

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA REHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE ABDERRAHMANE MIRA DE BEJAIA

FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET DES
SCIENCES DE GESTION

DEPARTEMENT DES SCIENCES DE GESTION

Mémoire de fin de cycle

En vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion

Option : Finance d'Entreprise

Thème :

Le Financement Des Investissements :

Le Crédit-bail

CAS : Société Nationale de Leasing « SNL »

Réalisé par :
M^{lle} CHALGOU Fazia

Encadré par :
M^{me} ZIDET Rafika

Promotion 2019/2020

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer toute ma gratitude et reconnaissance à toutes les personnes qui, dans le cadre de leurs compétences n'ont ménagé aucun effort pour m'aider dans mes recherches.

Je remercie particulièrement :

- ✓ *Ma promotrice Mme ZIDAT Rafika pour son suivi, son orientation et sa bienveillance.*
- ✓ *Mme AMIA, mon enseignante du Module gestion des risques financiers pour son aide.*

Mes vifs remerciements s'adressent à Mr HOCINE Kamal, pour son énorme soutien et sa précieuse contribution à l'élaboration de ce travail.

Enfin, j'adresse mon plus sincère remerciement à, Mr OUBACHA Mohammed, Directeur des engagements au sein de la société Nationale de leasing « SNL », qui m'a beaucoup aidé à son tour avec beaucoup de patience et de pédagogie, ainsi qu'au personnel de la SNL.

Merci à Dieu de m'avoir donné la force et le courage de mener à bout ce modeste travail.

DEDICACES

Je dédie ce modeste travail à mes chers parents qui ont su par leur tendresse et leur patience me propulser encore plus loin dans mon parcours, ils ont été de vrai moteur d'encouragement et pour qui tous les mots de remerciements seraient insuffisants, je leur souhaite santé, bonheur et longue vie.

Je n'oublierai pas mon frère sadek et mes sœurs sarah, Lisa et Nesrine

A khali Salah, et ma cousine Sonia et son mari Farid

Aux petites Lina et Coucou

Mais ceci ne serait complet sans parler de mes professeurs, ces hommes et femmes qui n'ont cessé de se dévouer pour nous faire parvenir leur savoir et connaissances nécessaires pour notre construction personnelle et professionnelle.

A ceux qui se donnent corps et âme pour leur noble mission.

Enfin que serait ce travail sans l'aide précieuse apporté par mon ami zaki qui était présent dans les moments de joie et les moments de peine sans cesser les encouragements et ses conseils si précieux.

A Yasmine cadre à la société nationale de Leasing « SNL ».

A tous mes camarades de notre section qui m'ont beaucoup aidé durant le cursus du Master en particulier Sihem IDIR, Lydia HOUARI, Lamine MEZABER.

Remerciement

Dédicaces

Sommaire

Liste des abréviations

Liste des tableaux

Liste des graphes et figures

Introduction générale 1

CHAPITRE I : Analyse théorique du crédit-bail

Section 1 : Présentation du crédit-bail 5

Section 2: Les différents aspects du crédit-bail 23

Section 3 : Les caractéristiques du crédit-bail 38

CHAPITRE II : Le crédit-bail : le contexte Algérien

Section 1 : Cadre réglementaire du crédit-bail en Algérie..... 51

Section 2 : Le marché du Leasing en Algérie 73

CHAPITRE III : La pratique du crédit-bail au sein de la société nationale de leasing

« SNL »

Section 1 : Traitement du crédit-bail a la société nationale de leasing SNL..... 84

Section 2 : Etude d'un cas pratique crédit-bail mobilier..... 90

Conclusion générale..... 111

Bibliographie

Les annexes

Table des matières

Liste des abréviations

ABEF : Association des Banques et Etablissements Financiers
ANDI : Agence Nationale du Développement des Investissements
APSI : Agence pour la Promotion et le Suivi des Investissements
BFR : Besoins en Fond de Roulement
CAF : Capacité d'autofinancement Financement
CGCI : La Caisse de la garantie des Crédits d'investissement
CMC : Conseil de la Monnaie et du Crédit
CMT : Crédit à Moyen Terme
CNRC : Centre National de registre de commerce
DA : Dinars Algérien
DCT : Dettes à court Terme
DLT : Dettes à long Terme
DR : Délai de récupération
FASB : Financial Accounting Standards Board
FGAR : Fonds de garantie des crédits aux petites et moyennes entreprises
FRN : Fond de Roulement
HT : Hors Taxe
IAS: International Accounting Standards
IASB: International Accounting Standards Board
IASC: International Accounting Standards Comity
IBS : Impôt sur les Bénéfices des Sociétés
IRG : Impôt sur le Revenu Global
PME : Petite et Moyenne Entreprise
PMI : Petite et Moyenne Industrie
SCF : Système Comptable et Financier
SIG : Soldes Intermédiaire de Gestion
SNL : Société Nationale de Leasing
SPA : Société Par Actions
TAP : Taxe sur l'Activité Professionnelle
TCR : Tableau de Compte Résultat
TRI : Taux de Rentabilité Interne
TRN: Trésorerie Nette
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VAN : Valeur Actuelle Nette
VNC : Valeur Nette Comptable

Liste des tableaux

Tableau n°1 : Exemple de biens qui peuvent être financé en crédit-bail.	11
Tableau n°2 : La comparaison entre le crédit bail et le crédit classique.	47
Tableau n°3 : Régime fiscal lors de l'achat de bien (crédit-bail mobilier).	63
Tableau n°4 : Régime fiscal lors de l'achat de bien (crédit-bail immobilier).	64
Tableau n°5 : Comptabilisation d'un crédit-bail chez le preneur.	68
Tableau n°6 : Tableau de remboursement.	69
Tableau n°7 : Comptabilisation de la redevance chez le preneur	69
Tableau n°8 : Comptabilisation des dotations aux amortissements chez le preneur	70
Tableau n°9 : comptabilisation du bien loué chez le bailleur.	70
Tableau n°10 : -Réalisation d'une moins-value chez le bailleur.	71
Tableau n°11 : Réalisation d'une plus-value chez le bailleur.	71
Tableau n°12 : Constatation du loyer chez le bailleur.	71
Tableau n°13 : Comptabilisation du loyer chez le preneur (contrats de location simple).	72
Tableau n°14 : Comptabilisation du loyer chez le bailleur (contrats de location simple).	73
Tableau n°15 : Etat consolidé des données statistiques leasing au 31/12/2019.	78
Tableau n°16 : La structure de l'actif.	94
Tableau n°17 : La structure du passif.	95
Tableau n°18 : Calcul des indicateurs d'équilibre financier.	96
Tableau n°19 : capacité d'autofinancement (cash-flows).	96
Tableau n°20 : Evolution des soldes intermédiaires de gestion.	100
Tableau n°21 : Les éléments prévisionnels.	102
Tableau n°22 : L'échéancier de remboursement.	107

Liste des graphes et figures

Graphe n°1 : Evolution du leasing en Algérie.	76
Graphe n°2 : Part des sociétés de leasing en 2019.....	79
Figure n°1 : Schéma de réalisation d'une opération type de crédit-bail.	14
Figure n°2 : Schéma de réalisation du 1er cas de figure de crédit-bail international.....	18
Figure n°3 : Schéma de réalisation du 2em cas de figure de crédit-bail international.	18
Figure n°4 : Schéma de réalisation du 3em cas de figure de crédit-bail international.....	19
Figure n°5 : Schéma de réalisation d'une opération de cession bail.	20
Figure n°6 : Schéma de réalisation d'une opération de crédit-bail adossé fournisseur.....	21

Introduction générale

L'entreprise est un agent économique qui participe à la vie économique, sociale et politique du pays. C'est une unité de production et de décision. Elle produit et vend des biens et/ou des services afin de réaliser un profit et d'assurer ainsi sa pérennité.

L'entreprise produit des biens de consommation, des biens intermédiaires et des biens d'équipement. Pour ce faire, elle doit rassembler des facteurs de production techniques (outillage, machines), financiers (capital) et humains (travail) afin d'obtenir la combinaison la plus efficace pour atteindre les meilleurs résultats au moindre coût. De ce fait, elle doit choisir la proportion idéale de travail et de capital pour contenir au maximum les coûts et réaliser un maximum de bénéfice.

Tout au long de son existence, l'entreprise reste confrontée au problème de financement pour des besoins d'exploitation et de développement. Ainsi, pour assurer sa croissance, l'entreprise doit recourir aux financements qui ne compromettent ni son équilibre financier, ni son degré d'indépendance.

Par ailleurs, elle doit, tout d'abord, compter sur ses ressources internes c'est-à-dire l'autofinancement, par les fonds propres ou bien l'augmentation de son capital par l'émission d'actions.

Le recours aux ressources externes s'impose durant la vie de l'entreprise, suite à l'accroissement des besoins de financement. Face à ces derniers, des offres de financement diversifiées se présentent.

A cet effet, les banques sont des acteurs principaux dans le financement des entreprises. Ces entités de financement jouent un rôle très important sur le marché du crédit aux entreprises. Pour des raisons de liquidité, de ratios prudentiels, de maturité de certains projets d'investissement (financement à long terme), de capacité d'endettement des entreprises, de conjoncture économique, les banques se trouvent parfois dans l'impossibilité de satisfaire toutes les demandes de crédit.

Dès lors, de nouveaux instruments financiers s'offrent comme alternative de financement. Nous retrouvons le capital-risque, l'émission de titres de créances négociables et le financement par recours au marché financier et le crédit-bail.

Cette dernière formule s'adapte parfaitement à la situation des entreprises exprimant de tels besoins. L'introduction du nouveau mode de financement basé sur une forme de « location » bien que coûteux répond mieux aux besoins des investisseurs du fait de sa flexibilité, la rapidité à être mis en place et l'élimination de la garantie préalable était devenue indispensable.

Le crédit-bail est couramment défini comme un nouveau mode de financement des investissements à l'usage des entreprises qui ne peuvent disposer de crédits bancaires traditionnels, tout en étant assurées d'une rentabilité immédiate et élevée, pendant une période suffisamment longue.

Mode de financement devenu classique dans le monde, le crédit-bail est aujourd'hui couramment adopté par de nombreuses entreprises. De plus en plus d'équipements sont financés de la sorte, de la voiture au grand matériel industriel. Technique complexe, le crédit-bail fait appel à des connaissances variées. Le développement des opérations internationales et des financements en devises accroît tout à la fois la dimension et l'intérêt de cette technique (leasing international).

Le crédit-bail apporte, donc, une alternative de financement adaptée aux entreprises ; car il est clair, que cette technique n'a pu se développer, que parce qu'elle a constitué une réponse aux problèmes que rencontrent les entreprises pour financer leurs investissements. Le recours au crédit-bail permet, donc, aux entreprises d'accéder aux équipements mobiliers ou immobiliers, sans avoir à en décaisser la totalité du prix d'acquisition.

Le lancement effectif du crédit-bail en Algérie est relativement récent. Il date d'une vingtaine d'année. Cependant, cette période est suffisamment longue afin d'évaluer l'apport de cet instrument dans le financement de l'économie. De cet état de fait, nous avons posé la question suivante:

- ✓ **Le crédit-bail s'est-il imposé comme alternative au financement bancaire ou constitue-t-il un segment de complémentarité à ce financement ?**

En effet, pour déterminer l'apport du crédit-bail plusieurs questions, méritent une réponse. Ainsi, nous avons tenté de répondre au préalable à ces questions secondaires, ces dernières permettront de cerner les caractéristiques de ce mode de financement, à savoir :

- ✓ **C'est quoi le crédit-bail ?**
- ✓ **Quels sont les différents mécanismes et typologies du crédit-bail dans ses différentes dimensions ?**
- ✓ **Quels sont les avantages, les inconvénients et les risques auxquels est confronté le crédit-bail ?**
- ✓ **Quels sont les lois qui définissent son exécution ? Quel est le cadre réglementaire du crédit –bail en Algérie ?**

Pour répondre à cette problématique, nous formulons les hypothèses suivantes :

- Le marché algérien du crédit-bail ne dispose pas d'un cadre institutionnel achevé permettant d'assurer son bon fonctionnement,
- L'organisation du marché algérien du crédit-bail ne répond pas aux spécificités de la place financière algérienne,
- Le manque d'engouement des entreprises pour le crédit-bail est lié à une communication limitée des sociétés de crédit-bail et aux rigidités dans l'octroi des financements par ces mêmes sociétés.

Notre travail d'investigation s'inscrit sur une lignée méthodologique qui s'est focalisée sur:

Une démarche bibliographique et documentaire. La partie théorique sera, donc, élaborée sur la base des documents généraux (ouvrages, guides, documentation d'entreprise, sites web...).

Et une analyse empirique, auprès de la société nationale de leasing (SNL) une société de crédit-bail, portant sur le traitement d'un dossier leasing dont l'objet est l'acquisition d'un bien mobilier.

Notre contribution sera structurée autour de trois chapitres. Le premier chapitre, qui est une analyse théorique du crédit-bail, évoque les notions approfondies du crédit-bail ainsi que sa typologie, sa spécificité, ses conditions, son déroulement.

Quant au deuxième chapitre, il est illustré par la présentation du cadre réglementaire du crédit-bail en Algérie, et les dispositions fiscales, douanières, comptables y afférentes.

Le troisième chapitre intitulé « la pratique du crédit –bail au sein de la société nationale de leasing « SNL », consacré à une étude de montage de dossier leasing mobilier et le déroulement de cette opération dans cet établissement.

CHAPITRE I

Analyse théorique du crédit-bail

Introduction

Le crédit-bail revêt une importance considérable, au fil des années. Etant donné la panoplie d'avantages qu'il procure aussi bien pour les entreprises que pour les sociétés de crédit-bail »

Le crédit-bail, en tant que produit financier, peut apporter aux entreprises de bonnes réponses pour financer leurs investissements.

Ce présent chapitre est consacré à une analyse théorique de cette technique, traitant trois sections :

- La première sera destinée à des généralités sur le crédit-bail (présentation du crédit-bail)
- La seconde section sera consacrée à l'étude des différents aspects du crédit-bail, qu'ils soient d'ordre juridique, comptable ou fiscal et douanier
- Dans la troisième section, l'étude des caractéristiques du crédit-bail va-nous amener à analyser ses avantages, ses inconvénients ainsi que les risques qui l'entourent.

Section 1 : Présentation du crédit-bail :

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

1.1. Origine et développement du leasing

Le crédit-bail est une extension de la location qui après son apparition s'est vite développé à travers le monde, et a connu une mondialisation jusqu'à créer ses propres marchés.

1.1.1 Historique :

En se plongeant dans le passé, nous découvrirons que cette technique a parcouru de multiples étapes avant d'aboutir au concept que nous connaissons aujourd'hui. L'origine du leasing est la location et on prête cette idée originale à la première dynastie Thinite en Egypte quelques 3000 ans avant J-C. Lors d'une fouille pratiquée par les archéologues dans l'ancienne cité Etat sumérienne d'Our en basse Mésopotamie (sud de l'Irak), on a trouvé la première preuve matérielle d'une opération de location qui remonte à plus de 2000 ans avant J-C¹

A cette époque, on prêtait aux fermiers du bétail et des outils agricoles en échange d'un prix fixe. Par contre, l'origine juridique de la location est attribuée au fameux code de roi HAMMORABI au début du 18ème siècle avant J-C. Il s'est consacré à sa légalité, vue la fréquente utilisation de cette formule à cette époque déjà.

Comme nous l'avons vu, le leasing remonte aux origines des civilisations. Souvent, il approcha la forme actuelle, mais jamais n'en remplit toutes les conditions. Il fallut un long développement pour que l'histoire en arrive à cette forme évoluée de l'économie et l'idée revient à un homme, Henry Schönfeld. Cet entrepreneur californien en développa le concept, son idée consistait à acquérir des machines et des véhicules de transport pour en céder ensuite l'usage aux entreprises qui en manifestaient le besoin. La durée devait être fixe, le contrat non résiliable et les paiements intervenaient à échéances ponctuelles. Pour développer son idée, il créa en mai 1952 à San Francisco, la société United State Leasing Corporation.

En Grande Bretagne, il apparaît avec un décalage de dix ans environ, dans le mobilier et l'immobilier. Dans le courant des années 1960, on commence à le rencontrer en Europe continentale et en Asie, où la croissance de cette région lui donne un environnement favorable².

¹ Pascal. PH., (1998), « Le crédit-bail et le leasing outil de financement locatifs », SEFI, Paris, pp5-6.

