>13 604 552</b>  | <b>15 077 664</b>  | <b>16 594 969</b>  |
| Charges financières          | 100 00             | 1 059 738          | 908 694            | 908 408            |
| <b>Résultats ordinaires</b>  | <b>2 385 857</b>   | <b>18 200 050</b>  | <b>21 500 762</b>  | <b>15 686 561</b>  |

Document interne de l'entreprise.

#### 2-7-2 La capacité de remboursement :

| Rubriques                             | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>EBE sans loyers</b>                | 49 115 753 | 50 589 226 | 52 106 902 | 53 670 110 |
| <b>Loyers prévisionnels SOFINANCE</b> | 18 669 372 | 12 638 745 | 12 638 745 | 12 638 745 |
| <b>Taux de couverture</b>             | 38%        | 25%        | 24%        | 24%        |

Document interne de l'entreprise

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

En 2017 le taux de couverture représente 38% de l' EBE sans loyers (le premier loyer est majoré) et seulement 24% en 2020. Cela témoigne de la capacité de remboursement de la SARL EST BETON.

### 2-8 Les conclusions de l'étude :

La SARL active dans la production et la commercialisation du béton prêt à l'emploi, ainsi que la location des matériels. La demande consiste à l'acquisition d'une pompe à béton mobile, équipement que la SARL loue déjà pour un montant d'un million de Dinars/mois, de ce fait, son acquisition viendra pour motiver et faciliter la vente du béton ainsi qu'alléger la rubrique charge de location.

L'analyse financière de l'activité de la Sarl fait ressortir la situation globale suivante :

- Le niveau d'activité réalisée par la société est en évolution d'un exercice à un autre.
- Un actif net positif et en évolution d'une année à l'autre grâce à la réalisation de résultats bénéficiaires.
- La situation fiscale est parafiscale à jour.
- Une capacité de remboursement appréciable.
- Des perspectives prometteuses.

A partir de ces éléments, le comité d'étude accorde un **avis favorable** pour le financement en leasing de la demande sollicitée soit un montant de **49 400 KDA**.

Aux conditions financières suivantes :

- Durée de location : 04 ans.
- Marge : 13%
- 1<sup>er</sup> Loyer 25 %
- Périodicité : semestrielle
- Paiement des échéances par billet à ordre.

Dans ce premiers cas, SOFINANCE accorde le financement à son client dont les conditions sont déterminées dans le contrat de crédit-bail, cela est basé sur des éléments d'appréciation ressortis dans l'étude constatés positifs.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

- **Remarque :** Dans le but de comparer le financement par le crédit-bail avec le financement par le crédit classique, nous allons reprendre l'exemple précédent avec les conditions financières suivantes :
- Capital : 49 400 000 DA.
  - Durée de location : 04 ans.
  - Marge : 07%
  - Périodicité : annuelle.
  - Mode de remboursement : par série constante.
  - Paiement des échéances par billet à ordre.

**Tableau n°9 :** Tableau d'amortissement.

| Année | Capital restant du | Intérêt   | Amortissement | Annuité    |
|-------|--------------------|-----------|---------------|------------|
| 2017  | 49 400 000         | 3 458 000 | 12 350 000    | 15 808 000 |
| 2018  | 37 050 000         | 2 593 500 | 12 350 000    | 14 943 500 |
| 2019  | 24 700 000         | 1 729 000 | 12 350 000    | 14 079 000 |
| 2020  | 12 350 000         | 864 500   | 12 350 000    | 13 214 500 |
| TOTAL | -                  | 8 645 000 | 49 400 000    | 58 045 000 |

Source : tableauréalisé par notre étude

- Coût de financement par le crédit-bail = la somme des loyers + valeur résiduelle.

$$CCB = 18\,669\,372 + (12\,638\,745 \times 3) + (49\,400\,000 \times 0.01) = 57\,079\,607 \text{ DA}$$

- Coût de financement par le crédit classique = total des annuités

$$CCC = 58\,045\,000 \text{ DA.}$$

Malgré que le taux de financement par le crédit-bail de 13 % est supérieure à celui de crédit classique 07 %, nous constatons dans le cas étudié que le coût de financement par le crédit-bail est inférieur à celui de crédit classique, cela est dû à la courte durée de remboursement (4 ans). Dans le cas où cette durée est plus longue, le crédit classique reviendra moins cher que le crédit-bail.

### Section 3 : Etude de la structure financière de la Sarl Hamrouni

L'affaire Sarl HAMROUNI est une Sarl, créée en octobre 2006, dotée d'un capital social de 100 KDA, réparti à parts égales entre deux associés, spécialisée dans le transport de marchandises et carburant ainsi que la location de matériels de travaux publics et de maintenance, elle est située à la wilaya de Ouargla sous forme de location pour une durée d'un an à partir de mai 2012.

Afin de transférer son siège social à Hassi Messaoud pour se rapprocher de sa clientèle, la Sarl BETA sollicite SOFINANCE pour un financement en **leasing immobilier** pour un montant de **70 MDA**, destiné à l'acquisition d'un bien immobilier représentant 02 constructions composées d'un seul niveau (raide chaussée) érigées sur une assiette de terrain de 200 m<sup>2</sup> chacune, Le bien est situé à Hassi Messaoud.

#### 3-1- La fiche technique :

**Raison sociale :** Sarl Hamrouni.

**Date de création :** 01/10/2006

**Capitale sociale :** 100 000.00 DA

**Actionnariat :** Mr. X : 50% et Mr. Y : 50%

**Forme juridique :** Sarl

**Activité principale :** transport de marchandise, carburant et location de matériels de travaux publics et de maintenance.

#### 3-2 Situation juridique du bien immobilier :

Le bien appartient à Mme O.fatma. Les deux constructions ont été acquises respectivement par cette dernière en 2007, le 1<sup>er</sup> lot pour un montant non communiqué en 2008 et le 2<sup>ème</sup> pour un montant de 900 000 DA.

Il s'agit de deux terrains de 200 m<sup>2</sup> chacun, comprenant deux constructions individuelles à usage d'habitation

Le bien a fait l'objet d'une évaluation par l'expert en bâtiment en 26/01/2017. Le montant global de l'évaluation est de l'ordre de 70 MDA, détaillé comme suite :

- Terrains :  $400 \text{ m}^2 * 100\,000 \text{ DA/m}^2 = 40\,000\,000 \text{ DA}$ .
- Constructions :  $400 \text{ m}^2 * \text{FF} = 30\,000\,000 \text{ DA}$ .

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

Après cette présentation nous allons procéder à l'étude de la structure financière Sarl HAMROUNI par l'analyse des bilans, les tableaux des comptes des résultats des 3 dernières années, ainsi qu'une étude prévisionnelle.