²Garrido. E., (2002), « Le cadre économique et réglementaire de crédit-bail », Revue banque Edition, Tome1

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

1.1.2. Extension du leasing :

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

- La première est liée au coût des matériels concernés, nombres d'entreprises ne pouvaient autofinancer de tels investissements par ses propres ressources.
- La seconde est liée à l'obsolescence rapide des matériels dits de «Haute technologie», pour cette raison de plus en plus les utilisateurs préfèrent en effet louer les équipements dont ils ont besoins plutôt que de les acheter³
- La troisième est liée à une conjoncture et un environnement favorable : exemple au Etat Unis, en Angleterre et en France une fiscalité avantageuse et en Asie allégement des charges fiscales...etc.
- La quatrième est liée aux qualités intrinsèques du produit : exemple il s'agit d'un bail donnant lieu au paiement de loyers et non d'échéancier de crédit, ce qui fait que le leasing est bien accueilli par les pays musulmans à l'exemple de l'Arabie Saoudite et du Pakistan⁴

C'est ainsi qu'en 1960 la grande Bretagne fut le premier pays à introduire le leasing par la création de la société « mercantile crédit company » filiale de la « United states leasing corporation »⁵.

L'extension géographique du leasing a été accompagnée de l'établissement des relations internationales entre les professionnels de cette technique. De grands clubs internationaux se sont fondés : lease club, crédit union, multi lease, ebiclease...etc.

D'autres sociétés furent créées en Allemagne, comme « Muenemam »et la « Deutch leasing », en Belgique avec « Lahuston leasing corporation », en Italie, avec « L'américain industriel leasing Italie », en Espagne, avec « iberleasingcompania Espanola », au Luxembourg, avec une holding groupant d'importants établissements financiers et de banque telle « Interlease », en Hongrie, avec « Interag de Budapest », en Hollande, avec « lease plan

³ Pascal PH., op-cit, pp 5-6.

⁴ Bey. E., (1995), « Le leasing et ses principales caractéristiques dans le monde », In Revue finance et développement au Maghreb n° 16 et 17, publication de l'IFID, Tunis, p99.)

⁵ Bey. E., (1970)., « La symbiotique dans les leasings et crédit-bail mobilier », Edition Dalloz,Paris, p 6.

Nederland », en Norvège, avec « Equipement leasing company », au Danemark, avec « nordania leasing A.S », en suisse, avec « Industrie leasing », en France, avec « leaseco-France.SA ».

Au pays du Maghreb, le Maroc est considéré comme le premier pays où apparut le leasing avec la création de la société de leasing, dénommée « la compagnie Marocaine de la location d'équipement » où « Maroc leasing » en 1965, aujourd'hui le secteur compte 10 sociétés du leasing qui exercent l'activité à titre principal.⁶

En Tunisie, le leasing est apparu en 1984 avec la création de « Tunisie leasing » les sociétés de leasing sont au nombre de 11 dont 8 sont des émanations directes des banques. Les sociétés du leasing tunisiennes financent essentiellement les PME et les entrepreneurs individuels⁷

En Algérie, le leasing est évoqué pour la première fois dans la loi 90-10 du 14 avril 1990, il est assimilé à des opérations de crédit.

1.2. Principes de l'opération de crédit-bail

Pour analyser l'opération de crédit-bail et connaître ses principes, nous allons commencer par définir ce qu'est le crédit-bail, puis nous examinerons son mécanisme à travers ses intervenants, les biens qu'elle finance puis les étapes de son déroulement.

1.2.1 Définition du crédit-bail

En anglo-américain 'Leasing', en latin 'Crédit-Bail' ou en arabe 'Idjar', ces termes représentent tous, des appellations différentes pour une même réalité économique :: mettre à la disposition des investisseurs des biens moyennant le versement des Loyers pour une durée irrévocable.

- **Selon la norme 17 de l'international accounting standard**

Le leasing ou la location financière est un contrat ayant pour effet de transformer Substantiellement au preneur des avantages et risques inhérents à la propriété d'un bien que la Propriété soit ou non finalement transférée.⁸

- **Dans le droit anglo-saxon**

Le leasing recouvre une variété d'opérations de location fondées sur des distinctions économiques et non juridiques, allant de la location simple à la location avec option d'achat.

⁶HAMMADI. M., (2002), « Le Crédit-bail au Maroc », Première assises nationales de crédit-bail au Maroc organisé par l'association Professionnelle des sociétés de financement, Maroc.

⁷JEBALTI. S., (2002), « Le leasing en Tunisie », Première assises nationales de crédit-bail, panel I : Regards croisés sur le crédit-bail, organisé par l'association Professionnelle des sociétés de financement, Tunis.

⁸IASC :international accounting standard comity,l'équivalent du conseil national de la comptabilité .

En effet, dans ces pays anglo-saxons, le leasing concerne tout bien, indépendamment de sa destination, le bien peut être mis à la disposition aussi bien des professionnels que des particuliers⁹

L'option d'achat peut être incluse dans le contrat mais n'en constitue pas un aspect spécifique; elle est possible et non systématique.

- **Dans le droit latin**

Le crédit-bail est souvent présenté de façon un peu réductrice comme la traduction française du leasing. Ainsi, le crédit-bail est «une technique de crédit dans laquelle le prêteur (société de crédit-bail) propose à l'emprunteur la location d'un bien d'équipement ou d'un immeuble, assortie d'une promesse unilatérale de vente, contre le paiement d'un loyer».¹⁰

- **Dans le droit musulman**

Le leasing est un mode de financement conforme aux principes de la chari'a islamique. En effet, celle-ci interdit les intérêts, produit tiré de la mise à disposition de fonds, mais autorise en revanche le produit tiré de la mise à disposition d'un bien acquis par les mêmes¹¹

La chari'a définit «EL IDJAR» comme le transfert de l'usufruit d'une chose en contrepartie d'un produit déterminé.

- **Selon l'article n°1 de l'ordonnance N°96-09 du 10 janvier 1996** : est défini :

Comme « une opération commerciale et financière réalisée par les banques ou par une société de crédit –bail, légalement habilitée et expressément agréée en cette qualité. Ils peuvent être des opérations économiques nationales ou étrangères, personnes physiques ou morales de droit public ou privé, ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat ou profit du locataire et portant exclusivement sur des biens : meubles, immeubles à usage professionnel, fonds de commerce ou établissements artisanaux »¹².

➤ **La notion de leasing selon la convention d'Ottawa**

La convention internationale sur le leasing, signée à Ottawa, le 25.05.1988 est le résultat des travaux menés, dès 1974, au sein de l'UNIDROIT (institut international pour l'unification du droit privé).

⁹ Association Professionnelle des Sociétés de Financement, (2002), « Crédit-bail, leasing. Ce qu'il faut savoir ». APSF, p 4.

¹⁰ PEYRARD. J., (1999), « Dictionnaire de finance », Edition Vuibert

¹¹ SIDI MOHAMED .BOUBAKER. , (1990) du département juridique de la Banque Islamique de Développement, Séminaire sur le leasing.

¹² Article n°01 de l'ordonnance 96-09 de 10 janvier 1996 relative au crédit –bail.

En raison de l'importance croissante que revêtait déjà le leasing dans la vie des entreprises ; le comité d'études constitué, rédigea la convention qui fût signée en 1988. La France fût la première à la ratifier suivie de l'Italie puis du Nigeria. La convention put alors entrer en vigueur le 01.05.1995¹³.

La convention s'assigne pour objet de sauvegarder l'équilibre entre les intérêts des différentes parties à l'opération et d'adapter les règles juridiques régissant habituellement le contrat de bail aux relations triangulaires caractéristiques qui naissent des opérations de leasing.

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.

Selon la convention, l'opération de crédit-bail présente les caractéristiques suivantes :

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

Dans tous les cas de figure, pour une opération de leasing, il faudra définir :

- **La somme financée** : la totalité du prix ou bien réduit d'un acompte.
- **La durée du contrat** : qui ne doit pas être supérieure à la durée de vie économique probable du bien financé.
- **Le loyer** : périodicité, montant, mode de calcul.
- **Les modalités de sortie** : achat forcé ou possible, montant répartition éventuelle des plus-values.

¹³ BRUNEAU. Chantal., (1999), « Le crédit-bail mobilier », Edition banque, p83

1.2.2 Le mécanisme de l'opération de crédit-bail

Le leasing est une opération tripartite qui interpose un bailleur, un preneur et un fournisseur, liés par un même bien. Ces trois intervenants collaborent et assurent le déroulement de l'opération.

a) La relation tripartite du leasing: L'opération se déroule toujours selon une relation tripartite qui fait intervenir :

- Le bailleur ou le crédit bailleur ou la société de crédit-bail,
- Le preneur ou le crédit preneur ou le locataire,
- Le fournisseur.

➤ **Le bailleur** ou le **crédit bailleur** ou la **société de crédit-bail**: Il peut être un établissement financier ou filiale d'une banque. Il dispose de ressources financières qu'il met à la disposition de ses clients afin d'acquérir des biens conformes à leur demande et les leur donne en location pour leur céder le droit d'usage contre paiement de redevances périodiques. Le bailleur est le propriétaire juridique du bien.

➤ **Le preneur**, le **crédit preneur** ou le **locataire** : C'est celui qui désire acquérir l'usage d'un bien pour une durée déterminée et moyennant paiement de redevances périodiques. Le preneur est le propriétaire économique ou détenteur du bien.

Les clients qui peuvent accéder à ce type de financement sont divers. Dans la pratique toutes les entreprises peuvent recourir à ce produit. On y rencontre :¹⁴

- Des artisans, commerçants ou professions libérales, qu'ils soient en affaires personnelles ou en sociétés civiles ou de capitaux,
- Des petites entreprises de tous les secteurs professionnels,
- Des entreprises industrielles, des sociétés de services informatiques ou même des exploitations agricoles,
- De grandes entreprises jusqu'à des multinationales,
- Des entreprises publiques, mais aussi des collectivités locales et même certaines administrations publiques,
- Des associations à but non lucratif (pour l'usage d'une photocopieuse par exemple).

➤ **Le fournisseur** : c'est celui qui vend le bien objet du contrat de crédit-bail au bailleur, conformément aux conditions de fabrication arrêtées par le preneur.

¹⁴ GERVAIS. J-F., (2004), « Les clés du leasing », Ed. D'organisation, Page 10.

b) Les biens financés en crédit-bail

D’après la définition du crédit-bail, seuls les biens et matériels à usage professionnel peuvent être financés. C’est un financement qui porte sur tous les biens nécessaires à l’activité de l’entreprise, qu’il s’agisse de biens mobiliers ou immobiliers. Les biens financés peuvent être :

- des biens d’équipements ou du matériel d’outillage acheté en vue de l’opération ;
- des fonds de commerce ou éléments incorporels ;
- des biens immobiliers à usage professionnel.

Les listes ci-après, sont données à titre indicatif des biens qui peuvent être financés en crédit-bail :

Tableau n° 1 : Exemple de biens qui peuvent être financés en crédit-bail

Biens mobiliers	Biens immobiliers
<ul style="list-style-type: none"> - Ordinateurs et systèmes informatiques - Mobilier et matériel de bureau - Système téléphonique - Matériel de photographie, d’impression, de fabrication et de construction - Matériel médical - Matériel de travaux publics et de bâtiment - Equipement lourds : installations techniques, matériel et outillage - Matériel de transport et de manutention : véhicules, autobus, camions... 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment d’entreprise - Usines - Super marchés - Hôtels - Plateaux de bureaux - Immeubles de bureaux - Immeubles de bureaux et centres administratifs - Sièges sociaux de sociétés - Entrepôts et centres de distribution...

Source : Sarah. MERAOU, (2007), mémoire de fin d’études ; Le crédit-bail (leasing) : théorie et pratique en Algérie. ESB-Alger, p15

c) Le déroulement de l'opération :

Ces trois acteurs interviennent chronologiquement suivant trois phases :

▪ 1ère phase : Achat du bien par l'établissement de crédit

Cette première phase de l'opération est différente selon qu'il s'agisse de bien mobilier ou immobilier à construire

➤ *Cas d'acquisition d'un bien mobilier*

Dans un premier temps, le client, futur preneur, procède comme pour un achat au comptant :

Il reçoit des devis, opte pour l'une des offres reçues et mène les négociations c'est-à-dire qu'il met au point avec le fournisseur les conditions de fabrication, de prix et de livraison.

Il contacte ensuite une société de crédit-bail et lui adresse une demande de financement.

« Après étude de la situation financière et économique de l'entreprise, la société de crédit-bail répond à la demande de financement »¹⁵

Si la réponse à la demande est positive, le bailleur signe d'abord le contrat de crédit-bail avec le preneur avant de passer la commande.

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

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, il est signé conjointement par le locataire et le fournisseur.

Cet acte déclenche l'obligation du bailleur à payer le fournisseur et l'obligation du preneur à payer les redevances locatives au profit du bailleur.

➤ *Cas d'acquisition d'un bien immobilier à construire*

Avant d'adresser une demande de financement à la société de crédit-bail, le client, futur preneur, doit obtenir les autorisations nécessaires à la construction du bâtiment dans l'exercice de son activité.

Une fois ces autorisations acquises, il fait établir le plan de construction et arrêter le cahier de charges. Il fait ensuite une demande de crédit-bail immobilier à la société de leasing.

La société de crédit-bail examine la demande. Elle apprécie notamment le prix, la polyvalence et la situation du terrain et donne un mandat au client pour conclure en son nom

¹⁵GERVAIS.J-F., (2004), « Les clés du leasing », Ed. d'organisation , Paris, p.102.

tous les contrats avec l'architecte, l'organisme de contrôle, l'entrepreneur et les autres fournisseurs qui interviennent dans la construction du bâtiment.

Avant la réception définitive des travaux, la société de crédit-bail doit s'occuper de la surveillance des travaux et du paiement des différents prestataires.

2ème phase : Location du bien à l'utilisateur

La société de crédit-bail accorde la jouissance d'usage du bien à l'entreprise pendant une période irrévocable et prédéterminée, correspondant en principe à la durée de vie économique du bien financé.

Le preneur qui bénéficie de la jouissance du bien doit en contrepartie verser au bailleur des redevances périodiques appelées 'loyers'. Ces derniers sont calculés de manière à couvrir la mise de fonds initiale de la société de crédit-bail, ainsi qu'une marge de bénéfice. Durant cette période de location, le preneur doit assumer tous risques, responsabilités et charges d'exploitation comme s'il était propriétaire.

3ème phase : Option d'achat

Lors du dénouement de l'opération ; à échéance de la période irrévocable de location, trois possibilités s'offrent au preneur :

- Lever l'option d'achat qui lui a été initialement accordée par le bailleur et devient ainsi juridiquement propriétaire contre paiement d'une valeur résiduelle préalablement déterminée,
- Restituer le bien au bailleur.
- Renouveler le contrat pour une durée variable contre paiement de redevances réduites par rapport aux initiales. Parfois avec la possibilité de résilier le contrat à tout moment.

Figure 1 : Schéma de réalisation d'une opération type de crédit-bail



Source : M.ABIDI, (Décembre 2000) « Le leasing Mobilier : Mode de financement des PME/PMI » Revue CONVERGENCE N° :06, éditée par la BEA, Alger, P23

1.3. La typologie du crédit-bail

Pour parvenir à éclairer sur les principaux types du crédit-bail sans pour autant négliger les différentes formes qu'il peut revêtir, nous sommes parvenues à dégager trois catégories basées à partir des critères de classement suivants :

- le transfert du risque ;
- la nature de l'objet du contrat ;
- la nationalité des parties au contrat.

Pour mieux les distinguer, nous allons les présenter ci-après :

1.3.1. Selon le transfert de risque

Ce critère prend en considération le transfert des risques liés à la propriété du bien. On distingue deux types :

- le crédit-bail financier ;
- le crédit-bail opérationnel.

➤ **Le crédit-bail financier (Financial Lease)**

« Les opérations de crédit-bail sont dites 'leasing financier' si le contrat prévoit le transfert au crédit preneur de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients et risques liés à la propriété du bien financé par le crédit-bail, si le contrat de crédit-bail ne peut être

résilié et s'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ses dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis »¹⁶

C'est-à-dire, c'est le preneur qui prend en charge tous les frais d'entretiens, de réparation et d'assurance relatifs au bien objet du contrat de crédit-bail.

Les loyers versés par le preneur durant la période irrévocable du contrat doivent permettre de couvrir à la fin de la location la valeur du bien financé, les charges d'exploitation de la société de leasing ainsi que sa marge bénéficiaire.

➤ **Le crédit-bail opérationnel (Operating Lease)**

« Les opérations de crédit-bail sont dites 'leasing opérationnel' si la totalité ou quasi-totalité des droits obligations, avantages, inconvénients et risques inhérents au droit de propriété du bien financé n'est pas transféré au preneur et reste au profit ou à la charge du bailleur »¹⁷

C'est-à-dire, les attributs de la propriété juridique (frais d'entretiens, de réparation et d'assurance) ne sont pas transférés au preneur. Dans ce type de leasing, le crédit bailleur n'offre pas l'option d'achat au crédit-preneur à échéance du contrat de location. La durée de location est inférieure à la durée de vie économique du bien. En conséquence, les redevances locatives versées par le crédit-preneur au crédit bailleur sont inférieures au coût d'achat du bien et ne permettent qu'un amortissement partiel du capital investi.

Dans ce présent mémoire, nous ferons surtout référence au leasing financier.

1.3.2 Selon la nature de l'objet du contrat

A l'origine, seul le crédit-bail de bien d'équipement et de matériel et outillage était réglementé. L'évolution législative a conduit à élargir le domaine de la réglementation et à donner trois définitions du crédit-bail selon la nature du bien :

- Le crédit-bail mobilier corporel
- Le crédit-bail mobilier incorporel (sur fonds de commerce)
- Le crédit-bail immobilier.

a) Le crédit-bail mobilier corporel¹⁸ : Cette opération porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou de matériels et outillages neufs ou d'occasions à forte

¹⁶ Le crédit-bail (1ère partie),IN,(14 juin 2006) : « Les Echos de l'économie et de la finance », lettre d'information bimensuelle, n°145.

¹⁷Le crédit-bail (1ère partie), ibidem

¹⁸BOUYACOUB.F., (2000), «L'Entreprise et le Financement Bancaire », Ed Casbah, Alger, p 256

valeur de revente, achetés par des sociétés de crédit-bail qui en demeurent propriétaires durant la période irrévocable de location.

L'option d'achat est prédéterminée dans le contrat, elle prend en considération dans son calcul la durée d'amortissement du matériel financé, la durée de location ainsi que le montant des loyers versé.

b) Le crédit-bail mobilier incorporel (sur fonds de commerce)¹⁹ : Cette opération concerne la location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou l'un de leurs éléments incorporels assortie d'une promesse unilatérale de vente par la partie désignée 'crédit bailleur' à une autre partie désignée 'crédit-preneur' moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements qu'il aura effectués à titre de loyers, sans possibilité pour celui-ci de relouer à l'ancien propriétaire ledit fonds de commerce ou ledit établissement artisanal.

Toutefois, cette forme de crédit-bail n'a pas eu grand succès vu que ces avantages fiscaux sont limités, puisque les redevances locatives ne sont déductibles du bénéfice imposable que pour la part représentative des frais financiers, en application du principe du non amortissement des fonds de commerce.

c) Le crédit-bail immobilier

Il concerne les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel achetés ou construits pour son compte, et lorsque ces opérations quelle que soit leur qualification permettent aux locataires de devenir propriétaires de toute ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail.

Liée à la durée d'amortissement de l'actif loué, la durée du contrat de crédit-bail immobilier s'étale généralement entre 10 et 20 ans.

« Le contrat de crédit-bail immobilier est soumis aux règles de fonds et de forme applicable au contrat de bail immobilier. Le bailleur et le locataire sont liés par un contrat qui prévoit les conditions dans lesquelles l'une des parties pourrait résilier son engagement. Le contrat de crédit-bail immobilier n'est donc pas assorti de la période d'irrévocabilité qui caractérise le contrat de crédit-bail mobilier »²⁰

« Le locataire doit avoir la possibilité d'acquérir l'immeuble, soit en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété

¹⁹ Michel DI MARTINO.,(1993),« Guide financier de la petite et moyenne entreprise », Ed. D'ORGANISATION, p 99

²⁰VERNIMMEN.P.,(2005), « Finance d'entreprise », Ed. Dalloz, Paris , p. 1040.

du terrain sur lequel ont été édifiés les immeubles loués ou encore par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant à ce locataire »²¹

1.3.3. Selon la nationalité des parties au contrat

Ce critère prend en considération la nationalité des intervenants. On distingue entre le crédit-bail national ou domestique et le crédit-bail international.

a) Le crédit-bail national ou domestique :

Le crédit-bail national est une opération qui met en présence une société de crédit-bail et un opérateur économique résidant dans le même pays. La résidence du fournisseur n'est pas prise en considération.

b) Le crédit-bail international ou transfrontières « Cross-Border leasing » :

Le leasing international est une opération par laquelle le bailleur et le locataire ont leur résidence ou leur siège social dans des pays différents.

Lorsque le fournisseur, le locataire et le bailleur ont chacun une résidence dans un pays différent, l'opération a explicitement un caractère international²²

Il convient d'éviter la confusion avec le *leasing* à l'étranger qui est une activité qui consiste en la création par un groupe financier d'un réseau de sociétés de *leasing* dans divers pays ne se consacrant qu'à des activités domestiques. Cette politique adoptée par quelques grands groupes financiers est parfois complémentaire d'une activité de *leasing* international.

Le *leasing* international peut être soit un *leasing* financier, soit un *leasing* opérationnel; son domaine de prédilection est l'investissement lourd et c'est sans surprise qu'il a gagné des secteurs aussi divers que l'aéronautique, le maritime et le ferroviaire.

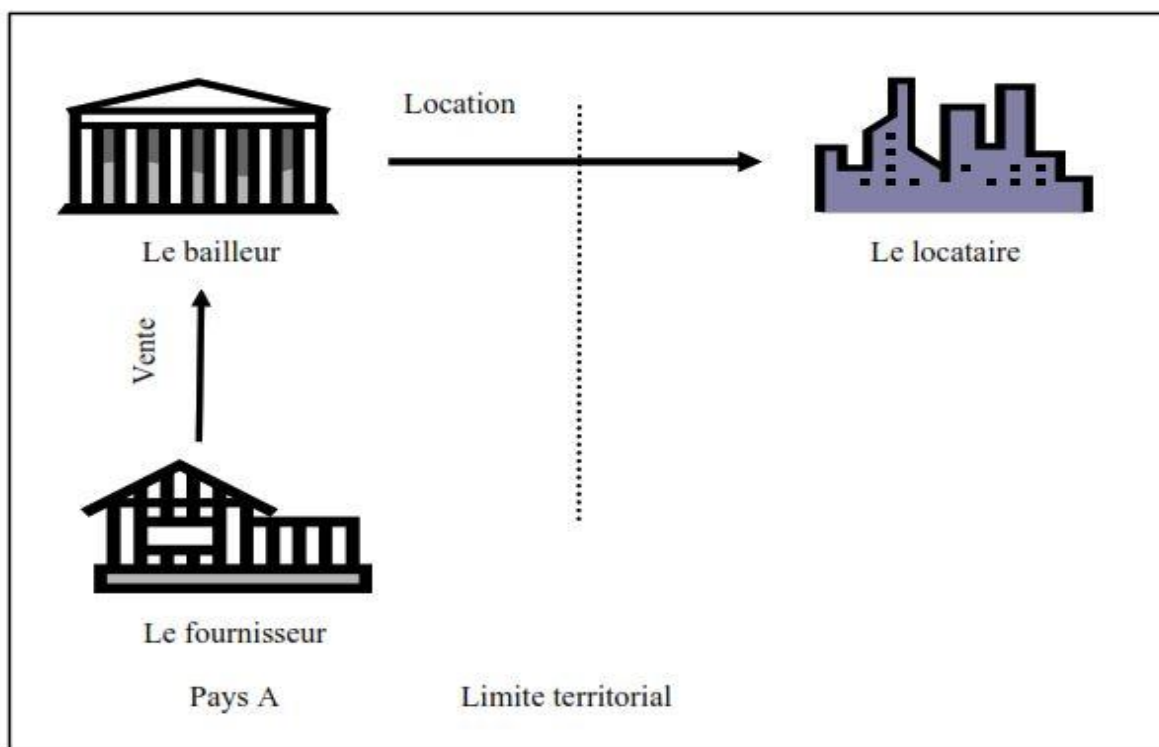
Nous avons plusieurs cas de figures pour le crédit-bail international :

- ✓ Un opérateur situé dans un pays **B** choisit le matériel qui répond à ses besoins auprès d'un fournisseur situé dans un pays **A**. Ne pouvant financer lui-même ce bien, il s'adresse à une société de leasing implantée dans le pays du fournisseur qui l'achète à l'effet de le lui louer.

²¹ ROUYER.G. et CHOINEL. A., (1992), « La banque et l'entreprise technique actuelle de financement », Ed. Revue banque, Paris, p.159.

²² GARRIDO.E., Tome 1, op. cit. P 102.

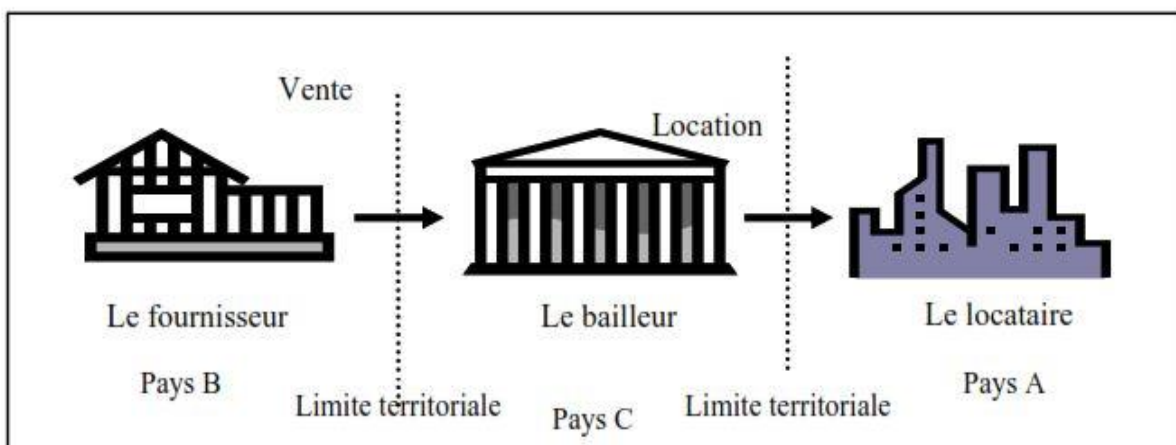
Figure n°2 : Schéma de réalisation du 1^{er} cas de figure de crédit-bail international



Source : M. MAHDI, (2006), « Le crédit bail : Mode de financement », Mémoire de fin d'études, ESB- Alger, p 21

- ✓ Un opérateur réside dans un pays A choisi le matériel répondant à ses besoins auprès d'un fournisseur qui réside dans le pays B. Le financement de ce bien peut être réalisé par une société de leasing d'un pays C.

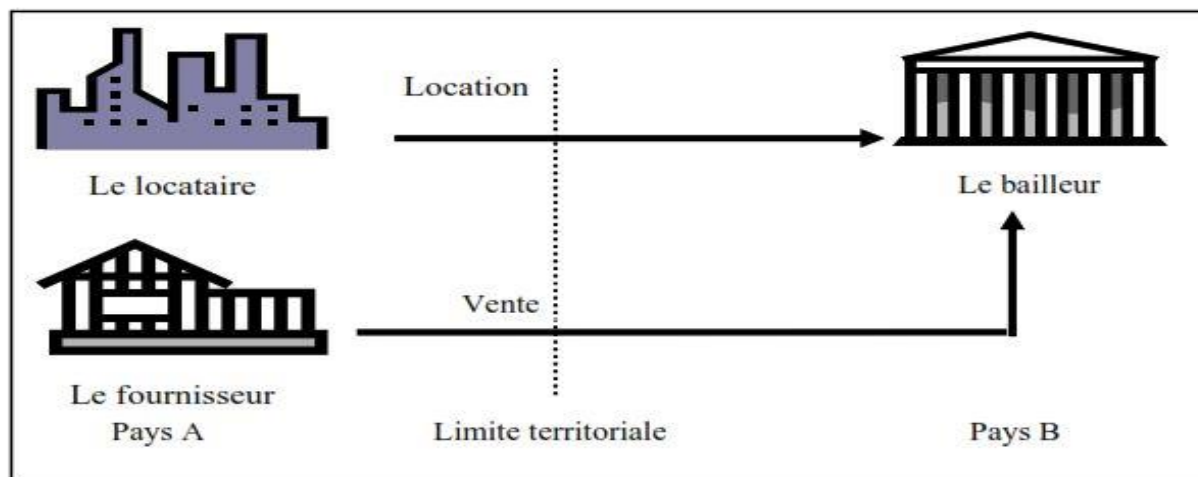
Figure n°3 : Schéma de réalisation du 2^{em} cas de figure de crédit-bail international



Source : M. MAHDI, (2006), « Le crédit bail : Mode de financement », Mémoire de fin d'études, ESB- Alger, p 21

- ✓ Un fournisseur et un client résident dans un pays A. Ne possédant pas les moyens financiers pour l'achat de cet équipement, le client peut s'adresser à une société de leasing implantée dans un pays B afin d'acquérir le matériel et le louer.

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



Source : M. MAHDI, (2006), « Le crédit-bail : Mode de financement », Mémoire de fin d'études, ESB- Alger , p 22

1.4. Les formes particulières du crédit-bail

Donné lieu à l'élaboration de multiples variantes. Ces deux principales variantes sont :

- La cession bail ;
- Le crédit-bail adossé.

1.4.1. La cession bail (Sale and Lease Back)

C'est une opération financière par laquelle une entreprise cède un ou plusieurs éléments de son patrimoine (un actif mobilier ou immobilier) à une société de crédit-bail ; laquelle s'engage à lui rétrocéder immédiatement l'usage par contrat de crédit-bail dont les loyers sont calculés en fonction du prix de vente.

Utiliser le bien comme si elle était propriétaire. « Alors qu'un contrat de crédit-bail permet normalement à l'entreprise de disposer de nouveaux outils de production, la cession bail consiste à transformer en liquidités des actifs existants, soit pour en financer d'autres plus utiles ou plus rentables, soit pour faire face à des difficultés de trésorerie »²³

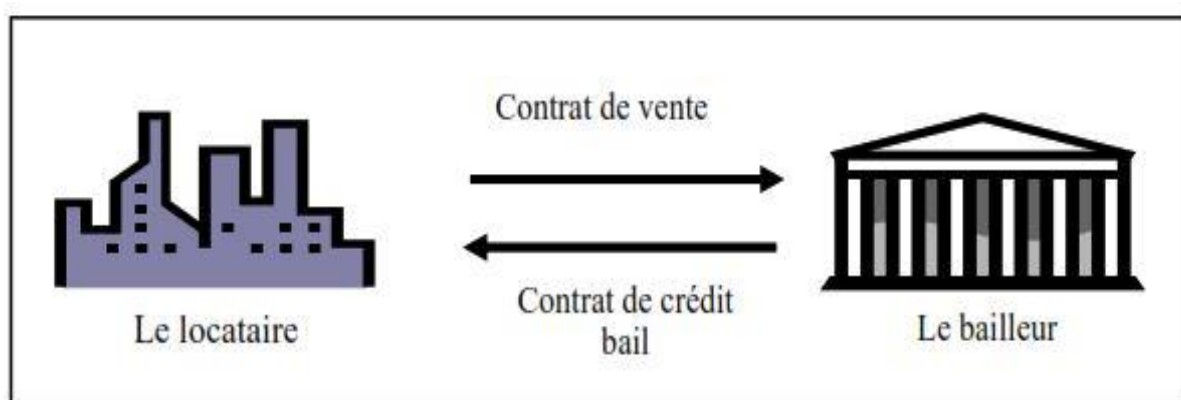
²³COLASSE. B., (1982), « Gestion financière de l'entreprise », Ed. Puf, Paris, p. 432.

Comme dans toute opération de crédit-bail, la cession bail est constituée de deux contrats, le contrat de vente et le contrat de crédit-bail, lesquels sont signés par l'entreprise intéressée et le bailleur. Néanmoins, dans ce type d'opération, le preneur locataire n'est autre que le fournisseur.

«La spécificité de la cession bail réside simplement dans la modalité de mise en place puisque le bien n'est pas acheté à un tiers (le fournisseur), mais directement au futur locataire»²⁴

Le schéma suivant résume le principe de l'opération :

Figure n° 5 : Schéma de réalisation d'une opération de cession bail



Source : M. MAHDI, (2006), « *Le crédit-bail : Mode de financement* », *Mémoire de fin d'études*, ESB- Alger, p 24

1.4.2. Le crédit-bail adossé

« Il s'agit d'un contrat de crédit-bail conclu entre la société de crédit-bail et le fournisseur, contrat qui prévoit formellement que ce dernier puisse sous-louer le matériel qui fait l'objet du contrat »²⁵

Le mécanisme du leasing adossé est très complexe, il adjoint la cession bail et la sous location. Comme la cession bail le crédit-bail adossé permet au locataire de sortir de son actif les valeurs immobilisées correspondantes de son bilan, mais contrairement à elle le crédit-bail adossé n'a pas pour objet de renforcer la trésorerie du fournisseur ; il est destiné à lui apporter la trésorerie nécessaire pour le fonctionnement de son activité locative.