### 3-3 L'analyse financière du bilan :

| Actif                             | 2014               | 2015               | 2016               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Immobilisation corporelles        | 41 684 341         | 61 481 167         | 155 769 000        |
| <b>Total actif non courant</b>    | <b>41 684 341</b>  | <b>61 481 167</b>  | <b>155 769 000</b> |
| Stocks                            | 1 554 394          | -                  | 2 500 000          |
| Client                            | 3 959 648          | 26 048 386         | 35 000 000         |
| Autres débiteurs                  | 1 859 150          | -                  | -                  |
| Impôt et assimilés                | 18 891 096         | 11 904 800         | 404 104            |
| Trésorerie                        | 11 673 128         | 35 168 424         | 10 000 000         |
| <b>Total actif courant</b>        | <b>37 937 416</b>  | <b>73 121 610</b>  | <b>47 904 104</b>  |
| <b>Total actif</b>                | <b>79 622 757</b>  | <b>134 602 777</b> | <b>203 673 104</b> |
| <b>Passif</b>                     |                    |                    |                    |
| Capital émis                      | 100 000            | 100 000            | 100 000            |
| Résultat net                      | 6 005 418          | 2 369 028          | 7 419 000          |
| Report à nouveau                  | 11 427 020         | 17 432 438         | 19 801 466         |
| <b>Total capitaux propres</b>     | <b>17 532 438</b>  | <b>19 901 466</b>  | <b>27 320 466</b>  |
| Emprunt et dette financières      | 6 033 147          | 20 833 333         | 12 000 000         |
| <b>Total passif non courant</b>   | <b>6 033 147</b>   | <b>20 833 333</b>  | <b>12 000 000</b>  |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 45 242 337         | 48 216 452         | 41 575 086         |
| Impôts                            | 5 256 907          | 8 213 487          | 2 711 000          |
| Autres dettes                     | 5 557 928          | 36 497 261         | 120 066 552        |
| Trésorerie passive                | -                  | 940 778            | -                  |
| <b>Total passif courant</b>       | <b>56 057 172</b>  | <b>93 867 978</b>  | <b>164 352 638</b> |
| <b>Total passif</b>               | <b>789 622 757</b> | <b>134 602 777</b> | <b>203 673 104</b> |

Document interne de l'entreprise.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

**Actif non courant** : il représente en moyenne 85% du total du bilan, constitué de :

Les immobilisations corporelles représentent 76% du total du bilan et 100% du total actifs non courants, ces derniers sont constituées de :

- ❖ Terrain d'un montant de 45 000 000 DA , représentant 29% des immobilisations corporelles en 2016. Il s'agit d'une assiette à la zone industrielle de Hassi Messaoud, acquis en 2016 sur fonds propres, destinée à la réalisation d'une base de vie ainsi qu'un parc.
- ❖ Autres immobilisations corporelles d'un montant de 110 769 000 DA, représentant 71% des immobilisations corporelles en 2016 .Nous enregistrons une hausse continue sur le terme étudié, respectivement de 47% et 80% suite à l'acquisition sur un crédit fournisseur de trois camions auprès de GM TRADE .Elle sont composées de 90% de matériel de transport.

**Actif courant** : il représente en moyenne 42% du total bilan. Il est constitué essentiellement de :

**Créances clients** : représente 17% du total bilan et 73 % du total actif courant en 2016, sont détenues sur des entreprises multinationales. Le délai moyen de recouvrement des créances par rapport au chiffre d'affaire est de 03 mois.

**Trésorerie** : représente 05% du total du bilan et 21% du total actif courant en 2016.

**Capitaux propres** : ils représentent 13% du total bilan en 2016. Ils ont connu une hausse de 37 % entre 2015 et 2016 en raison de la hausse du résultat net de 213%, ainsi que l'affectation du résultat net de l'exercice 2015 en poste report à nouveau.

**Passif non courant** : Il représente 06 % du total bilan en 2016. La hausse enregistrée entre 2014 et 2015 est due à l'octroi d'un nouvel emprunt auprès de BDL Touggourt destiné à l'acquisition d'un retro chargeur, par contre ce poste a enregistré une baisse entre 2015 et 2016 de 42 %, suite au remboursement des échéances CMT BDL.

**Passif courant** : représente 81% du total bilan en 2016. Il est constitué de :

- ❖ Fournisseurs et compte rattachés : 41 575 086 DA, le montant est constitué du poste fournisseurs d'immobilisation pour un montant de 39 MDA,

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

- ❖ Autres dettes : 120 066 552 DA, il s'agit essentiellement du poste Associés-comptes courant pour un montant de 99 MDA, ainsi que la comptabilisation par erreur du poste fournisseurs de services (sous-traitance) pour un montant de 30 MDA.

### 3-4 Analyse de l'équilibre financier :

| Rubrique                     | 2014        | 2015        | 2016         |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Fonds de roulement net (FRN) | -18 119 756 | -20 746 368 | -116 448 534 |
| Besoin en fonds de roulement | -29 792 884 | -54 974 014 | -126 448 534 |
| Trésorerie                   | 11 673 128  | 34 227 646  | 10 000 000   |

Document interne de l'entreprise

- **Fond de roulement net (FRN) est négatif** : l'entreprise ne dispose pas de suffisamment de ressources financières pour supporter l'intégralité de ses investissements. On dit alors que l'entreprise est sous-capitalisée : elle finance ses immobilisations (ce qu'elle possède) par des dettes à court terme.
- **Besoin en fonds de roulement (BFR) est négatif** : l'actif circulant (stocks et créances) est largement financé par les dettes à court terme.
- **La trésorerie est positive** : les ressources de l'entreprise permettent de financer l'intégralité de ces besoins. La structure financière de l'entreprise est saine.

L'équilibre financier n'est pas respecté sur le terme.

### 3-5 Tableau des comptes de résultat :

| Rubrique                       | 2014        | 2015       | 2016       |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaire              | 117 205 489 | 88 866 037 | 70 000 000 |
| Matières et fournitures        | 60 456 000  | 37 754 394 | 15 500 000 |
| Services                       | 36 155 170  | 23 750 000 | 7 143 000  |
| Valeur ajoutée                 | 20 594 319  | 27 361 643 | 47 357 000 |
| Frais personnel                | 3 376 474   | 2 449 440  | 10 250 000 |
| EBE                            | 17 217 845  | 24 912 203 | 37 107 000 |
| Autres charges opérationnelles | 13 945      | -          | -          |
| Dotations aux amortissements   | 10 864 270  | 22 543 175 | 28 438 000 |
| Résultat opérationnel          | 6 339 630   | 2 369 028  | 8 669 000  |
| Charges financières            | -           | -          | 1 250 000  |
| Résultat ordinaire             | 6 339 630   | 2 369 028  | 7 419 000  |
| Charges extraordinaires        | 334 212     | -          | -          |
| Résultat net de l'exercice     | 6 005 418   | 2 369 028  | 7 419 000  |

Document interne de l'entreprise

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

Le chiffre d'affaires a connu une baisse continue sur le terme étudié, en raison du manque de plan de charges ainsi qu'une forte concurrence dans la région.