²⁴ SIGONNEY. A., (1994), « La PME et son financement », Ed. Organisation, Paris, , p. 126.

²⁵ COLASSE. B., op, cit , p 432

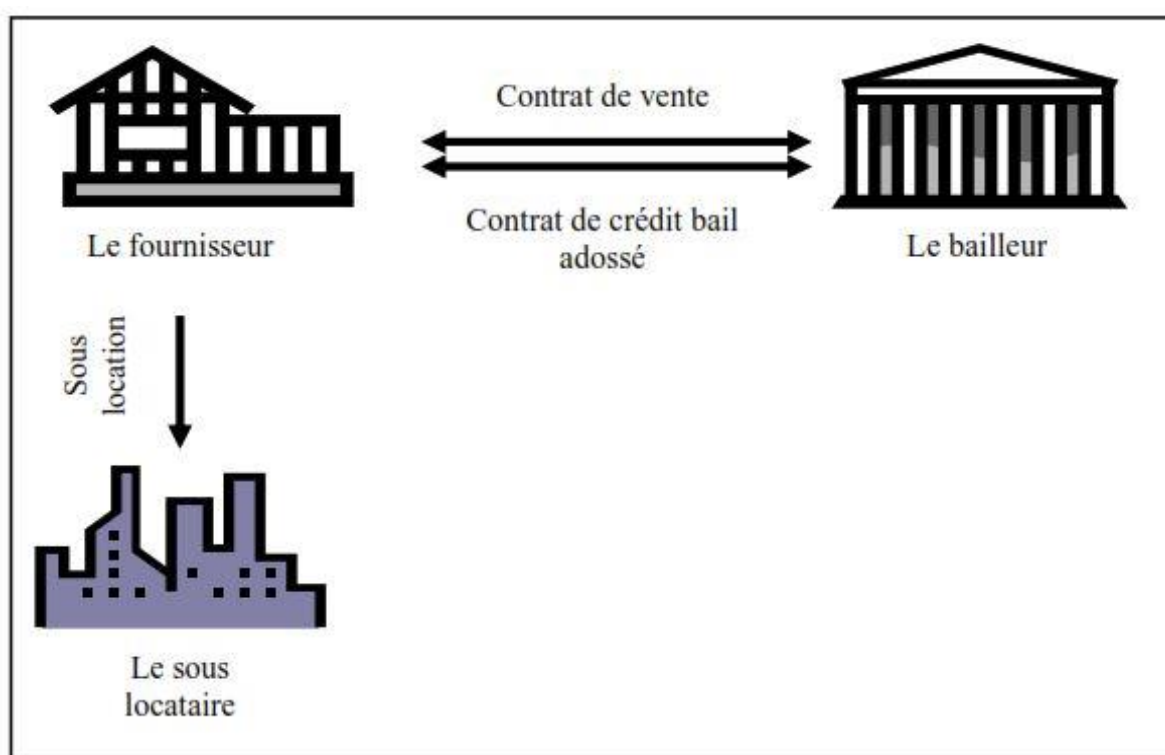
Il est important de noter que cette forme de crédit-bail pose des problèmes en matière de risques, notamment le surendettement du premier locataire. Le crédit bailleur ne peut exercer son droit de propriété à l'encontre du sous locataire.

On peut distinguer deux modalités de crédit-bail adossé :

- Il peut concerner une société de crédit-bail et un fournisseur;
- Il peut faire intervenir deux sociétés de crédit-bail, constituant ainsi un procédé de refinancement.

Le schéma suivant résume le principe de l'opération :

Figure n° 6 : Schéma de réalisation d'une opération de crédit-bail adossé fournisseur



Source : M. MAHDI, (2006), « Le crédit-bail : Mode de financement » Mémoire de fin d'études, ESB- Alger, p 25

1.5. Les opérations voisines au crédit-bail

Il se traduit par une terminologie riche mais pas toujours cohérente.

Contrairement au terme anglo-saxon « leasing » très générale qui recouvre toutes les formes de locations à vocation financière, le terme français « crédit-bail » se distingue des opérations qui lui sont proches, telle que :

1.5.1. La location simple

C'est un contrat commercial de louage traditionnel, mettant en évidence outre la mise à disposition du bien divers services comme l'entretien et la maintenance.

Les fonds investis par le propriétaire sont récupérés sur plusieurs contrats de location simple.

A échéance du contrat, la location simple ne comporte pas une promesse de vente au profit du locataire et le bailleur demeure propriétaire. Cependant, en fin de contrat, le locataire peut demander au propriétaire le prix auquel il serait prêt à lui céder le bien objet du contrat.

Contrairement au crédit-bail le prix n'est pas fixé irrévocablement à l'origine de l'opération et ne prend pas en considération les montants des loyers versés.

1.5.2. La location-vente

Cette opération constitue un contrat de location assorti d'une promesse de vente synallagmatique, obligeant le bailleur à vendre et le locataire à acquérir le bien (et non uniquement une option d'achat).

1.5.3. La location avec option d'achat (LOA)

Il s'agit de la location qui porte uniquement sur des biens à usage non professionnel, elle est destinée aux particuliers. Citons par exemple la location d'un véhicule de tourisme avec une option d'achat.

1.5.4. La location financière, ou location longue durée

« C'est un contrat de location de longue durée de caractère irrévocable »²⁶

Sur le plan juridique la location financière ne peut pas être assortie d'une promesse unilatérale de vente de la part du bailleur, c'est-à-dire que le locataire ne bénéficie pas d'une option d'achat pour un prix convenu à l'avance.

²⁶ ROUYER.G. et CHOINEL. A., op-cit, p159.

1.5.5. La vente avec clause de réserve de propriété

C'est un contrat de vente dans lequel le transfert de propriété est effectué dès la signature du contrat, sous réserve pour l'acheteur de s'acquitter du prix du bien à échéance fixée. C'est une opération de vente et non pas d'une opération de location dont le paiement du prix est différé.

1.5.6. La vente à crédit, ou à tempérament

Dans ce genre d'opération, le transfert de la propriété du bien est effectué immédiatement dès la signature du contrat de vente, le paiement se fait en plusieurs versements (selon un échéancier de remboursement).

Section 2: Les différents aspects du crédit-bail

Les approches adoptées dans le traitement des opérations de crédit-bail se différencient d'un pays à un autre. En effet, sous le vocable de leasing se dégage une technique couvrant des réalités différentes d'un pays à un autre. Cette différenciation porte sur la propriété et la jouissance d'un même bien.

Ces différentes approches impliquent des conséquences d'ordre juridiques, comptables et fiscales. Dans ce point consacré à l'étude des aspects du crédit-bail nous allons essayer de cerner toutes ces différences afin de mieux comprendre la pratique de ce mode de financement.

Pour y parvenir, ce titre a été structuré en trois points :

- L'aspect juridique du crédit-bail
- L'aspect comptable du crédit-bail
- L'aspect fiscal du crédit-bail

2. 1. L'aspect juridique du crédit-bail²⁷

L'approche juridique du crédit-bail est uniforme pour la quasi-totalité des pays. Compte tenu de la rigueur du droit français et en raison de l'histoire qui lie notre pays à la France, nous avons opté pour l'approche française afin d'étudier les aspects juridiques de cette opération.

Pour ce qui est de la forme juridique du crédit-bail en Algérie, elle sera passée en revue dans la partie consacrée au crédit-bail en Algérie.

²⁷ GERVAIS. J-F., op-cit, Page 36.

2.1.1. Les principes juridiques d'une opération de crédit-bail :

Juridiquement, une opération de crédit-bail comporte cinq éléments contractuels étroitement liés :

- Le mandat,
- La promesse synallagmatique de location,
- Le contrat de louage,
- La promesse unilatérale de vente,
- La vente.

a- Le mandat : Juridiquement, l'acquéreur du bien objet du contrat n'est autre que le 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.

b- La promesse synallagmatique de location : La signature du contrat de crédit-bail engage le bailleur à acquérir le bien convenu et le louer à l'utilisateur qui de son côté 'en porte irrévocablement locataire.

c- Le contrat de louage : Le bien acquit par le bailleur est mis à la disposition de l'entreprise utilisatrice en vertu d'un contrat de louage soumis aux règles de droit commun de louage de choses.

d- 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 d'une faculté, le locataire n'est pas donc astreint à acquérir le bien. Cette faculté est très importante car elle permet de distinguer le contrat de crédit-bail de celui de la location-vente où la promesse de vente est synallagmatique et de la location simple où il y a absence d'option.

e- La vente : Elle intervient dans le cas où l'option d'achat est levée à l'issue de la période irrévocable de location. Le prix de cession du bien est appelé valeur résiduelle et il est fixé préalablement c'est-à-dire à la signature du contrat.

2.1.2. Les clauses d'un 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.

Ces contrats sont de natures différentes. L'un opère un transfert de propriété, le contrat commercial, l'autre opère un transfert de jouissance, le contrat de crédit-bail. Ils forment un groupe de contrats car ils portent sur le même bien et ils participent à une même opération économique.

Etant donné que le contrat commercial est un simple contrat de vente soumis au droit commun, notre étude portera sur les clauses d'un contrat de crédit-bail.

Les clauses d'un contrat crédit-bail stipulent principalement :

- **La désignation juridique du bailleur et du locataire :** Le contrat doit mentionner l'identification des intervenants à cette opération.
- **La désignation du bien objet du contrat :** Le contrat doit mentionner les références détaillées du bien (type, marque, modèle...).
- **La durée de location :** Il s'agit de la durée irrévocable de location pendant laquelle le locataire ne peut pas mettre fin au contrat.
- **Les loyers :** Ceux sont les versements périodiques que doit effectuer le locataire au profit du bailleur en compensation du droit de jouissance d'un bien mis à sa disposition.

Ces versements se font selon des périodicités fixées (mensuelles, trimestrielles, semestrielles et même annuelles). Le montant de ces versements est fonction de la nature du bien financé, de la durée du contrat et le montant de la valeur résiduelle retenue pour la levée de l'option d'achat.

D'une manière générale, pour les opérations de crédit-bail, les loyers sont payables « terme à échoir » c'est-à-dire au début de la période à laquelle ils se rapportent, quelle que soit la périodicité des loyers¹.

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.

- **L'option d'achat :** L'une des principales modalités de dénouement d'une opération de crédit-bail est la levée de l'option d'achat par laquelle le locataire acquiert la propriété juridique du bien.
- **La publicité :** La solvabilité apparente du locataire est une source de risque certain pour les tiers. C'est pourquoi le législateur a prévu une publicité des opérations de

crédit-bail. Le but de la publicité est l'identification des parties et des biens objets des opérations de crédit-bail.

Pour les biens meubles, ces 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 à la conservation des hypothèques.

Le défaut de publicité engendre l'inopposabilité aux tiers. En effet, un contrat de crédit-bail non publié reste valable entre les parties intervenantes de cette opération mais il est inopposable aux tiers sauf si ces derniers ont eu connaissance des droits du bailleur.

Dans le cas de procédures collectives (liquidation judiciaire par exemple) et à défaut de publicité, le bailleur perd son droit de propriété sur le bien objet du contrat. Ce même bien devient le gage des créanciers du preneur qui peuvent bénéficier des fonds provenant de la vente du bien.

- **L'assurance du bien** : Le locataire doit souscrire une police d'assurance du bien au profit du bailleur.
- **La résiliation** : 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...),
 - Détérioration du matériel (destruction, disparition, non fonctionnement...).
- **L'indemnité de résiliation** : Si le contrat est résilié durant la période de location,

Il ne faut pas avoir ce raisonnement erroné en pensant qu'il suffit de restituer l'actif à son propriétaire pour se libérer de tout engagement à son égard. En effet, cette opération a un caractère irrévocable.

Les éléments constitutifs du montant de l'indemnité de résiliation sont :

- La somme du total des loyers ainsi que le montant de la valeur résiduelle prévue en fin de bail. Ces montants doivent être actualisés pour les réduire car ils sont redevables immédiatement.
- Le montant de revente du produit viendra diminuer le montant de l'indemnité.

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

2.1.3 Les obligations des intervenants d'une opération de crédit-bail²⁸ :

Pour le bon déroulement de l'opération, les intervenants sont soumis à des obligations qu'ils doivent impérativement respecter.

Comme les obligations d'un intervenant constituent par symétrie les droits d'un autre intervenant, dans ce qui va suivre on ne citera que les obligations de chacun.

a) Les obligations du fournisseur :

Le fournisseur est tenu d'assumer les obligations suivantes :

- **Obligation de délivrance** : Le fournisseur se doit de livrer le bien objet du contrat au locataire et non pas au bailleur. Cette obligation se concrétise par la signature conjointe du locataire et du fournisseur d'un procès-verbal de réception du matériel. Ce procès-verbal constate que le bien a bien été livré, qu'il correspond au bien commandé, qu'il est en bon état et qu'il fonctionne.
- **Obligation de garantie contre les vices cachés** : Juridiquement, le locataire est le seul compétent à choisir le bien et le fournisseur qui lui conviennent. Par conséquent, le locataire engage 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 assume cette obligation au bénéfice du locataire.

b) Les obligations du bailleur :

Le bailleur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- **Obligation financière** : Le bailleur doit s'acquitter du prix intégral du bien. Il doit remettre les fonds directement au fournisseur. Ensuite, il s'engage à respecter les délais de paiement accordés au locataire. Il ne doit en aucun cas réclamer les loyers avant leurs échéances.

- Obligation de céder la jouissance exclusive du bien au locataire.

Autrement dit, accorder au locataire le droit d'usage du bien objet du contrat de crédit-bail.

- **Obligation de publicité légale** : 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 sa surface financière. Le non-respect de cette obligation peut faire perdre au bailleur son droit de propriété.

²⁸ GARRIDO. E., op-cit, Tome 1, Page 87.

- **Obligations liées au bien** : le bailleur doit respecter l'obligation d'abstention en ce qui concerne le bien c'est-à-dire qu'il s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à l'utilisation du bien par le locataire. Le bailleur doit aussi respecter l'obligation de transférer la propriété du bien en fin de période de location au locataire si ce dernier opte pour la levée de l'option d'achat.

c) Les obligations du locataire :

Le locataire doit respecter les obligations suivantes :

- Le locataire est dans l'obligation de payer au bailleur les loyers fixés au contrat dans les délais convenus.
- Comme le bien objet du contrat représente la principale garantie du bailleur, le locataire est dans l'obligation de l'informer de tous les incidents de fonctionnement du bien.
- Si le bien s'avère défectueux ou non conforme, le locataire est dans l'obligation d'exercer le recours contre le fournisseur.
- Procéder à l'assurance, à l'entretien et à la maintenance du bien durant toute la période irrévocable de location.
- N'étant pas propriétaire, le locataire ne peut grever le bien de sûretés réelles. Le détournement constituerait un délit d'abus de confiance.
- Le locataire doit s'engager à ne pas prêter le bien ou alors le sous louer (sauf dans le cas d'un crédit-bail adossé).
- Restituer le bien au bailleur, dans le cas de résiliation du contrat ou si l'option d'achat n'est pas levée.

2. 2. L'aspect comptable du crédit-bail

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).

Dans cette section et afin d'assimiler cette distinction, nous allons d'abord présenter le modèle Anglo-Saxon, ensuite le modèle français. L'étude de ces deux modes de comptabilisation portera sur les critères de classification et les modes de comptabilisation.

Enfin, dans le but d'une harmonisation du traitement comptable du crédit-bail, nous analyserons les normes comptables internationales telles que régies par le Comité International des Normes Comptable « International Accounting Standards Board » (IASB).

2.2.1. Le modèle anglo-saxon ²⁹:

La comptabilité américaine exerce de nos jours une influence dominante dans le monde anglo-saxon. Elle présente de nombreuses similitudes avec des pays comme l'Angleterre, l'Australie ou le Canada. C'est la raison pour laquelle nous nous limiterons à l'étude de la comptabilité américaine pour illustrer tout le modèle anglo-saxon.

La comptabilité américaine est régie par les règles énoncées dans les *Generally Accepted Accounting Principles*, connus sous le nom de GAAP1. Ces règles sont formalisées par l'entité chargée de les faire appliquer, le *Financial Accounting Standards Board*(FASB).