Les consommations en matières et fournitures représentent en moyenne 39% du chiffre d'affaire. Elles affichent une baisse de 59% entre 2015 et 2016 suivant la baisse de l'activité, sont composées de pièces de rechange, pneumatique et carburant.

Les services représentent en moyenne 23% du chiffre d'affaire, ils ont baissé de 70% entre 2015 et 2016 suite à la baisse des postes : location de 92% et la sous-traitance de 93%. Sont composés de :

- Location 1 250 000 DA,
- Primes d'assurances 2 500 00 DA.

Les frais personnel ont enregistré un accroissement de 318 % entre 2015 et 2016, cette augmentation est liée au recrutement de personnel temporaire afin de réaliser des travaux de construction au niveau du terrain acquis en 2016.

L'entreprise a dégagé des résultats positifs sur tout le terme étudié. Le résultat net de 2016 a connu une hausse de 213% par rapport à l'exercice précédent, suite à la baisse des charges d'exploitation.

### 3-6 Analyse des Ratios :

| Rubrique                                       | Ratio                            | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------------------------------------|----------------------------------|------|------|------|
| <b>Productivité des charges d'exploitation</b> | VA/CA                            | 18%  | 31 % | 68%  |
|                                                | EBE/CA                           | 15%  | 28%  | 53%  |
| <b>Structure</b>                               | Liquidité générale               | 68 % | 78%  | 29%  |
| <b>Gestion</b>                                 | Clients/jours                    | 10   | 90   | 154  |
|                                                | Intégration des frais personnels | 15%  | 9%   | 22%  |
| <b>Rentabilité</b>                             | Rentabilité financière           | 34%  | 12%  | 27%  |

Document interne de l'entreprise

- Le taux de la valeur ajoutée exprimé par le ratio (VA/CA) est appréciable,
- L'entreprise a enregistré un excédent brut d'exploitation,
- **L'incapacité** l'entreprise à faire face à ces dettes à court terme à partir de des valeurs circulantes,
- Le délai de recouvrement est jugé moyen,

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

- Les frais du personnel absorbent 16% de la VA.
- La rentabilité financière est positive (moyenne).

**3-7 La situation fiscale et parafiscale :** la situation fiscale et parafiscale de la Sarl HAMROUNI est à jour.

La consultation de la centrale des risques de la banque d'Algérie datée du mois de Janvier 2017, ne fait ressort aucun crédit.

### **3-8 Avis du service juridique :**

Après l'examen des documents présentés, il a été constaté ce qui suit :

- Concernant les documents de la Sarl : Le contrat de location présenté, portant le siège de la société, a pris fin le 31/05/2012,
- Concernant les documents du bien immobilier objet du crédit-bail : pour ce qui est de la déclaration sur l'honneur établie et signé par le client, ou il s'engage à vendre les biens immobiliers qui sont la propriété de Mme .Fatima (sa mère), et ce en vertu de la procuration notariée, il est à signaler que les pouvoirs donnés à son fils sont limités à effectuer les démarches et procédures nécessaires à la location des biens immobiliers,

De ce fait ce dernier, ne peut prétendre pouvoir effectuer la vente des biens immobiliers au titre de la procuration présentée.

### **3-9 Les conclusions de l'Etude :**

Il s'agit d'un bien composé de deux constructions citoyennes à usage d'habitation érigée chacune sur une assiette de terrain de 200 m<sup>2</sup> construite entièrement.

Tenant compte des résultats dégagés par l'étude à savoir :

- La baisse du chiffre d'affaires,
- La faible capitalisation,
- Le manque de plan de charge (le client détient un seul contrat, expire en juin 2017),
- Le niveau d'endettement est important, représentant une moyenne de 83% du total bilan.

## CHAPITRE 4 : ETUDE DE CAS

---

Tenant compte de l'avis du service juridique :

- Le fils de la propriétaire ne peut prétendre pouvoir effectuer la vente des biens immobiliers au titre de la procuration présentée (le bien hypothéqué fait objet d'un problème juridique).

A cet effet, comité d'étude propose un avis **défavorable** à la demande de financement en leasing immobilier de l'entreprise.

### **Conclusion :**

Nous constatant que, le financement par le crédit-bail est réalisable dans le cas où les résultats dégagés par l'étude sont globalement positifs sur le plan financier, juridique et fiscal. Si un élément apparaît négatif, représente un risque ou une défaillance le financement sera rejetée.

La croissance de l'économie algérienne et le développement de l'investissement ont obligé les opérateurs économiques de chercher des modes de financements adéquats à leurs activités, surtout en voyant un système bancaire qui n'arrive pas à satisfaire tous les besoins de financements, ce qui a incité les opérateurs économiques à se diriger vers d'autres modes de financements comme le crédit-bail.

Les avantages qu'offre le crédit-bail ont induit l'augmentation significative du recours des entreprises et des professionnels à cette formule de financement notamment pour la PME/PMI. Donc le recours au leasing était la solution incontournable pour pouvoir financer leurs investissements.

En effet, le nombre d'établissements financiers qui offrent ce produit ne cesse pas d'augmenter à l'échelle nationale afin de répondre aux besoins des entreprises.

Ces sociétés de leasing qui propose ce type de financement sont en fait de véritables spécialistes, qui connaissent à la fois les équipements qu'elles financent et les secteurs d'activités de leurs locataires. Cette connaissance leur permet d'accepter parfois la demande de financement en tenant compte de la situation de l'entreprise et ses résultats prévisionnels à l'avenir.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

---

Le crédit-bail recouvre trois contrats juridiques : le mandat qui permet à l'utilisateur de choisir le bien sans responsabilité du loueur, le contrat de location d'une durée basée sur l'amortissement fiscal et la promesse unilatérale de vente du loueur à l'utilisateur locataire. Dans un marché de plus en plus compétitif, qui s'ouvre sur l'économie mondiale, les entreprises algériennes de toutes tailles doivent profiter des diverses occasions d'augmenter leurs parts de marché et de croître.

La première étape vers cette croissance c'est de choisir un mode de financement approprié. Il est vrai qu'il n'y a pas vraiment beaucoup d'outils de financement disponible, mais probablement, c'est le seul mode de financement qui offre la possibilité de financer à 100% le montant de l'investissement sans garanties exigées.

Introduit comme nouveau mode de financement des investissements, le crédit-bail s'impose progressivement comme un moyen de financement de plus en plus sollicité en raison des avantages qu'il procure, notamment aux petites et moyennes entreprises.

Ces avantages sont multiples notamment pour les opérateurs économiques, à notre sens, la notion de propriété économique sera l'un des éléments qui vont inciter d'avantage nos entreprises de recourir à ce mode de financement. Puisque ils vont l'amortir et le faire apparaître dans leur bilan, ceci va changer leur vision sur le crédit-bail comme un simple outil de location seulement mais aussi comme un outil de location-financement, qui leur permettra le financement de leurs investissements sans se préoccuper de ne pas être propriétaire de ce bien.