En novembre 1976, le comité « FASB » a émis la réglementation n° 13 concernant la comptabilisation des opérations de leasing couramment appelé *FAS Statement 13*.

Dans l'étude des notions élémentaires du crédit-bail, nous avons vu que selon le droit Anglo-Saxon, le leasing recouvre des opérations de location basées sur des distinctions économiques et non juridiques, allant de la location simple à la location avec option d'achat.

Le principe de ce modèle est la prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique. Autrement dit, la prééminence du fond sur la forme.

a) Classification des contrats de leasing :

La norme FAS 13 qui fixe les règles de traitement comptable du leasing impose le classement de tout contrat de leasing avant sa comptabilisation dans l'une des deux catégories suivantes : leasing financier (capital lease) ou leasing opérationnel (operating lease).

- **Leasing financier** : C'est un contrat de location assimilable à une acquisition par emprunts bancaires avec les conséquences comptables qui en découlent. C'est-à-dire que le locataire doit enregistrer l'opération de crédit au passif et en contrepartie, le bien loué à l'actif.
- **Leasing opérationnel** : C'est un contrat de location destiné à assurer la mise à disposition d'un bien d'équipement dans le seul but de son utilisation. Il n'est pas destiné à financer des biens devant, à terme, figurer dans le patrimoine du locataire.

Ce dernier n'a pour seule obligation que de fournir des renseignements concernant lesdites opérations en annexe de son bilan.

La philosophie américaine dans la classification de ces contrats est basée sur l'intention du locataire au terme du bail. Autrement dit, si le locataire a pour objectif d'acquérir le bien loué, l'opération doit être considérée comme un emprunt bancaire avec les conséquences comptables qui en découlent. Si au contraire, le locataire n'a pas l'intention

²⁹ GARRIDO.E., op-cit, Tome 2, Page 31

d'acquérir le bien au terme du contrat, l'opération doit être traitée comme une véritable location.

• **Les critères de classification :**

De façon à pouvoir distinguer le leasing financier du leasing opérationnel, le FASB a établi quatre critères d'identification s'appliquant au locataire et au bailleur.

Si l'opération répond à un seul de ces critères, l'opération est qualifiée de leasing financier. Dans le cas contraire, elle est qualifiée de leasing opérationnel.

Les quatre critères d'identification sont³⁰ :

1). Le transfert automatique de propriété : Le transfert automatique du bien au locataire à l'issue du contrat de location assimile cette opération à un contrat de vente dans lequel le transfert de propriété se fait après que l'acheteur ait effectué un certain nombre de versement.

2). Une option d'achat à prix réduit : Si l'une des clauses du contrat de leasing stipule une option d'achat au profit du locataire en fin de bail pour un montant inférieur à la valeur vénale du bien à la date de la levée de l'option, il est fortement possible que le locataire décide de l'acquérir.

3). La durée irrévocable de location supérieure ou égale à 75% de la durée de vie économique du bien : Si la durée de location est quasiment égale à la durée de vie du bien, le locataire l'aura utilisé jusqu'à usure complète comme s'il en avait été le propriétaire exclusif.

4). La valeur actualisée des loyers est supérieure ou égale à 90% du prix de vente du bien : Si le locataire paye plus de 90% de la valeur d'origine du bien, il sera considéré comme l'acheteur du bien.

Ces versements représentent le montant des redevances à payer par le locataire majoré éventuellement des montants suivants :

- Le montant de l'option d'achat si elle est prévue,
- Le montant de la valeur résiduelle par laquelle le locataire garantit la restitution systématique du bien

La norme *FAS Statement 13* énonce que le taux retenu pour le calcul d'actualisation est le taux le plus faible des deux taux suivants :

- Le taux marginal d'emprunt qui est le taux du marché financier pour lequel le locataire peut emprunter des fonds pour un montant et une durée similaire,
- Le taux d'intérêt implicite de l'opération utilisé par le bailleur.

³⁰ GARRIDO. E., op-cit, Tome 2, Page 35.

Du point de vue du bailleur, pour être qualifié de leasing financier, l'opération doit aussi répondre aux deux critères suivants :

- Le recouvrement des loyers sur le locataire est assuré,
- Aucun coût supplémentaire ne sera imputé au bailleur au cours du contrat.

b) Traitement comptable :

Le traitement comptable des opérations de leasing diffère selon sa classification.

Dans ce qui suit, on va étudier la comptabilisation chez chacun des signataires du contrat de leasing.

1) Traitement comptable pour le locataire :

Si l'opération de leasing est qualifiée de leasing financier, le traitement comptable sera similaire à celui d'un emprunt bancaire en vue de l'acquisition d'un actif. Dans le cas d'un leasing opérationnel, le traitement comptable sera similaire à celui d'une location simple.

Dans le cas d'un leasing financier : Le locataire enregistre le bien objet du contrat à l'actif de son bilan pour le montant le plus faible entre la valeur vénale du bien considéré et la valeur actuelle nette des loyers à verser plus la valeur actuelle de la valeur résiduelle si elle est garantie par le locataire, ou à défaut, l'option d'achat.³¹

En contrepartie, une dette du même montant est enregistrée au passif.

Comme le bien objet du contrat est porté à l'actif du bilan du preneur, ce dernier a la possibilité de l'amortir soit sur la durée de vie économique (s'il est certain de la levée de l'option d'achat), soit sur la durée du contrat de bail (s'il ne compte pas lever l'option d'achat). Cette dotation est calculée à partir de la valeur actuelle des versements ou la valeur vénale du bien diminuée de la valeur résiduelle si elle n'est pas garantie par le locataire.

Il y a lieu de préciser qu'une opération de leasing financier ne signifie pas pour autant qu'il y ait un transfert juridique sûr de la propriété du bien au locataire en fin de location.

Dans le cas d'un leasing opérationnel : Le locataire comptabilise l'opération comme une simple location. Les loyers sont comptabilisés comme des charges locatives au compte de résultats.

2). Traitement comptable pour le bailleur :

Si le contrat est qualifié de leasing financier, le contrat est assimilé à une opération de financement, c'est-à-dire que le bien n'est pas comptabilisé dans ses comptes d'actif. Le bailleur enregistrera cette opération comme s'il s'agissait d'un prêt.

³¹GARRIDO.E., op-cit, Tome 2, Page 33.

Si le contrat est qualifié de leasing opérationnel, le bien loué figure à l'actif du bailleur qui procède à son amortissement. Les redevances perçues viennent en produit dans son compte de résultat.

2.2.2. Le modèle français :

Ce modèle se préoccupe beaucoup plus de la régularité juridique des comptes d'une entreprise que de leur conformité à la situation réelle et financière de cette même entreprise.

En France, les états financiers sont beaucoup plus uniformes. Ceci facilite certes le contrôle fiscal et l'obtention de données économiques fiables mais peut aussi nuire à l'obtention d'une image fidèle de l'entreprise.

Le modèle de traitement comptable français en matière de crédit-bail est similaire au traitement comptable du leasing opérationnel. Il demeure complètement opposé au traitement comptable du leasing financier selon le modèle anglo-saxon.

a) Traitement comptable pour le locataire :

La loi comptable n°83-353 du 30 avril 1983 stipule que :

- Le bien reste la propriété du bailleur et le locataire ne peut en aucun cas l'inscrire dans son bilan tant qu'il n'a pas levé l'option d'achat,
- Les redevances locatives versées sont enregistrées en charges dans les comptes de l'entreprise et sont déductibles du résultat d'exploitation,

L'information donnée par le bilan et le compte de résultat sur la situation financière du locataire est faussée car on ignore le montant total de la dette apparaissant en annexe des comptes annuels.

Cette information est définie par le décret n°83-1020 du 29 novembre 1983 selon laquelle le locataire doit mentionner :

- La valeur d'origine des biens objet du contrat de crédit-bail,
- Le montant des loyers relatifs à l'exercice en cours ainsi que le montant cumulé des loyers des exercices précédents,
- Le montant des loyers restants à payer ainsi que le montant de la valeur résiduelle.

b) Traitement comptable pour le bailleur :

La loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 qui a organisé le monopole des établissements de crédit sur les opérations de crédit-bail précise que :

Les biens objet de contrat de crédit-bail figurent à l'actif du bailleur en *immobilisations* sous le compte « crédit-bail et opérations assimilées ». Ce compte enregistre tous les biens donnés en crédit-bail, qu'ils soient mobiliers, immobiliers ou incorporels.

De ce fait, 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.

2.2.3. L'harmonisation comptable internationale :

Le comité international des normes comptables « *International Accounting StandardBoard* » (IASB) est considéré comme l'organisme le plus influent en matière de normalisation comptable internationale. Ses normes sont d'ailleurs adoptées par plusieurs pays.

En septembre 1982, le comité international des normes comptables IASB a publié la norme internationale n° 17 « IAS 17 » relative à la comptabilisation des contrats de leasing. Cette norme s'est inspirée de la norme « FAS 13 » qui distingue les contrats dénommés «leasing financier » des contrats dénommés «leasing opérationnel ».

Selon la norme IAS 17, le leasing financier est un contrat qui transfère au locataire les risques et avantages liés à la propriété du bien, que cette propriété soit ou non finalement transférée. Entrent dans cette catégorie, le crédit-bail, la location-vente... Ces risques comprennent les pertes éventuelles dues à l'utilisation du bien, son obsolescence ou alors des modifications de la conjoncture économique. Les avantages découlent d'une exploitation rentable du bien pendant sa durée d'utilisation économique et du gain dû à la réalisation de sa valeur résiduelle.

La distinction entre un leasing financier et un leasing opérationnel se base sur la nature de l'opération et non sur la forme du contrat. Normalement, un leasing financier n'est pas rémunération de ces mêmes fonds.

Si le contrat répond à un seul de ces critères, l'opération est considérée de leasing financier sinon c'est un leasing opérationnel. Les critères de distinction entre ces deux catégories de baux sont³²:

- La propriété est transférée :
- La propriété est transférée à la fin de la période de location,
- Le contrat de location comporte une option d'achat à un prix préférentiel,

³²Séminaire sur la sensibilisation aux normes IFRS, KPMG, du 05 au 07 décembre 2005, Hôtel SOFITEL.

- La durée du contrat correspond approximativement à la durée d'utilisation du bien, La valeur actualisée des paiements minimaux. (C'est à peu près égal ou supérieure à la valeur vénale du bien,
- La nature de l'immobilisation est spécialisée et que seul le preneur est en mesure d'utiliser,
- Si le preneur a la possibilité d'annuler le bail, toutes les pertes qui en résultent pour le bailleur sont supportées par le preneur,
- Les pertes et gains en capital sur la valeur résiduelle de l'actif reviendront en définitif au preneur,
- Le preneur à l'option de prolonger le bail au-delà de son terme à un prix très en dessous du loyer normal.

a) Traitement comptable pour le preneur :³³ Au bilan du preneur, les contrats de crédit-bail doivent être comptabilisés à l'actif et au passif pour des montants égaux. Ce montant doit être égal au montant inférieur entre la juste valeur du bien loué et à la valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location.

Le taux retenu pour le calcul d'actualisation est le taux le plus faible entre le taux marginal d'emprunt et le taux d'intérêt implicite du contrat de location.

Pour les contrats de leasing financier en général et les contrats de crédit-bail en particulier, le locataire doit prévoir les charges d'amortissement. Dans le cas où il y a une certitude que le preneur va devenir propriétaire de l'actif en fin de bail, l'amortissement doit être similaire à celui appliqué aux actifs amortissables que possède le preneur. Si au contraire, il n'y a pas de certitude que le preneur va devenir propriétaire de l'actif en fin de bail, le bien doit être totalement amorti sur la plus courte durée entre la durée du contrat et la durée d'utilité.

b) Traitement comptable pour le bailleur³⁴

Le bailleur doit comptabiliser les actifs mis à la disposition du preneur comme des créances (prêts) pour un montant égal à l'investissement figurant dans le contrat de location.

En matière de crédit-bail, le bailleur transfère au locataire la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété légale ; Il comptabilise les redevances à recevoir au titre de la location, en remboursement du principal et en produit financier la rémunération de son investissement et de ses services.

³³ OBERT. R., (2003), « *Pratique des normes IAS/IFRS* », Ed. DUNOD, Page 279.

³⁴ OBERT. R., *ibid.*, Page 282

2.3. L'aspect fiscal du crédit-bail

La fiscalité est un élément très important dans la vie d'une entreprise. Son incidence se manifeste tout au long du cycle de production et de distribution. Les opérations de crédit-bail ne font pas exception à cette règle. Dans la mesure où on souhaitait encourager leur développement, il était nécessaire de prévoir certains aménagements destinés à alléger la charge fiscale ou tout au moins à faire disparaître certains blocages.

Nous allons donc traiter l'aspect fiscal selon l'approche juridique de l'opération de crédit-bail: Le bien est loué selon les modalités du droit commun. Il n'est pas porté au bilan du preneur mais dans celui de la société de crédit-bail vu qu'elle détient la propriété juridique.

Cela a des conséquences quant à la fiscalité de ces deux acteurs qui subissent des impôts directs et des impôts indirects.

2.3.1. Impôt sur les sociétés

C'est un impôt direct appliqué sur l'ensemble des bénéfices réalisés par les sociétés et autres personnes morales.

a) Pour le bailleur

La fiscalité directe imposée au bailleur est affectée par les dotations aux amortissements des biens donnés en crédit-bail, les loyers perçus en contrepartie et les provisions autorisées.

▪ L'amortissement

Comme étant propriétaire, la société de crédit-bail a le droit de pratiquer un amortissement sur le bien loué en crédit-bail. Elle constate la dépréciation de la valeur d'un élément de son actif.

Sur le plan fiscal, l'amortissement est une charge déductible du bénéfice imposable.

Le bailleur a le choix entre l'amortissement linéaire et l'amortissement dégressif. La durée d'amortissement varie en fonction de la durée de l'utilisation du bien concerné, qui peut être répartie selon une période égale à la durée du contrat de crédit-bail.

▪ Les loyers perçus

La dotation à l'amortissement du capital engagé pour l'acquisition des biens donnés en crédit-bail; est égale à la fraction du loyer acquise.

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 pratiquées

Les provisions sont un prélèvement sur le résultat imposable de l'exercice en vue de faire face à des pertes ou charges probables.

Pour les contrats de crédit-bail, les sociétés de crédit-bail peuvent déduire une provision, pour étaler la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat. Si la perte n'est pas subie la provision est réintégrée dans le bénéfice imposable.

b) Pour le preneur

Le locataire passe les loyers versés à la société de crédit-bail en « charges d'exploitation ».

Ces dernières sont intégralement déductibles de la base imposable de l'impôt sur les sociétés, le locataire bénéficie ainsi d'un avantage fiscal.

Cette bonification fiscale sera d'autant plus importante que la durée du contrat de crédit-bail sera plus court (loyers plus élevés).

Pour mieux profiter de cet avantage le locataire doit opter pour une formule à loyers dégressifs afin d'accélérer la déduction fiscale.

2.3.2. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

La TVA est un impôt indirect supporté par les consommateurs mais versé par les entreprises à l'Etat.

a) Pour le bailleur

La société de crédit-bail règle la TVA lors de l'achat du bien objet du contrat, cette TVA va être totalement récupérée par cette dernière sur la TVA facturée sur les loyers qu'elle va percevoir au fur et à mesure du déroulement du crédit-bail. Donc la TVA sur achat qu'aura payée la société de crédit-bail ne sera pas récupérée en une seule fois, la société sera en crédit d'impôt et déduira la TVA au fur et à mesure des loyers.

b) Pour le preneur

Contrairement à un financement par crédit bancaire traditionnel ou l'entreprise qui réalisera l'investissement devra s'acquitter de l'intégralité de la TVA due au jour de l'acquisition.

Un financement par crédit-bail, offre au preneur l'avantage de payer la TVA sur le montant des redevances au fur et à mesure du déroulement du contrat, cette TVA collectée fait, donc, disparaître l'avance de trésorerie (en TVA intégralement déductible sur immobilisations) qui pourra entraîner une sortie de trésorerie importante de l'entreprise dans le cas de l'achat du bien.

2.3.3. La taxe professionnelle

Cette taxe est perçue sur les entreprises (exerçant une activité commerciale) au profit des collectivités locales. Les biens de production financés par crédit-bail sont pris en compte dans le calcul de l'assiette imposable à la taxe sur l'activité professionnelle, dans le cadre d'un crédit-bail cette imposition est fondée sur la détention du bien.

a) Pour le bailleur

Pour le 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 soient pas utilisés par lui-même mais par son locataire.

b) Pour le preneur

Pour les immobilisations données en crédit-bail, 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.