Le retard flagrant dans la pratique du crédit-bail peut s'expliquer, par le manque d'informations ou encore la méfiance des entrepreneurs algériens vis-à-vis de ce mode de financement, ainsi que le manque d'harmonisation entre toutes les dispositions juridiques, fiscales et comptables

Actuellement, le crédit-bail algérien vit une croissance forte, tirée notamment par les programmes d'investissement dans l'infrastructure de base, et de plus en plus compétitif par l'effet conjugué de la naissance d'une concurrence saine sur le marché du crédit-bail, entre les sociétés de leasing et d'un cadre fiscal favorable peut contribuer à l'essor de ce mode de financement, pour qu'il puisse se rapprocher du niveau de sa pratique dans les autres pays.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

---

Dans ce cadre et à travers les principaux enseignements tirés de ce travail, nous formulons les recommandations suivantes :

- La vulgarisation de ce mode de financement et sa mise à jour pour qu'il se fasse connaître, par une publicité portant sur les qualités intrinsèques au niveau des consommateurs potentiels, et la diffusée par le canal des différents modes d'informations (dépliants, brochures, magazines, revues, journaux, séminaires...).
- L'organisation des campagnes d'informations et des séminaires portant sur le crédit-bail, à l'attention de tous les opérateurs économiques, plus que nécessaire dans ce cadre, il serait judicieux de faire appel à certaines expériences étrangères.
- Le développement des efforts de partenariat entre les bailleurs et les fournisseurs pour permettre à ces derniers la promotion des ventes des biens de leurs fabrications et pour les bailleurs de couvrir leurs risques de marché.
- coordonner des actions multiples de toutes les parties concernées notamment la Banque d'Algérie, l'administration fiscale, la Bourse d'Alger, les sociétés d'assurances et l'ordre des experts comptables afin de mettre en place un cadre juridique, fiscal et comptable qui définit clairement son mode d'emploi
- L'élargissement au plus grand nombre de bénéficiaires de ce mode de financement.
- Elargir les produits proposés par établissements ayant pratiqué des opérations de crédit.
- Chaque société de crédit-bail doit élargir son réseau d'exploitation en se faisant représenter au niveau de chaque Wilaya.
- Garder le sens même de l'opération sans essayer de la dénaturer en entravant les principes de base de sa constitution (faciliter les procédures de garanties, assurer un financement intégral, assouplir l'opération d'option d'achat en fin de location).
- Expliquer au futur locataire, avant toute conclusion du contrat de crédit-bail, les principes de base de cette opération et les obligations de chacun.
- Accélérer les procédures de publicité liées à cette opération.
- Réviser à la baisse les taux d'intérêts pratiqués.
- Essayer d'attirer des partenaires étrangers qui ont plus d'expérience dans le domaine.

Enfin, notre enquête nous a amené à conclure que le choix du crédit-bail par les entreprises était un moyen de financement rapide est efficace, qui permettra le financement de nombreux projets, la rénovation ou le renouvellement des équipements, l'extension des capacités de production, la création d'emplois et la croissance de l'économie algérienne.

### Ouvrages:

- BOUYAKOUB Farouk « l'entreprise et le financement bancaire » éd Casbah, Alger 2000.
- BRUNEAU Chantal « le crédit-bail mobilier » éd banque 1999.
- CAPIEZ Alain « évaluation du crédit-bail et risque de crédit » éd Hal France, 2000.
- CHAPILLIER Édouard « le crédit-bail transfrontalier, risques et opportunités fiscales » éd Hal, 2000.
- CHEHRIT Kamel « guide technique et pratique bancaire financière et boursières » éd G.A.L, Alger 2003.
- DEFAUSSE Gaston « la gestion financière de l'entreprise » PUF, Paris 1974.
- DUPRE Denis et DUMONTIER Pascal « pilotage bancaire, les normes IAS et réglementation Bâle II » éd Revue banque, Paris.
- FREDIRICH Jean-François « comptabilité générale et gestion d'entreprise, 6ème édition, éd Hachette, Paris 2010.
- GARRIDO Eric « le cadre économique et réglementaire du crédit-bail » Tome1, éd revue banque 2002.
- GARRIDO Eric « le crédit-bail, outils de financement structurel et ingénierie commerciale » Tome 2, éd revue banque, Paris 2002.
- GERVAIS Jean-François « les clés du leasing » éd d'organisation, Janvier 2004.
- GOULMELEN Paul « pertinence de l'audit des impacts du crédit-bail sur les états financiers » éd Hal.
- HAMIDI.K « analyse des projets et de leur financement » éd Essalem, Alger 2000.
- LE LANH Anne et MAILLET BAURDIER Catherine « normes comptables international IAS/IFRS » éd Berti, Alger 2009.
- MANSOURI (M), Système et pratiques bancaires en Algérie, Ed. HOUMA, Alger, 2005.
- OBERT Robert « pratique des normes IAS/ IFRS » 2ème édition, éd DUNOD, Paris 2004.
- PHILIPPOSSAIN Pascal « le crédit-bail et le leasing, outils de financement locatifs » éd SEFI 1998.
- RIVERS Jean Louis, CONTANINE RIYAND LANG Monique « droits bancaire » 6ème éd, Dalloz, Paris 1995.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

---

SERLOOTEN Patrick « fiscalité du financement des entreprises » éd Economica, Paris 1994.

### **Revues:**

BENIDICTE François (maitre de conférence à l'université de tours France) « le crédit-bail en France » 2011.

MOREAU Joseph. Aristote et le monnaie; Tome 82 ;Ed Les belles lettres ; P 354;1969.

NACER Hider (directeur a la banque AL BARAKA d'Algérie) le leasing en Algérie 2002.

### **Mémoires :**

BELADEL Amina « le crédit-bail, une alternative de financement des entreprises en Algérie » mémoire de magistère en sciences Economiques, option monnaie, finance, banque, UMMTO.

BETTACHE Salim « le crédit-bail en Algérie, cas D' ARAB LEASING CORPORATION » mémoire de fin d'étude, diplôme supérieur des études bancaire, école supérieure de banque, banques d'Algérie 2003.

BOUKROUZ Djamila « les circuits de financement pour petites et moyennes entreprises en Algérie » mémoire de magistère en sciences économiques 2007, université d'Oran.

SMAILI Nabila « pratique du crédit-bail, analyse de la situation Algérienne » mémoire de magistère, UMMTO 2012.

TAIEBI Amal « les aspects juridiques du crédit-bail » mémoire de magistère, spécialité droit comparé des affaires, université d'Oran 2011.

THIONGANE Ousmane « le financement des investissements productifs par le crédit-bail et par l'endettement classique » mémoire de magistère, centre Africain d'études supérieur en Gestion CESAG 1996.

### **Textes réglementaires :**

Articles 135, 136, 137, 138 de la loi de finance 1994.

Articles 135-1 et 135-2 de l'arrêt ministériel du 26juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, journal officiel n°19 du 25/03/2009.

Article L.313-7 du code monétaire et financier.

Convention d'Ottawa sur le crédit-bail international signée à Ottawa le 28 mai 1998.

Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

---

Loi n° 02-06 du 23 décembre 2000 portant la loi de finances pour 2001, journal officiel n° 80 du 24/12/2000.

Loi n° 01-12 du 19 juillet 2001 portant sur la loi de finance complémentaire pour 2001, journal officiel n° 38 du 21/07/2001.

Loi n°03-22 du 28 décembre 2003, journal officiel n°83 du 29/12/2003.

Loi n°05/16 du 31 décembre 2005 portant la loi de finance pour 2006, journal officiel n°85 du 31/12/2005.

Loi n°07-12 du 30 décembre 2007 portant la loi de finance pour 2008, journal officiel n° 82 du 31/12/2007.

Ordonnance n°95-27 du 30 décembre 1995, journal officiel n° 82 du 31/12/1995.

Ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996.

Ordonnance n°09-01 du 22 juillet 2009 portant la loi complémentaire 2009, journal officiel n° 44 du 26/07/2009.

Ordonnance n°10-01 du 26 août 2010 portant la loi 2010, journal officiel n° 49 du 29/08/2010.

Règlement n°92-08 du 17 novembre 1992 de la banque d'Algérie.

Règlement n°09-04 du 23 juillet 2009 de la banque d'Algérie.

### **Rapports d'activité:**

Guide pratique de refinancement des crédits hypothécaires, SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE.

Le bulletin d'information édité par le Fonds de Garantie des Crédits aux PME-FGAR, le Garant, Avril 2011, N° 1.

Le bulletin d'information statistique par la direction général de la veille stratégique .N°30.2016.

Le bulletin d'information statistique par la direction général des impôts.N°32 Juin 2008.

Rapport d'activité d'ASL 1998.

Rapport d'activité d'ARAB LEASING CORPORATION 2005

Rapport d'activité d'AL BARAKA BANQUE 2011.

### SITES INTERNET:

[www.academia.edu.com](http://www.academia.edu.com)

[www.AlBaraka.Bank.com](http://www.AlBaraka.Bank.com).

[www.apsf.pro/docs/publication/acts](http://www.apsf.pro/docs/publication/acts).

[www.asf-France.com](http://www.asf-France.com).

[www.droit-Afrique.com](http://www.droit-Afrique.com).

[www.eldjazairidjar.dz](http://www.eldjazairidjar.dz).

[www.elmouwatin.dz/crédit-bail-leasing](http://www.elmouwatin.dz/crédit-bail-leasing).

[www.impots.dz.org](http://www.impots.dz.org).

La finances pour tous.com « le site pédagogique pour l'argent et la finance ».

[www.sn1.dz](http://www.sn1.dz)

[www.sofinance.dz](http://www.sofinance.dz).

## Liste des illustrations:

| Désignations           | Titres                                                                        | pages |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b><u>Figures</u></b>  |                                                                               |       |
| Figure n°1             | Déroulement d'une opération e crédit-bail                                     | 17    |
| Figure n°2             | Evolution de l'encours leasing en Algérie.                                    | 78    |
| <b><u>Graphes</u></b>  |                                                                               |       |
| Graphe n°1             | Les parts du marché du financement leasing en Algérie 2010                    | 73    |
| Graphe n°2             | L'organigramme de SOFINANCE                                                   | 112   |
| <b><u>Tableaux</u></b> |                                                                               |       |
| Tableau n°1            | Caractéristiques du crédit-bail offert en Algérie                             | 75    |
| Tableau n°2            | Typologie des PME                                                             | 79    |
| Tableau n°3            | Population globale des PME fin 2016                                           | 80    |
| Tableau n°4            | Les bilans 2014, 2015,2016 de l'entreprise EST BETON                          | 117   |
| Tableau n°5            | Tableau des comptes de résultat 2014, 2015,2016 de l'entreprise EST BETON     | 120   |
| Tableau n°6            | TCR prévisionnel de l'entreprise EST BETON                                    | 122   |
| Tableau n°7            | Tableaux d'amortissement                                                      | 124   |
| Tableau n°8            | Les bilans 2014, 2015,2016 de l'entreprise Sarl HAMROUNI                      | 126   |
| Tableau n°9            | Tableau des comptes de résultat 2014, 2015,2016 de l'entreprise Sarl HAMROUNI | 128   |

## Liste des abréviations

|               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>ABC</b>    | Arabe Banking Corporation                                            |
| <b>ABEF</b>   | Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers |
| <b>ALC</b>    | Arabe Leasing Corporation                                            |
| <b>ANDI</b>   | Agence Nationale du Développement des Investissements                |
| <b>APS</b>    | Algérie presse service                                               |
| <b>APSI</b>   | Agence pour la Promotion et le Suivi des Investissements             |
| <b>ASICOM</b> | Société Algéro-Saoudienne d'Investissement                           |
| <b>ASL</b>    | Algerian Saoudi Leasing                                              |
| <b>BAD</b>    | Banque Africaine de Développement                                    |
| <b>BADR</b>   | Banque Algérienne du Développement Rurale                            |
| <b>BDL</b>    | Banque de Développement Rurale                                       |
| <b>BEA</b>    | Banque Extérieure d'Algérie                                          |
| <b>BFR</b>    | Besoin en fonds de roulement                                         |
| <b>BTP</b>    | Bâtiments et travaux publics                                         |
| <b>CA</b>     | Chiffre D'affaire                                                    |
| <b>CASNOS</b> | Caisse National de Sécurité Sociale des Non Salariés                 |
| <b>CGCI</b>   | Caisse de la Garantie des Crédits d'Investissement                   |
| <b>CMC</b>    | Conseil de la Monnaie et du Crédit                                   |
| <b>CMT</b>    | Crédit à Moyen Terme                                                 |
| <b>CNAS</b>   | Caisse national des assurances sociale                               |
| <b>CNEP</b>   | Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance                          |
| <b>CNMA</b>   | Caisse National de la Mutualité Agricole                             |
| <b>CNRC</b>   | Centre National du Registre du Commerce                              |
| <b>CNPE</b>   | Conseil National de participation de l'Etat                          |
| <b>CET</b>    | Contribution Economique Territoriale                                 |
| <b>CPA</b>    | Caisse Populaire d'Algérie                                           |
| <b>DA</b>     | Dinars Algérien                                                      |
| <b>EBE</b>    | Excédent Brute d'Exploitation                                        |
| <b>EPE</b>    | Entreprises Publiques Economique                                     |
| <b>EURL</b>   | Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée                   |
| <b>FASB</b>   | Financial Accounting Standars Board                                  |
| <b>FGAR</b>   | Fond de Garantie des Crédits Aux PME                                 |
| <b>FRN</b>    | Fond de Roulement Net                                                |
| <b>HT</b>     | Hors Taxe                                                            |
| <b>IAS</b>    | International Accounting Standars                                    |
| <b>IASB</b>   | International Accounting Standars Board                              |
| <b>IASC</b>   | International Accounting Standard Committee                          |