La valeur locative au sens du calcul de la taxe professionnelle, est fonction de la valeur d'acquisition à l'origine.

2.3.4. Le régime fiscal de la levée de l'option³⁵

En fin de bail, lorsque l'entreprise locataire opte pour la levée de l'option d'achat prévue dans le contrat, il y a vente avec toutes ses conséquences fiscales.

L'indemnité de rachat constitue le prix d'acquisition et sert donc de base au calcul des amortissements qui seront en fonction de la durée d'utilisation résiduelle du bien acquis. La durée normale d'utilisation résiduelle du bien acquis s'apprécie à la date de son acquisition, c'est à dire à l'échéance du contrat.

Si la vente porte sur un bien d'occasion, puisqu'il a déjà été utilisé, l'amortissement dégressif n'est pas possible.

Bien que la vente concerne un bien d'occasion, 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.

³⁵ SERLOOTEN. P., (1994), « Fiscalité du Financement des Entreprises », Ed. Economica, Paris, pp. 85-86.

2.3.5. L'imposition des plus-values

Quand une entreprise revend un bien dont elle était propriétaire, soit depuis l'origine, soit à l'issue d'un contrat de crédit-bail après avoir levé l'option d'achat, on compare le prix de vente à la valeur nette comptable (VNC)

Si le prix de vente est supérieur à la valeur nette comptable, il y a une plus-value. Par conséquent, le produit de la cession d'un contrat de crédit-bail est soumis au régime des plus-values sur cession d'immobilisations.

Section 3 : Les caractéristiques du crédit-bail :

Pour financer ses investissements, l'entreprise fait généralement recours soit au crédit bancaire classique, soit au crédit-bail. Mais avant d'opter pour l'un ou l'autre choix, il est important de bien connaître les caractéristiques des deux modes de financement. C'est la raison pour laquelle nous proposons dans cette section, le crédit bancaire classique étant bien connu par les entreprises, les avantages, inconvénients et risques du crédit-bail qui reste un produit neuf et méconnu, afin de permettre aux investisseurs de faire le choix optimal et correspondant le mieux à leurs besoins et objectifs.

3.1. Avantages et inconvénients du crédit-bail

Nous allons citer en premier lieu ses avantages et dans un second lieu ses inconvénients.

3.1.1. Les avantages du crédit-bail³⁶ :

Les avantages que procure cette opération sont :

a) Pour le crédit-preneur (locataire, utilisateur, « *lessee* ») :

- **Financement intégral de l'investissement** : le crédit-bail constitue un moyen pour obtenir un financement que l'entreprise se verrait refuser si elle demandait un crédit à moyen ou à long terme classique où un apport personnel est toujours demandé. Il intéresse en premier lieu, les entreprises disposant de peu de fonds propres comme les affaires en très forte expansion.
- **Préserver la trésorerie de l'entreprise** : le crédit-bail permet au preneur de se procurer le bien sans mise de fonds initial, lui permettant ainsi de conserver ses fonds propres afin de les affecter aux financements de ses besoins d'exploitation dont les crédits sont plus délicats à obtenir.

³⁶GARRIDO.E., (2002) « le crédit-bail, outil de financement structurel et d'ingénierie commerciale », édition revue banque, Paris, , page40

- **Rapidité d'accès au financement** : La réponse à la demande de financement par *crédit-bail* est donnée plus rapidement qu'une demande de financement par crédit bancaire. Cette rapidité favorise les entreprises qui doivent procéder à des investissements imprévus et urgents où alors saisir des opportunités de marché, sans pour autant bouleverser leur structure financière.
- **Souplesse** : car le bien est choisi par l'entreprise utilisatrice et il s'adapte parfaitement à ses besoins. Mais aussi une souplesse d'adaptation des loyers aux caractéristiques économiques de l'équipement et du marché : montant compatible avec les revenus générés par l'équipement, durée du financement compatible avec la durée de vie économique de l'équipement.
- **Bilan allégé** : ni les biens financés en crédit-bail, ni les ressources de financement obtenues sous forme de *crédit-bail* ne figurent au bilan de l'entreprise ; ce qui a notamment comme avantage de "limiter" l'endettement apparent de l'entreprise, (mais les loyers de *crédit-bail* figurent sur une ligne spéciale au compte de résultat, l'encours des contrats de *crédit-bail* est indiqué dans les annexes comptables.
- **Garanties simplifiées et réduites** : Le crédit-bail ne nécessite pas des garanties lourdes à supporter par le client. La société de crédit-bail peut s'en tenir à la propriété de bien à financer, qu'elle détient jusqu'à l'expiration du contrat.
- **Transférer le risque d'obsolescence** : Le crédit preneur ne subit pas le risque d'obsolescence car il a une alternative de restituer le bien objet du contrat à échéance, ce qui lui permettra de renouveler le matériel en un matériel plus rentable.
- **Avantage fiscal** : L'avantage fiscal se manifeste généralement à deux niveaux :
 - **La déductibilité des loyers** : les loyers payés au crédit bailleur sont considérés comme des charges d'exploitation et par conséquent, ils sont déductibles intégralement du résultat imposable.³⁷
 - **Un allègement progressif du poids de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)**: La charge de la TVA est étalée sur toute la durée de la location, elle est payée au fur et à mesure par le locataire lors des facturations des loyers par le bailleur.
- **L'investissement s'autofinance de manière dynamique** : le crédit-bail permet de respecter la réalité économique selon laquelle le bien génère lui-même les revenus nécessaires à son remboursement à 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

³⁷ GARRIDO.E. .op-cit, p 40.

toute la durée de vie économique du bien et de son usage, tels que prévus au contrat liant le crédit-preneur et le crédit bailleur. C'est là que réside l'originalité du crédit-bail.

- **L'option d'achat:** qui laisse au preneur une marge de manœuvre quant à l'option finale (achat – restitution – relocation), lui permettant de décider au moment opportun du choix le plus indiqué en fonction de la situation et des besoins de son entreprise.

b) Pour le crédit-bail leur « lessor » :

- **Garanties fortes (titre de propriété) :** l'avantage essentiel réside dans le fait qu'il conserve la propriété juridique du bien objet du contrat. Cette situation fait de lui un créancier privilégié par rapport à d'autres organismes prêteurs. Toutefois, le bailleur peut exiger des garanties personnelles complémentaires pour se prémunir contre une négligence nuisible à la valeur du matériel de la part du preneur ou autre risque.

- **Rendement supérieur :** le rendement supérieur des opérations de *crédit-bail* par rapport à d'autres types de crédit se justifie notamment par les risques accrus assumés par le crédit bailleur en contrepartie du financement intégral de l'investissement.

- **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.

- **Le suivi d'équipement :** La maintenance et l'assurance du matériel sont prises en charge par le locataire ; Cela permet de garantir au bailleur la récupération d'un bien en bon état si l'option d'achat n'est pas levée.

- **Risque d'obsolescence :** lorsque les conditions de sortie sont verrouillées de telles sortes que le bailleur ne récupère pas l'équipement, le risque d'obsolescence est supporté par le locataire.

- **Des intérêts liés à l'environnement :** un crédit-bail partenaire (bailleur fournisseur) est, pour le bailleur, une opportunité de croissance et de maintien de l'activité. L'atout majeur reste la création d'un marché captif avec un volume d'affaire récurrent. Ce partenariat permet aussi à la société de crédit-bail d'avoir une meilleure expertise des équipements financés à savoir une connaissance plus fine du cycle de vie des matériels et de leur valeur de revente future au marché secondaire.

c) Pour le fournisseur :

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

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

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

3.1.2. Les inconvénients du crédit-bail : nous allons voir dans ce point les inconvénients du crédit-bail pour les parties

a) Pour le crédit-preneur

Dans son recours au crédit-bail, l'entreprise assume des charges financières importantes et irrévocables à moyen terme. Toute résiliation est exclue, même si l'investissement devait s'avérer peu rentable.

Dès lors, contrairement à une opinion répandue, le financement par crédit-bail n'est accessible qu'aux entreprises saines dégagant une bonne rentabilité et des fonds de roulement suffisants pour faire face (pendant toute la durée de l'opération) au poids élevé des versements périodiques incluant l'amortissement du capital investi³⁸

- Durant toute la période de location, le bien objet du contrat de crédit-bail ne fait pas partie du patrimoine du preneur, par conséquent, il ne peut faire l'objet de garanties vis-à-vis d'éventuels créanciers.
- Le crédit-bail fait perdre à l'entreprise chaque année les économies d'impôt liées aux dotations aux amortissements car le bien pris ne lui appartient pas.
- Indisponibilité « financière » de l'équipement : le locataire n'a la possibilité d'être propriétaire qu'à la fin de la période irréductible du contrat et ne peut pas donc tirer avantage d'une opportunité de marché (forte hausse) pour vendre avec une plus-value ou pour se refinancer.
- Le principal reproche longtemps fait au crédit-bail est son coût qui est supérieur à celui d'un crédit à moyen ou long terme. En fait, la comparaison en termes de taux est difficile car le crédit-bail n'est pas un crédit classique, et son coût ne dépend pas seulement du loyer de l'argent, il est aussi fonction des services rendus (rapidité du financement, financement à 100 %, flexibilité des loyers...), de la nature du bien financé et du montant de l'opération.
- Aussi, 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

³⁸GIOVANOLI. M., (1980) "Le crédit-bail (leasing) en Europe: développement et nature juridique", Librairies Techniques, Paris, pp. 35 et 36

relation triangulaire entre : fournisseur, bailleur et preneur rendant ainsi le crédit-bail plus onéreux.

b) Pour le bailleur

- Si le locataire est défaillant, le bailleur est soumis aux aléas du marché de l'occasion. Il n'a pas toujours les compétences nécessaires pour en tirer le meilleur prix.
- A échéance du contrat, si l'option d'achat n'est pas levée, le bailleur supporte le risque d'obsolescence, car il est obligé de disposer d'un bien presque totalement amorti en fin de contrat de location et risque de rencontrer des problèmes de revente sur le marché de l'occasion.
- Si le locataire restitue le bien mobilier en fin de contrat, le problème que rencontre beaucoup de société de crédit-bail est l'absence d'une aire de stockage ou de hangars pour ranger les biens restitués.
- Responsabilité : le bailleur, étant, le propriétaire, il est aussi tenu financièrement responsable des dégâts causés par l'opérateur locataire lors de l'exploitation de l'équipement. Il importe donc d'avoir une couverture d'assurance le couvrant en sa qualité de propriétaire.

3.2. Les risques induits par le crédit-bail :

« Le risque désigne l'incertitude qui pèse sur les résultats et les pertes susceptibles de survenir lorsque les évolutions de l'environnement sont adverses »³⁹ Toutefois, Comme dans toute opération de crédit où une banque doit se prémunir contre des risques auxquels elle s'est exposée, le crédit bailleur lui aussi doit se protéger contre certains risques induits par l'opération de crédit-bail. Ces risques sont essentiellement liés à l'équipement loué, à l'avenir du crédit-preneur et au taux d'intérêt.

a) Les risques liés à l'équipement, objet du contrat

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

- **Risque de contrepartie:** en raison de la défaillance du crédit-preneur en cours de contrat, le crédit bailleur est alors amené à récupérer le bien, et à le vendre sur le marché de l'occasion. Il est alors impératif que la dette résiduelle, c'est-à-dire le montant du capital restant dû et non amorti par les loyers, soit inférieure à la valeur marchande du bien;
- **Risque de valeur résiduelle:** dans le cas où le crédit-preneur restituerait le bien en fin de contrat au crédit bailleur, sans chercher à l'acquérir, il faut que la valeur résiduelle financière

³⁹ BESSIS. J., (1995), « Gestion des risques actif-passif des banques », Edition Dalloz, Paris , Page2.

qui a été retenue pour la détermination du montant des loyers ne soit pas supérieure à la valeur marchande du bien, sous peine de dégager une perte plus ou moins importante pour le crédit bailleur en fin de location.

En pratique, ces risques varient en fonction des données relatives à la nature même de l'équipement, aux caractéristiques du fournisseur et à la structure du marché de l'occasion.

b) Le crédit-preneur et son avenir

Comme dans toute opération de crédit, la qualité du débiteur est importante dans le montage d'une opération de crédit-bail. Mais cette importance est toute relative. Certes, l'appréciation de la qualité du locataire est très proche de celle retenue pour l'octroi d'un crédit bancaire traditionnel. Une attention plus particulière devra être portée sur la structure du compte d'exploitation en vertu du principe qui veut qu'en matière de crédit-bail, c'est le bien lui-même qui paye les loyers grâce aux revenus qu'il génère. Pour une installation importante, il conviendra donc d'obtenir du futur locataire tous les détails relatifs à l'investissement qu'il s'agira de financer, aux flux financiers et aux profits qu'il dégagerait.

Mais la solvabilité du crédit-preneur doit toujours être pondérée par la qualité et la valeur du bien financé, puisque c'est ce bien qui représente l'essentiel de la garantie du crédit bailleur. Encore, faut-il pouvoir récupérer facilement cet équipement en cas de cessation de paiement du crédit-preneur.

c) Le risque de taux d'intérêt

La marge brute d'un crédit bailleur comprend deux composantes très distinctes: la marge financière et la marge à la revente.

La marge à la revente correspond à la différence constatée entre le prix de revente d'un bien récupéré en cours de crédit-bail ou en fin de location, et le montant du capital restant dû, non amorti par les loyers (c'est-à-dire la somme des redevances restant impayées plus la valeur résiduelle financière). Comme nous l'avons vu précédemment, cette composante est très aléatoire, car future et normalement très éloignée dans le temps: elle varie en fonction de la nature du bien, de la qualité du fournisseur, de l'efficacité du marché de l'occasion... Il s'agit d'un risque qu'il faut réduire au maximum.

La marge financière est assimilable à une marge d'intermédiation bancaire.

Il s'agit de l'écart entre le taux effectif global (TEG) interne au contrat du crédit-bail, et le coût de revient des capitaux investis dans l'acquisition du bien, exprimé en pourcentage, comme un taux d'intérêt. C'est ce différentiel de taux qui doit générer en cours de contrat les

revenus nécessaires pour couvrir les frais administratifs du crédit bailleur, et dégager l'essentiel de son profit au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

Par conséquent, dans une opération de crédit-bail, le coût principal pour la société de leasing est celui du capital financé pour l'acquisition du bien objet du contrat. Deux situations extrêmes sont théoriquement possibles pour le crédit bailleur:

- Soit, il emprunte la totalité des fonds nécessaires à la transaction;
- Soit, il autofinance l'intégralité de la valeur du bien donné en location.

3.3. Les moyens de prévention et limitation des risques :

Les sociétés de *crédit-bail* sont considérées comme des établissements de crédit, par conséquent elles doivent se prévaloir de ces moyens de prévention. Pour une société de *Crédit-bail*, le plus important est l'application et le respect des règles prudentielles.

Les règles prudentielles sont des règles universelles. Pour illustrer par des textes de loi ce qui va être expliqué, nous avons décidé de prendre la réglementation algérienne comme référence.

La réglementation prudentielle consiste à l'application de ratios significatifs. Les plus usités sont :

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

a) Ratios :

➤ **Le ratio de solvabilité** : Il est opérationnel en Algérie à compter du 1er 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.

Ce ratio international de solvabilité dit "**ratio Cook** " définit le niveau minimal des fonds propres que doit posséder un établissement de crédit pour pouvoir faire face aux risques liés à ses engagements risqués. Autrement dit, il mesure le degré de « prise en charge » des risques encourus par les fonds propres de la société de *crédit-bail*.

Le ratio de solvabilité qui découle des règles prudentielles énoncées par l'instruction n° 74/94 du 29 novembre 1994 est fixé au minimum à **8%**.

Le ratio Cook a connu une modernisation dans le cadre de *Bâle II* qui vise à pallier à ses insuffisances. Cela a donné naissance au ratio *de McDonough*.

Les exigences en fonds propres selon le ratio *McDonough* se calculent de la façon suivante :

Risque de crédit+ Risque de marché+ Risque opérationnel

$$\frac{\text{Fonds propres}}{\text{Risque de crédit} + \text{Risque de marché} + \text{risque opérationnel}} \geq 8\%$$

Par ailleurs, les sociétés de crédit-bail n'étant pas habilitées à recevoir des dépôts du public, l'essentiel de leurs ressources provient d'appels aux marchés financiers, que ce soit sous forme d'émissions d'obligations ou d'emprunts bancaires. Ce coût des fonds détermine la base du taux d'intérêt qui sera à appliquer aux transactions.