|                  |                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>IBS</b>       | Impôt sur les Bénéfices des Sociétés                                  |
| <b>IFRS</b>      | International Financial Reporting Standards                           |
| <b>IRG</b>       | Impôt sur le Revenu Global                                            |
| <b>KDA</b>       | Kilo Dinars                                                           |
| <b>LOA</b>       | Location avec option d'achat                                          |
| <b>MDA</b>       | Million de Dinars Algérien                                            |
| <b>MLA</b>       | Maghreb Leasing Algérie                                               |
| <b>ONS</b>       | Office National des statistiques                                      |
| <b>PCN</b>       | Plan Comptable National                                               |
| <b>PME</b>       | Petite et Moyenne Entreprise                                          |
| <b>PMI</b>       | Petite et Moyenne Industrie                                           |
| <b>PV</b>        | Procès-verbal                                                         |
| <b>SARL</b>      | Société A Responsabilité Limité                                       |
| <b>SALEM</b>     | Société Algérienne de Leasing Mobilier                                |
| <b>SCF</b>       | Système Comptable Financier                                           |
| <b>SGA</b>       | Société Générale Algérie                                              |
| <b>SNL</b>       | Société Nationale de Leasing                                          |
| <b>SOFINANCE</b> | Société Financière d'Investissement, de Participation et de Placement |
| <b>SPA</b>       | Société Par Actions                                                   |
| <b>SRH</b>       | La Société de Refinancement Hypothécaire                              |
| <b>TAP</b>       | Taxe sur l'Activité Professionnelle                                   |
| <b>TTC</b>       | Toute Taxe Comprise                                                   |
| <b>TVA</b>       | Taxe sur la Valeur Ajoutée                                            |
| <b>VA</b>        | Valeur Ajoutée                                                        |
| <b>VNC</b>       | Valeur Net Comptable .                                                |

# LISTE DES ANNEXES

**Annexe 1 :** Loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

**Annexe 2 :** Règlement n° 92-28 portant plan de comptes bancaire et règles comptables applicables aux banques et aux établissements financiers.

**Annexe 3 :** Ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail.

**Annexe 4 :** Règlement CMC n°96-06 du 03 juillet 1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément.

**Annexe 5 :** Instruction n° 07-96 du 22 octobre 1996 Relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leur agrément.