➤ **Le ratio de division des risques :**

A travers ce ratio, la Banque d'Algérie 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 à l'effet d'éviter la concentration d'engagements sur un même client et diminuer de ce fait le risque résultant des défaillances éventuelles.

L'article 02 de l'instruction citée précédemment mis en place deux limites :

- La première limite le total des engagements par rapport à un seule client à **25%** des fonds propres de la banque, cela afin d'éviter le soutien abusif d'un seule client,
- La deuxième limite fixe un rapport maximum de **1000%** entre les fonds propres et le total des engagements vis-à-vis les clients ayant obtenu un crédit supérieur à 15% des fonds propres.

➤ **Le ratio de liquidité :**

Ce ratio mesure le degré de couverture des exigibilités ayant plus d'un (01) mois à courir par les liquidités collectées ayant plus d'un mois à courir. Il se calcule de la manière suivante :

$$\text{Ratio de liquidité} = \frac{\text{Liquidité ayant plus d'un mois à courir}}{\text{Exigibilité ayant plus d'un mois à courir}} . \quad \text{Ce ratio doit être supérieur à 100\%}.$$

• **Le coefficient des 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 égale à 60% :

b) Les garanties :

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

➤ **Propriété du bien**

La première et principale garantie du crédit bailleur réside dans la propriété juridique du bien qui fait l'objet du contrat de *crédit-bail*. Cette garantie découle directement du contrat *crédit-bail* pendant toute la période de location. En cas de défaillance du preneur, le bailleur pourra reprendre le bien⁴⁰.

➤ **Garanties supplémentaires :**

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

➤ **Dépôt de garantie:**⁴¹ Il s'agit d'une somme d'argent déterminée du montant du financement qui est prélevée avec le premier loyer en vue d'assurer au bailleur la bonne exécution des obligations du locataire. Ce dépôt de garantie est remboursé en fin d'opération au client ou s'impute tout ou partie des loyers impayés en cas de défaillance de sa part.

➤ **Hypothèque :**

Permet au bailleur en cas de défaillance du preneur, de saisir par voie judiciaire le bien immobilier désigné en garantie et le vendre afin de couvrir le solde restant.

➤ **Nantissement :**

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

➤ **Cautionnement**

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

3.4. Comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique

Après avoir présenté les caractéristiques de la technique du crédit-bail, et afin de mieux appréhender ses avantages, nous résumons dans le tableau suivant une brève comparaison entre les deux techniques de financements :

⁴⁰PHILLIPPOSIAN . P., (1998), « Le crédit-bail et le leasing », SEFI édition, Montréal, p 117

⁴¹PHILLIPPOSIAN . P., ibidem

Tableau n°2 : La comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique

Crédit-bail	Crédit Classique
Possibilité de financement intégral de l'investissement.	Financement partiel puisqu'un apport personnel (généralement 30%) est obligatoire.
Prise en charge totale de l'acquisition du bien par la société de crédit-bail	Procédure d'acquisition du bien à la charge de l'entreprise cliente.
Le bien financé n'est pas inscrit au bilan du locataire. Donc, pas d'impact en termes d'immobilisations.	Immobilisation du bien au bilan, nécessité de procéder aux amortissements et impact sur la structure financière de l'entreprise.
Durant la période de location, la société de crédit-bail reste propriétaire du bien loué. Le transfert de propriété au crédit preneur ne peut se faire qu'après la levée de l'option d'achat à l'expiration du contrat.	L'entreprise achète le bien en son nom et devient de ce fait propriétaire du bien financé même durant la période de Remboursement
Le bien est amortissable sur la durée du contrat même si sa durée de vie économique est supérieure.	Le bien est amortissable sur une période fonction de sa durée de vie économique.
Le paiement de la TVA à l'achat du bien est à la charge de la société de crédit-bail.	Le locataire doit acquitter la TVA et supporter le délai de récupération (charge de trésorerie).
Les loyers de crédit-bail sont intégralement déductibles de l'assiette fiscale.	Seuls les intérêts d'emprunt sont déductibles de l'assiette fiscale.
Possibilité de premier loyer fort : de 10% à 30% de la valeur du bien, également déductible en totalité.	Apport personnel d'au moins 30% de la valeur du bien, non déductible fiscalement.
Possibilité de rachat du matériel en fin de contrat pour une valeur résiduelle faible fixée à l'avance et généralement égale à 1% de la valeur d'origine.	Non. Après paiement de la dernière échéance, l'opération est soldée.
Possibilité de plus-value importante en cas de cession du matériel après son rachat en fin de contrat.	Après le remboursement, le bien est totalement amorti.
Possibilité d'inclure dans les loyers les frais d'entretien et/ou d'assurances.	Les frais d'entretien et d'assurances sont à la charge du client et ne sont pas inclus dans le montant remboursé.

Source : MOULOUDI et MOUSSAOUI, (2012), « Le crédit-bail : théorie et pratique en Algérie » Mémoire de fin d'études Univ-Bejaia, p 24

Le crédit classique ou crédit à moyen terme comme mode de financement donne des cash-flows plus importants, mais une capacité d'endettement moindre.

Le crédit-bail, quant à lui, donne des cash-flows moins importants mais une capacité d'endettement plus grande. Il permet également l'étalement de la charge de la TVA sur une plus grande période d'où une augmentation du résultat et donc des cash-flows dans les mêmes proportions.

C'est une telle approche qui peut aider dans le choix entre les deux modes de financement, le résultat pouvant entraîner des gains importants⁴².

⁴² BOUATOUATA. Kamel Eddine., (2000) "Crédit-bail ou leasing", Revue CONVERGENCE, n°6, revue éditée par la BEA, Alger, pp. 21 et 22

Conclusion

Le crédit-bail est une formule suffisamment souple pour offrir des modalités particulièrement originales, apporte une contribution complémentaire aux formules de financement classique.

Cette technique de financement a pu jouer un rôle moteur particulièrement important dans le développement de certains secteurs d'activité dans la mesure où ce produit permet de satisfaire à des besoins bien spécifiques.

Le crédit-bail est venu donc régler ce problème duquel elles ont toujours souffert mais il est aussi un outil pour le renouvellement des équipements de production comme il sert à l'amélioration des ventes pour les fournisseurs.

C'est pour toutes ces raisons que le crédit-bail a connu un très large champ d'application et un développement considérable à travers le monde.

CHAPITRE II

Le crédit-bail : le contexte Algérien

Introduction

L'Algérie a engagé une politique de libéralisation avec le passage d'une économie administrée à une économie de marché. Dans ce cadre, notre pays s'est vu contraint à porter des réformes très rigoureuses à l'ensemble de son économie. Le système financier a été le premier touché par de telles mutations, notamment par la promulgation de la loi n° 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.

Dans le cadre de la promotion du financement de l'investissement, la loi énonce des mécanismes de financement jusque-là méconnus, et parmi ces mécanismes on trouve le crédit-bail, une nouvelle formule venue alléger la situation déjà précaire de nos entreprises.

Ce deuxième chapitre a donc, pour objet d'étudier l'expérience algérienne en matière de crédit-bail en tant que nouveau mode de financement des investissements. Pour mieux la cerner nous aurons à développer les sections suivantes :

- Un 1^{ère} section intitulé le crédit-bail dans le contexte Algérien qui sera destiné à une analyse des dispositions juridiques, fiscales, douanières, et comptables.
- Une 2^{ème} section sera consacré au marché du crédit-bail algérien avec son offre et sa demande.

Section 1 : Cadre réglementaire du crédit-bail en Algérie

Le crédit-bail n'avait pas de réglementations spécifiques, durant les six premières années de son introduction en Algérie, ce qui a retardé notamment sa mise en place.

Après la promulgation de l'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, des dispositions d'ordre juridique et fiscal ont été prises pour permettre aux banques et aux sociétés de leasing de lancer le crédit-bail comme mode de financement des investissements.

Cette section sera réservée à la présentation des différentes dispositions régissant le crédit-bail en Algérie, sur le plan juridique, comptable, fiscal et douanier.

1.1. Les dispositions juridiques régissant le leasing en Algérie :

Sur le plan légal, le crédit-bail est introduit en Algérie en 1990 par la loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit dont l'article 112 alinéa 2 stipule: " Sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat, notamment les crédits-bails.⁴³

L'article 116 alinéa 6 de cette même loi stipule que seuls les banques et établissements financiers habilités, peuvent effectuer des opérations de location assorties d'options d'achat et que ces mêmes banques et établissements financiers sont autorisés à effectuer les opérations de location simple de biens meubles et immeubles comme des opérations connexes à leur activité principale. Il est bon de noter que cet alinéa a été supprimé par l'ordonnance n° 03-11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit et qui est venu modifier et remplacer la loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit.⁴⁴

Ce n'est qu'à partir de 1996 que des 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.

1.1.1. Texte législatif relatif au crédit-bail : L'ordonnance n° 96.09 du 10.01.1996 relatif au crédit-bail (annexe 01)

L'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996 comporte⁴⁵ :

⁴³La loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit (journal officiel n°16 du 18/04/1990

⁴⁴L'ordonnance n° 03-11 du 27 Journal daEthanina 1424 correspondant au 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit

⁴⁵ L'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, journal officiel n°03 du 14/01/1996

- La définition des opérations du *crédit-bail* sous ses différents aspects : national ou international, financier ou opérationnel, mobilier ou immobilier ou portant sur un fonds de commerce ou un établissement artisanal.
- Les clauses obligatoires et facultatives du contrat de crédit-bail.
- Les droits et obligations du crédit bailleur et du crédit-preneur.
- en plus cette ordonnance a été promulguée pour réglementer et protéger les droits du bailleur et du preneur, afin de permettre la création de société de crédit-bail et de clarifier auprès des entreprises les modalités de l'exercice de cette technique de financement.

Nous résumons ci-après les principales dispositions contenues dans cette ordonnance :

a) Définition des opérations de *crédit-bail* ⁴⁶:

Dans cet article premier, l'ordonnance n° 96/09 du 19 Chaâbane 1416 correspondant au 10 janvier 1996 dispose que le *crédit-bail* est une opération commerciale et financière réalisée par les banques et établissements financiers, ou par une société de *crédit-bail* légalement habilitée et expressément agréée en cette qualité, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques ou personnes morales de droit public ou privé ;

- Ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire ;
- Et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.

L'article 02 de cette même ordonnance n'ajoute que les opérations de crédit-bail sont des opérations de crédit en ce qu'elles constituent un mode de financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens visés à l'article 1 ci-dessus.

b) Typologie des opérations de *crédit-bail* :

A travers cette même ordonnance, la législation algérienne a classé en trois grandes familles les opérations de crédit-bail en se fondant toujours sur les trois critères qui ont été présentés lors du premier chapitre de ce présent mémoire. A savoir :

- **Transfert du risque** : selon l'article 02 on distingue 2 types de crédit-bail : Le Crédit-bail financier et le crédit-bail opérationnel.

Les opérations de crédit-bail sont dites "*leasing financier*" si le contrat prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients et risques liés à la propriété du bien financé par le *crédit-bail*, si le contrat de crédit-bail ne peut être résilié et

⁴⁶ L'ordonnance n° 96/09 du 19 Chaâbane 1416 correspondant au 10 janvier 1996 relative au crédit-bail

qu'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ses dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis.

Les opérations de *crédit-bail* sont dites " *leasing opérationnel* " si la totalité ou la quasi-totalité des droits, obligations, avantages, inconvénients et risques inhérents au droit de propriété du bien financé n'est pas transférée au locataire et reste au profit ou à la charge du bailleur.

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

Le *crédit-bail mobilier* est défini comme un contrat portant sur un bien meuble constitué d'équipements ou de matériels nécessaires à l'activité de l'opération économique.

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

• **Nationalité de l'opération** : En évoquant ce critère, l'article 5 de ladite ordonnance distingue le *crédit-bail national* ou domestique et le *crédit-bail international*.

Le *crédit-bail national* met en présence un bailleur et un preneur tous deux résidant en Algérie.

Le *crédit-bail international* est conclu entre un preneur ayant la qualité de résident en Algérie avec un bailleur ayant la qualité de non résident ou alors entre un preneur non résident et un bailleur résidant en Algérie.

c) **La publicité légale** : L'article 06 prévoit que « *Les opérations de crédit-bail sont soumises à une publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire* ».

Les opérations de *crédit-bail* sont soumises à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et celles des biens objet des opérations de *crédit-bail*. A cet effet, le bailleur est tenu de procéder à la publication des contrats de *crédit-bail* mobilier auprès des centres du registre de commerce et la publication des contrats de *crédit-bail* immobilier auprès des conservations foncières.

Les frais de publicité sont généralement à la charge du crédit-preneur.

Il y a lieu de souligner que les textes réglementaires permettant la mise en œuvre de l'article ci-dessus, ne sont parus que dix ans après la promulgation de **l'ordonnance 96/09**

Le premier étant **le décret exécutif n° 90/2006** fixant les modalités de publicité des opérations de *crédit-bail* mobilier et le second étant **le décret exécutif n° 91/2006** fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.

d) Le contrat de *crédit-bail* :

➤ **Les éléments constitutifs du contrat de *crédit-bail* :**

L'article 10 de l'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier dispose qu'un contrat de *crédit-bail* ne peut être qualifié de tel que si son objet est libellé d'une manière permettant de constater sans ambiguïté qu'il :

- Garantit au preneur le droit d'utilisation et de jouissance du bien loué pendant un délai minimum et à un prix fixé d'avance,
- Assure au bailleur la perception d'un certain nombre de loyers durant la période de location appelée période irrévocable,
- Permet au preneur dans le cadre d'un *crédit-bail* financier d'acquérir le bien loué pour une valeur résiduelle tenant compte des loyers reçus à l'expiration de la période irrévocable de location (si le preneur décide de la levée de l'option d'achat).

➤ **Les clauses du contrat de *crédit-bail*:**

Le contrat de *crédit-bail* est un document juridique clé qui contient des clauses obligatoires et d'autres facultatives. Dans la pratique, on rencontre pour le moment en Algérie que le crédit-bail mobilier. Pour cette raison, la plus part des dispositions qui vont être citées ne concerneront que le crédit-bail mobilier.

✓ D'après les articles 12, 13, 14, 15 et 16 de l'ordonnance relative au *crédit-bail*, les clauses obligatoires peuvent être résumées en quatre points :

❖ **Durée irrévocable de la location:** peut correspondre à la durée de vie économique du bien loué ou être fixée par référence à des règles d'amortissement comptables et/ou fiscales définies par voie législative pour les opérations spéciales de *crédit-bail* ;

❖ **Les sanctions en cas de résiliation du contrat de *crédit-bail* durant la période irrévocable de location ;**

❖ **La détermination des loyers ainsi que le montant de la valeur résiduelle :** le montant des loyers à payer par le crédit-preneur au crédit bailleur comprend :

- le prix d'achat du bien loué réparti en échéances d'égal montant auxquelles s'ajoute la valeur résiduelle payable à la levée de l'option d'achat ;
- les charges d'exploitation du crédit bailleur liées au bien objet du contrat ;
- une marge correspondant aux profits ou intérêts rémunérant le risque du crédit ainsi que les ressources immobilisées pour les besoins de l'opération de *crédit-bail*.

❖ **Les options laissées au preneur à la fin de la période irrévocable de location**, (acquisition, renouvellement de la location, restitution).

✓ **Les clauses facultatives du contrat de crédit-bail mobilier** sont énoncées aux articles 17 et 18 de ladite ordonnance, à savoir :

- L'engagement du preneur à fournir au bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;
- Le transfert de la responsabilité civile du bailleur au preneur toutes les fois où celle-ci n'étant pas d'ordre public ;
- Le transfert de toutes les obligations, généralement mises à la charge du propriétaire, du bailleur au preneur ;
- La renonciation du preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix des loyers en cas de perte du bien loué par cas de force majeure ou du fait de tiers ;
- la renonciation du locataire à la garantie du droit d'éviction et à la garantie des vices cachés
- La possibilité pour le preneur de demander au bailleur le remplacement du bien loué pendant la période irrévocable de location en cas d'obsolescence de celui-ci.

✓ **Clauses facultatives au contrat de *crédit-bail* immobilier :**

Selon les articles 40 et 41 les parties de contrat du crédit-bail immobilier peuvent convenir que le crédit-preneur :

- Prendre à sa charge une ou plusieurs obligations du crédit bailleur ;
- Renonce aux garanties pour trouble de fait ou pour vices ou pour non-conformité du bien loué ou que de telles garanties soient restreintes et qu'en conséquence, le crédit preneur renonce à demander la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution du loyer au titre de ces garanties.
- Prendre à sa charge les frais d'assurance du bien loué et qu'en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance soit versée directement au crédit bailleur, sans que cela décharge le crédit preneur de son obligation d'honorer tout loyer ainsi que la valeur résiduelle non récupérée par l'indemnité d'assurance.

e) Les droits des contractants :**❖ Les droits du crédit bailleur :**

Afin de garantir le maximum de sécurité pour les sociétés de *crédit-bail*, le législateur a offert au bailleur des droits et privilèges légaux vis-à-vis du preneur.