**Annexe 6 :** Loi de finance pour 1996.

**Annexe 7 :** Disposition de la loi finance complémentaire pour 2001.

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Remerciements                                                                            |           |
| Dédicaces                                                                                |           |
| Sommaire                                                                                 |           |
| <b>Introduction générale</b>                                                             | <b>01</b> |
| <b>Chapitre 1 : étude descriptive du leasing</b>                                         | <b>06</b> |
| Introduction                                                                             | 06        |
| <b>Section1 : Généralité sur le leasing</b>                                              | <b>07</b> |
| 1-1 Historique sur le leasing                                                            | 07        |
| 1-2 Définition du crédit-bail                                                            | 08        |
| 1-3 Mécanisme et fonctionnement du crédit-bail                                           | 09        |
| 1-3-1 Les intervenants                                                                   | 09        |
| 1-3-1-1 Le bailleur ou « le crédit bailleur » ou « la société de leasing»                | 10        |
| 1-3-1-2 Le preneur ou « le crédit-prenneur » ou « le locataire »                         | 10        |
| 1-3-1-3 Le fournisseur                                                                   | 11        |
| 1-3-2 Le déroulement de l'opération                                                      | 11        |
| 1-3-2-1 Première étape: constitution du dossier et l'examen de la demande de financement | 11        |
| 1-3-2-2 Deuxièmes étapes: La proposition de financement                                  | 13        |
| 1-3-2-3 Troisièmes étapes: Le paiement des loyers                                        | 15        |
| 1-3-2-4 Quatrièmes étapes : le dénouement de l'opération                                 | 15        |
| 1-4 Le leasing et les autres formes de location                                          | 17        |
| 1-4-1 La location simple                                                                 | 18        |
| 1-4-2 La location-vente                                                                  | 18        |
| 1-4-3 La location avec promesse de vente                                                 | 18        |
| 1-4-4 La location financière                                                             | 19        |
| 1-4-5La location service                                                                 | 19        |
| 1-4-6 La location avec clause de réserve de propriété                                    | 19        |
| 1-4-7 La vente à tempérament                                                             | 19        |
| <b>Section 2 : Typologie du crédit-bail</b>                                              | <b>20</b> |
| 2-1 Le degré de transfert des risques                                                    | 22        |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 2-1-1 : Crédit-bail financier                                       | 20 |
| 2-1-2 :Crédit-bail opérationnel « Non full pay out lease »          | 21 |
| 2-2 la nature des biens loués                                       | 21 |
| 2-2-1Crédit-bail mobilier                                           | 22 |
| 2-2-2Crédit-bail immobilier                                         | 23 |
| 2-2-3 Crédit-bail sur fonds de commerce                             | 24 |
| 2-3 la nationalité des parties prenantes au contrat                 | 25 |
| 2-2-1 Le crédit-bail national                                       | 25 |
| 2-2-2 Le crédit-bail international                                  | 25 |
| <b>section3 : les avantages et les inconvénients du crédit-bail</b> | 26 |
| 3-1 Les avantages de crédit-bail                                    | 26 |
| 3-1-1 Les avantages du leasing pour crédit preneur                  | 27 |
| 3-1-1-1 Le financement intégral                                     | 27 |
| 3-1-1-2 Source supplémentaire de crédit                             | 27 |
| 3-1-1-3 Une rapidité d'accès au financement                         | 28 |
| 3-1-1-4L'investissement s'autofinance d'une manière dynamique       | 28 |
| 3-1-1-5 La déductibilité fiscale                                    | 28 |
| 3-1-1-6 La performance apparente de l'entreprise                    | 29 |
| 3-1-1-7 Garantie réduite                                            | 29 |
| 3-1-1-8 Souplesse dans la pratique                                  | 29 |
| 3-1-2Avantages du leasing pour crédit bailleur                      | 30 |
| 3-1-2-1 Forte garantie                                              | 30 |
| 3-1-2-2 Forte rentabilité                                           | 30 |
| 3-1-2-3 Le suivie de l'équipement                                   | 31 |
| 3 1-2-4 L'avantages fiscaux                                         | 31 |
| 3-1-2-5Bénéficiaire d'une Protection des assurances                 | 31 |
| 3-1-2-6 Bénéficie d'une protection de la loi                        | 31 |
| 3-1-3 Avantages du leasing pour les fournisseurs                    | 31 |
| 3-2 Les inconvénients du crédit-bail                                | 32 |
| 3-2-1 Les inconvénients du leasing pour le crédit preneur           | 32 |
| 3-2-2 Les inconvénients du crédit-bail pour le crédit bailleur      | 33 |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 3-2-2-1 Risque relatifs aux matériels                           | 33 |
| 3-2-2-2 Risque client                                           | 34 |
| 3-2-2-3 Risque de taux d'intérêt                                | 34 |
| 3-2-2-4 Risque de change                                        | 35 |
| 3-2-3 Les moyens de prévention et limitation des risques        | 35 |
| 3-2-3-1 Les règles prudentielles                                | 36 |
| 3-2-3-2 Les garanties                                           | 38 |
| Conclusion                                                      | 41 |
| <b>Chapitre 2 : les différents aspects du crédit-bail</b>       |    |
| Introduction                                                    | 42 |
| <b>Section 1: Aspects juridiques du contrat de crédit-bail</b>  | 43 |
| 1-1 Fondements juridiques du contrat de crédit-bail             | 43 |
| 1-1-1 Promesse synallagmatique de location                      | 44 |
| 1-1-2 Le mandat d'achat                                         | 44 |
| 1.1.3 Le contrat de leasing                                     | 45 |
| 1-1-4 La promesse unilatérale de vente                          | 45 |
| 1-1-5 La vente                                                  | 45 |
| 1-2 Caractéristiques du contrat de crédit-bail                  | 45 |
| 1-2-1 La désignation juridique du bailleur et du locataire      | 46 |
| 1-2-2 La désignation du bien objet du contrat                   | 46 |
| 1-2-3 La durée de location                                      | 46 |
| 1-2-4 Les loyers ou les redevances locatives                    | 46 |
| 1.2.5. L'option d'achat                                         | 47 |
| 1-2-6 La cession du contrat                                     | 47 |
| 1-2-7 La publicité                                              | 48 |
| 1-2-8 L'assurance du bien                                       | 49 |
| 1-2-9 La résiliation                                            | 49 |
| 1-3 Droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail | 50 |
| 1-3-1 Les obligations du bailleur                               | 50 |
| 1-3-1-1 Obligation financière                                   | 50 |
| 1-3-1-2 Obligation de publicité légale                          | 51 |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1-3-1-3 Obligations liées au bien                                                           | 51 |
| 1-3-2 Les obligations du fournisseur                                                        | 52 |
| 1-3-2-1 Obligation de délivrance                                                            | 52 |
| 1-3-2-2 Obligation de garantie contre les vices cachés                                      | 52 |
| 1-3-2-3 Obligation de transférer le titre de propriété au bailleur                          | 52 |
| 1-3-3 Les obligations du locataire                                                          | 52 |
| <b>Section 2 : L'aspect comptable du leasing</b>                                            | 53 |
| 2-1 L'Approche comptable du crédit-bail en France                                           | 54 |
| 2-1-1 Le traitement comptable selon l'approche juridique                                    | 54 |
| 2-1-1-1 Le traitement comptable chez le crédit-preneur                                      | 55 |
| 2-1-1-2 Le traitement comptable chez le bailleur                                            | 56 |
| 2-2 Le traitement comptable selon les normes IFRS (IAS 17)                                  | 56 |
| 2-2-1 Les critères de classifications d'un leasing                                          | 57 |
| <b>Section 3: fiscalité du leasing</b>                                                      | 59 |
| 3-1 Impôt direct                                                                            | 59 |
| 3-2 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)                                                     | 60 |
| 3-3 La taxe professionnelle                                                                 | 62 |
| 3-4 L'imposition des plus-values                                                            | 64 |
| 3-5 Le régime fiscal applicable lors de la levée de l'option d'achat                        | 65 |
| Conclusion                                                                                  | 67 |
| <b>Chapitre3 : le crédit-bail dans le contexte Algérien</b>                                 |    |
| Introduction                                                                                | 68 |
| <b>Section1 : Marché Algérien du leasing</b>                                                | 69 |
| 1-1- L'offre du leasing en Algérie                                                          | 69 |
| 1-1-1 Les principaux intervenants sur le marché du crédit-bail en Algérie                   | 69 |
| 1-1-1-1 Algerian Saudi Leasing « ASL »                                                      | 69 |
| 1-1-1-2 Banque AL BARAKA d'Algérie                                                          | 70 |
| 1-1-1-3 La Société Algérienne de Leasing Mobilier « SALEM »                                 | 70 |
| 1-1-1-4 La société financière d'investissement de participation et de placement "SOFINANCE" | 70 |
| 1-1-1-5. Arab Leasing Corporation (ALC)                                                     | 70 |
| 1-1-1-6 Société Générale Algérie « SGA »                                                    | 71 |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1-1-1-7 Maghreb Leasing Algérie « MLA                                       | 71        |
| 1-1-1-8 BNP Paribas El Djazaïr                                              | 71        |
| 1-1-1-9 NATEXIS Banque Populaire d'Algérie                                  | 71        |
| 1-1-1-10 CETELEM Algérie                                                    | 71        |
| 1-1-1-11 La Banque d'Agriculture et de Développement Rural «BADR»           | 72        |
| 1-1-1-12 La Société Nationale de Leasing « SNL »                            | 72        |
| 1-1-1-13 La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)                     | 72        |
| 1-1-1-14 Ijar leasing Algérie                                               | 73        |
| 1-1-1-15 El Djazair Ijar                                                    | 73        |
| 1-1-2 Les spécificités de l'offre du crédit-bail en Algérie                 | 74        |
| 1-1-2-1 Les formes de crédit-bail pratiquées                                | 76        |
| 1-1-2-2 Les secteurs d'activité ciblés                                      | 76        |
| 1-1-2-3 Les conditions de financement                                       | 76        |
| 1-1-2-4 L'implantation des crédits bailleurs                                | 77        |
| 1-1-2-5 La nature des bailleurs en Algérie                                  | 77        |
| 1-1-2-6 L'évolution de l'activité des sociétés de crédit-bail               | 77        |
| 1-2La demande du leasing en Algérie                                         | 79        |
| 1-2-1 Les PME/PMI                                                           | 79        |
| 1-2-2 Les professions libérales                                             | 82        |
| 1-2-3 Les grandes entreprises                                               | 82        |
| 1-3 Les difficultés qui entravent la pratique du leasing en Algérie         | 83        |
| 1-3-1 Les difficultés juridiques                                            | 84        |
| 1-3-2 Les difficultés fiscales                                              | 84        |
| 1-3-3 Les difficultés comptables                                            | 85        |
| 1-3-4 Les difficultés réglementaires                                        | 85        |
| 1-3-5 Les difficultés pratiques                                             | 85        |
| <b>Section 2: Le cadre juridique et comptable du crédit-bail en Algérie</b> | <b>87</b> |
| 2-1 le cadre juridique du crédit-bail en Algérie                            | 87        |
| 2-1-1 L'ordonnance n° 96-09du 10-01-1996 relative au crédit-bail            | 87        |
| 2-1-1-10Définition du crédit-bail                                           | 88        |
| 2-1-1-2 La publicité légale                                                 | 88        |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2-1-1-3 Le contrat du crédit-bail                                                                                                                     | 89  |
| 2-1-2 Règlement n° 96.06 du 03.07.1996 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leurs agréments          | 93  |
| 2-1-3 Instruction n° 07-96 du 22 Octobre 1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leurs agréments | 94  |
| 2-2 la comptabilité du leasing en Algérie                                                                                                             | 95  |
| 2-2-1 Le traitement comptable selon le principe économique (le nouveau système comptable financier SCF)                                               | 96  |
| 2-2-1-1 Définition et classification du contrat de location-financement                                                                               | 96  |
| 2-2-1-2 La comptabilisation du crédit-bail                                                                                                            | 97  |
| <b>section3: Dispositions fiscales et douanières du crédit-bail en Algérie :</b>                                                                      | 99  |
| 3-1 Les dispositions fiscales                                                                                                                         | 99  |
| 3-1-1 La loi de finance de 1996                                                                                                                       | 99  |
| 3-1-2 La loi de finance de 2001                                                                                                                       | 100 |
| 3-1-3 La loi de finance complémentaire de 2001                                                                                                        | 100 |
| 3-1-4 La loi de finance de 2006                                                                                                                       | 101 |
| 3-1-5 La loi de finance de 2007                                                                                                                       | 102 |
| 3-1-6 La loi de finance de 2008                                                                                                                       | 102 |
| 3-1-7 Loi de finance complémentaire pour 2009                                                                                                         | 103 |
| 3-1-8 Loi de finance de 2010                                                                                                                          | 104 |
| 3-1-9 Loi de finance de 2017                                                                                                                          | 104 |
| 3-2 Régime fiscal applicable au leasing                                                                                                               | 105 |
| 3-2-1 Leasing mobilier                                                                                                                                | 105 |
| 3-2-2 Leasing immobilier                                                                                                                              | 106 |
| 3-3 Les dispositions douanières                                                                                                                       | 106 |
| Conclusion                                                                                                                                            | 108 |
| <b>Chapitre 04 : étude de cas</b>                                                                                                                     |     |
| Introduction                                                                                                                                          | 109 |
| <b>Section 01 : présentation de SOFINANCE</b>                                                                                                         | 110 |
| 2-1 Historique                                                                                                                                        | 110 |
| 2-2 Missions                                                                                                                                          | 110 |
| 2-3 Organisation générale                                                                                                                             | 111 |
| 2-4 Champ d'action de SOFINANCE                                                                                                                       | 113 |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2-4-1 Participation et financement                                      | 113 |
| 2-4-2 L'ingénierie financière                                           | 113 |
| 2-4-3 Leasing (Crédit-bail)                                             | 113 |
| 2-4-4 Gestion de fond de placement                                      | 114 |
| 2-4-5 Traitement de crédit-bail au niveau de SOFINANCE                  | 114 |
| <b>Section 2: Etude de la structure financière de la SARL EST BETON</b> | 116 |
| 2-1 La fiche technique                                                  | 116 |
| 2-2 Analyse du bilan                                                    | 117 |
| 2-3 Analyse de l'équilibre financier                                    | 119 |
| 2-4 Analyse du tableau des comptes de résultat                          | 120 |
| 2-5 Analyse des ratios                                                  | 121 |
| 2-6 Situation fiscale et parafiscale                                    | 121 |
| 2-7 étude prévisionnelle                                                | 122 |
| 2-7-1 TCR prévisionnel                                                  | 122 |
| 2-7-2 La capacité de remboursement                                      | 122 |
| 2-8 Les conclusions de l'étude                                          | 123 |
| <b>Section 3: Etude de la structure financière de la SARL HAMROUNI</b>  | 125 |
| 3-1 La fiche technique                                                  | 125 |
| 3-2 Situation juridique du bien immobilier                              | 125 |
| 3-3 L'analyse financière du bilan                                       | 126 |
| 3-4 Analyse de l'équilibre financier                                    | 128 |
| 3-5 Tableau des comptes de résultat                                     | 128 |
| 3-6 Analyse des ratios                                                  | 129 |
| 3-7 La situation fiscale et parafiscale                                 | 130 |
| 3-8 Avis du service juridique                                           | 130 |
| 3-9 Les conclusions de l'étude                                          | 130 |
| Conclusion                                                              | 132 |
| <b>Conclusion générale</b>                                              | 133 |
| <b>Références bibliographiques</b>                                      | 135 |
| <b>Liste des illustrations</b>                                          | 139 |
| <b>Liste des abréviations</b>                                           | 140 |

# TABLE DES MATIERES

|         |     |
|---------|-----|
| Annexes | 142 |
|---------|-----|

## **Résumé :**

Le développement et le succès d'une entreprise sont fortement liés à son financement et à son évolution dans le cadre de ses moyens de production. Ces derniers sont le facteur d'une meilleure capacité de production, d'un enrichissement de trésorerie et d'une augmentation de rentabilité.

Le financement traditionnel par le crédit constitue souvent l'instrument de financement idéal, mais celui-ci est loin d'être un recours systématique. Pour cela, le crédit-bail présente la solution alternative accessible à toutes les tailles d'entreprise, qu'il s'agisse de PME, de grandes entreprises, de multinationales ou de professions libérales.

Introduit en Algérie le 10 janvier 1996 par l'ordonnance n° 96/06. Le crédit-bail reste un outil de financement des investissements sous utilisé par nos entreprises. A cet effet, nous avons mené notre étude sur la problématique suivante : le crédit-bail, peut-il participer au développement et au redéploiement des entreprises en Algérie ? Qu'elle est la place qu'occupe le crédit-bail dans le marché Algérien ? Quels sont les avantages que présente le crédit-bail pour les entreprises algériennes ? Et quels sont les obstacles qui ont freiné son développement en Algérie.

## **Summary:**

The development and success of a company are closely linked to its financing and to its development within the framework of its means of production. The latter are the factor of a better production capacity, an enrichment of cash and an increase of profitability.

Traditional credit financing is often the ideal financing instrument, but this is far from being a systematic recourse. For this, leasing presents the alternative solution available to all sizes of company, whether SMEs, large companies, multinationals or professions.

Introduced in Algeria on 10 January 1996 by Order No. 96/06. leasing remains a tool for financing under-used investments by our companies. To this end, we carried out our study on the following problem: leasing, can it participate in the development and redeployment of companies in Algeria? What is the role of leasing in the Algerian market? What are the advantages of leasing for Algerian companies? And what obstacles hindered its development in Algeria.