L'ordonnance prévoit les droits de recours du crédit bailleur en ses articles 19 à 28. Ainsi, les règles de protection du droit de propriété du bailleur sur le bien loué sont :

- Le bailleur demeure propriétaire du bien loué pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, il bénéficie de tous les droits et supporte toutes les obligations qui en découlent.
- Le droit de mettre fin au droit de jouissance et de disposer du bien loué en cas de non-paiement par le preneur d'un seul terme de loyer, et ce, par simple ordonnance à pied de requête non susceptible d'appel après préavis et/ou mise en demeure de quinze jours francs.
- Le droit de saisir la justice pour demander le paiement par le preneur des loyers restant dus, ainsi qu'une réparation couvrant les pertes subies et les gains manqués à gagner, et ce, en cas de rupture abusive du contrat de *crédit-bail* par le preneur.

Aussi, les privilèges légaux du bailleur sont :

- en cas d'insolvabilité du preneur constatée par faillite ou liquidation, le bien loué échappe à la poursuite des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés ;
- pour le recouvrement de sa créance née du contrat de *crédit-bail*, le bailleur dispose d'un privilège général sur tous les biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du preneur prenant rang immédiatement après les privilèges des frais de justice, du trésor public et ceux des salariés ;
- la possibilité de percevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, en cas de perte partielle ou totale du bien loué ;
- Dans le cas du *crédit-bail* immobilier, le preneur peut prendre en charge les obligations civiles en matière de bail incombant normalement au bailleur (comme l'entretien, la réparation...).

❖ Les droits du crédit-preneur :

Le législateur garantit au preneur de disposer d'un droit de jouissance sur le bien loué comme corollaire de ses obligations contractuelles. Les articles 29 à 31 de l'ordonnance présentent les droits du preneur :

- Le preneur dispose du droit de jouissance du bien durant la période de location ;
- Le preneur a une garanti de la part du bailleur contre les vices ou défauts cachés du bien.

Sauf accord contraire dans le cas d'un *crédit-bail* immobilier, le preneur bénéficie des droits suivants :

- Le preneur réceptionne le bien loué conformément à ses spécifications techniques, dans l'état et à la date convenue au contrat de crédit-bail ;
- Le paiement des taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué, est fait par le bailleur ;
- Le bailleur est dans l'obligation de s'abstenir de tout acte ayant pour effet d'amoindrir ou de supprimer la jouissance du preneur sur le bien loué ;
- Le preneur a une garantie de la part du bailleur contre les vices ou défauts cachés du bien.
- le preneur a le droit à la fin de la durée irrévocable de location de lever l'option d'achat pour acquérir le bien, et ce, par lettre recommandée adressée au bailleur au moins quinze (15) jours avant l'expiration du contrat de location.

f) 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 par lettre recommandée adressée au crédit bailleur au moins quinze (15) jours avant l'expiration du contrat de location, le transfert de propriété se fait par acte authentique (par devant notaire), qui sera publié conformément aux dispositions légales en

vigueur. La vente du bien loué est réputée acquise à la date d'établissement du contrat nonobstant le non accomplissement de formalités de publicité auxquelles les parties restent tenues.

A compter de la date susmentionnée, les rapports du crédit-preneur et du crédit bailleur sont substitués par des rapports d'acquérir à vendeur d'immeuble et seront régis par les dispositions du Code Civil afférentes aux ventes d'immeubles.

1.1.2. L'organisme de *crédit-bail* :

Nous examinerons ci-après les dispositions juridiques relatives à la constitution d'une société de crédit-bail en Algérie.

a) Le règlement n° 96/06 du 03 juillet 1996 relatif aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément

- L'article 03 du présent règlement dispose que les sociétés de *crédit-bail* ne peuvent être constituées que sous forme de SPA.

- L'article 04 dispose que les fondateurs, dirigeants ou représentants de la société de *crédit-bail* doivent remplir un certain nombre de conditions fixées par le **Règlement n°92/05 du 22 mars 1992** relatif aux conditions à remplir par les fondateurs, les dirigeants ou les représentants des banques et des établissements financiers.
 - L'article 05 met l'accent sur le fait que les promoteurs d'une société de *crédit-bail* doivent adresser à l'appui d'une demande de constitution adressée au Conseil de la monnaie et de crédit CMC, un dossier dont le contenu sera précisé un peu plus loin dans la présentation de l'instruction n° 07/96 du 22 octobre 1996.
 - L'article 06 fixe le capital minimum auquel les sociétés de crédit-bail sont tenues de souscrire qui est de 100 millions de dinars algériens, sans que ce montant ne soit inférieur à 50% des fonds propres.
 - L'article 08 rappelle que les fonds propres sont constitués, en plus du capital social, des réserves, des bénéfices reportés, des plus-values de réévaluation, des prêts participatifs et des provisions non affectées.
 - L'article 09 dit que l'agrément est accordé par décision du gouverneur de la banque d'Algérie qui est notifié au promoteur au plus tard deux mois après la remise de tous les éléments et informations constitutifs du dossier.
 - L'article 10 précise que la décision d'agrément est publiée au journal officiel et doit comporter les informations suivantes :
 1. La raison sociale de la société de crédit-bail,
 2. Son adresse,
 3. Le nom des principaux dirigeants,
 4. Le montant du capital et sa répartition entre les actionnaires.
 - L'article 13 dispose que les sociétés de *crédit-bail* sont tenues de soumettre à la publicité les opérations qui entrent dans le cadre de leur activité.
 - L'article 14 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.
- b) L'instruction n° 07/96 du 22 octobre 1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leur agrément**
- En application du règlement sus visé, cette instruction détermine les éléments d'appréciation composant le dossier de demande d'agrément d'une société de *crédit-bail*.

Elle est reproduite en trois annexes, qui portent 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.

Les renseignements qui doivent être fournis par toute personne sont récapitulés comme suit:

L'*article 2* de cette instruction dispose que les promoteurs de la société de *crédit-bail* appelés à détenir au moins 10 % des droits de vote doivent présenter un dossier à l'appui de la demande d'agrément à l'adresse du (CMC) et répondre aux questionnaires figurant à l'annexe 01 et 02, qui ont pour principal objectif d'apporter :

- Des éléments d'appréciation et d'information relatifs notamment à la qualité et à l'honorabilité des promoteurs et de leurs garants éventuels,
- La liste des principaux dirigeants,
- Les capacités financières et techniques,
- Le programme d'activité.

Par ailleurs, l'*article 03* met l'accent sur le fait que le dossier présenté par les promoteurs doit comporter *une lettre adressée* au gouverneur de la Banque d'Algérie, selon un modèle figurant à l'annexe de la présente instruction, et qui certifie sur l'honneur de la véracité des renseignements fournis par lesdits promoteurs et dans laquelle ils s'engagent à l'informer de tous les changements éventuels desdits renseignements. Il est à signaler également, l'obligation faite aux promoteurs de fournir annuellement toutes les informations financières notamment les états comptables et extra-comptables, dans la mesure où la société de *crédit-bail* est tenue de les transmettre à la Banque d'Algérie.

Remarque :

Après lecture de ce dispositif juridique qui encadre le *crédit-bail* il est à constater que :

- Les banques universelles et les établissements financiers sont autorisés à accorder le *crédit-bail*, puisque c'est une opération bancaire comme les autres, malgré ses spécificités.
- Il peut être créé des établissements financiers spécialisés dans le *crédit-bail* à condition que ces sociétés obtiennent l'agrément du CMC. Elles devront donc répondre aux conditions exigées en matière de capital social minimum, de respect des ratios prudentiels et aux autres conditions exigées pour les établissements de crédit.

- Ce moyen de financement à terme des biens d'équipements ou des immeubles peut présenter de l'intérêt pour les banques dites universelles que sont les grandes banques Algériennes.

1. 2. Les dispositions fiscales du crédit-bail :

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

Dans ce point nous passerons en revue les dispositions fiscales prises par les pouvoirs publics.

1.2.1. La loi de finances pour 1996(ordonnance n°95-27 du 30 décembre 1995- J O n°82du 31/12/95) :

Des mesures d'accompagnement ont été prises par les pouvoirs publics sur le plan fiscal, afin de dynamiser la mise en œuvre de l'**ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996** relative au *crédit-bail* et encourager l'activité du crédit-bail.

Le choix du système de comptabilité basé sur le critère juridique implique la constatation des loyers perçus parmi les produits et les amortissements parmi les charges.

L'adoption de ce mode de traitement comptable a engendré avant les modifications introduites en 2001 les difficultés suivantes :

- L'enregistrement d'une plus-value ou l'inverse lorsque la durée d'amortissement des équipements loués était supérieure ou inférieure, selon le cas, à la durée contractuelle qui correspond au délai de remboursement, ce qui posait des problèmes dans la gestion de trésorerie de la société de *crédit-bail*.
- La prise en compte de la globalité des loyers dans le calcul de la taxe sur le chiffre d'affaires, alors que dans les crédits bancaires classiques seuls les intérêts sont assujettis à ladite taxe.
- Le double transfert de propriété en faveur du bailleur d'abord et du 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 répercutés sur le preneur.
- Une pénalisation fiscale touchait 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 le lui relouer en *crédit-bail*.

- 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 de charges financières supplémentaires alors qu'il s'agit de simples opérations de crédit au sens de la loi.
- Les biens acquis dans le cadre du *crédit-bail* ne pouvaient pas bénéficier des avantages accordés aux opérations dans le cadre des mesures d'encouragement à l'investissement « divers exonérations fiscales et douanières.

1.2.2. La loi de finances pour 2001 (loi n°2000-06 du 23 décembre 2000 J-O n°80 du 24/12/2000):

Cette loi a travers l'*article 11* avait introduit des changements dans les dispositions des articles 108 et 156-2 du code des impôts directs et taxes assimilées, il est prévu que les personnes non établies en Algérie, intervenant dans un contrat de *crédit-bail* international bénéficient d'un abattement de 60%, pour l'assiette de la retenue à la source sur le montant des sommes payées à titre de loyers.

1.2.3. La loi de finances complémentaire pour 2001 (Loi n° 01-12 du 19 juillet 2001 JO n° 38 du 21/7/2001):

Cette loi contient des dispositions qui ont permis de régler certain nombre de problèmes fiscaux relatifs au *crédit-bail*, soulevés par l'Association Professionnelle des Banques et Etablissements Financiers (ABEF), Ces dispositions se présentent comme suit :

- Le crédit bailleur peut pratiquer l'amortissement linéaire ou dégressif des actifs immobilisés sur une période égale à la durée du contrat de *crédit-bail* financier. (*article 02*)
- Est exclu de la base imposable à la taxe professionnelle (TAP), la partie correspondant au remboursement du principal dans le cadre du contrat de *crédit-bail* financier. En d'autres termes, seuls les intérêts perçus par l'organisme bailleur sont imposables à la TAP (*article 05*)
- 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 à 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 suivant le **décret législatif n° 93/12 du 05 octobre 1993** relatif à la promotion de l'investissement. (*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 donc soumises aux droits d'enregistrement qu'à concurrence de la valeur résiduelle.

1.2.4. La loi de finances pour 2003 (Loi n°02-11 du 24 décembre 2002 J-O n°86 du 25/12/2002):

L'article 61 de cette loi fait référence à l'article 20 de la loi de finances complémentaire pour 2001. La différence réside dans le renvoi de la loi. En effet, après la subrogation de l'APSI, les autorités étaient dans l'obligation de réformer les avantages fiscaux dont bénéficie le bailleur à travers le locataire grâce à l'APSI par l'ANDI.

1.2.5. La loi de finances complémentaire pour 2003:

A compter de cette loi complémentaire, tous les avantages fiscaux et parafiscaux prévus par l'ordonnance n° 03/11 du 20 août 2001 relative au développement de l'investissement, dont bénéficie le locataire sont également reportés au bailleur.

1.2.6. Dispositions de la loi de finances pour 2004 (Loi n°03-22 du 28 décembre 2003 JOn°83 du 29/12/03):

L'article 10 de cette loi a modifié et complété l'article 353-5 du code de l'enregistrement relatif à l'exemption de la taxe foncière. En effet, même les actes relatifs aux acquisitions immobilières faites par les banques et les établissements financiers régis par l'ordonnance n° 03/11 du 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit², dans le cadre d'un *crédit-bail* immobilier, destiné au financement d'investissement sont dispensés de la taxe de publicité foncière.

1.2.7. La loi de finances pour 2006 (Loi n° 05-16 du 31 décembre 2005 J On° 85 du 31/12/2005):

L'article 8 de ladite loi modifie le 1er paragraphe de l'article 174 du code des impôts directs et taxes assimilées comme suit :

Dans le cadre des activités de *crédit-bail*, l'amortissement linéaire est assorti des coefficients ci-après :

- **Un coefficient de 1,5** peut être appliqué au taux d'amortissement linéaire des équipements exploités sous forme de leasing et dont la période d'amortissement n'excède pas cinq (5) 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 (5) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans ;

- **Il est de 2,5** lorsque la période d’amortissement du matériel est supérieure à dix(10) ans et inférieure ou égale à vingt (20) ans.

L’*article 30* dispose 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 05 années faute de quoi, l’entreprise est tenue au reversement de la TVA proportionnellement au nombre d’années restant à courir.

1.2.8. La loi de finances de 2007 :

En matière d’investissement, la loi de finances de 2007 prévoit seulement une légère réduction de **30 à 25 % de l’IBS** (impôt sur les bénéfices des sociétés), une disposition bien en deçà du train de mesures qui conditionnent le transfert de technologie, l’évaluation de l’emploi et la croissance.

Tableau n° 3: Régime fiscal lors de l’achat de bien (crédit-bail mobilier)

I-Situation fiscale lors de l’achat du bien	
Société de crédit-bail	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ TVA sur achat déductible de celle collectée au titre des affaires imposables ; ➤ Inscription du bien à l’actif du bilan ; ➤ Amortissement du bien sur la base du prix d’acquisition hors taxes. 	
II-Situation fiscale pendant la période de location	
Société de crédit-bail	Locataire (preneur)
Les loyers perçus constituent des produits imposables à : <ul style="list-style-type: none"> - La TVA sur le montant des loyers encaissés; - La TAP sur la marge bancaire des loyers encaissés ; - L’IBS pour les sociétés de capitaux ; - IRG pour les sociétés de personnes ou entreprises individuelles dans la catégorie BIC1. 	<ul style="list-style-type: none"> - TVA payée à la société de crédit-bail en sus du loyer est déductible de la TVA due sur les affaires imposables ; - Les loyers payés constituent des charges d’exploitation déductible du bénéfice imposable.

Source : Moussa DEBIH, (2007), « la pratique du crédit-bail en Algérie », Mémoire de fin d’études, ESB, Alger, p63

Tableau n °4 : Régime fiscal lors de l’achat de bien (crédit-bail immobilier)

I-Situation fiscale lors de l’achat du bien	
Société de crédit-bail	
<p>TVA sur achat si l'immeuble est une construction nouvelle ou s'il est acquis auprès d'une personne physique ou morale dont l'activité consiste en l'achat d'immeubles en vue de leur revente (marchands de biens). (Acte commercial) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de TVA si l'immeuble est acheté auprès d'un particulier. (Acte civil) ; - Droits d'enregistrement. - Inscription du bien immeuble à l'actif du bilan ; - Amortissement du bien sur la base du prix d'acquisition. 	
II-Situation fiscale pendant la période de location	
Société de crédit-bail	Locataire (preneur)
<ul style="list-style-type: none"> - TVA sur les encaissements ; - TAP sur marge perçue sur le loyer encaissé ; - Taxe foncière sur les propriétés professionnelles; - IBS pour les sociétés de capitaux ; - IRG pour les sociétés de personnes ou entreprises individuelles dans la catégorie BIC. 	<ul style="list-style-type: none"> - TVA acquittée sur la location du bien immeuble est déductible de la TVA collectée au titre des affaires imposables ; - Les loyers payés constituent des charges d'exploitation déductibles du bénéfice imposable

Source : Moussa DEBIH, (2007), « la pratique du crédit-bail en Algérie », Mémoire de fin d’études, ESB, Alger, p63.

1.2.9. La loi de finances pour 2008 :

- Exonération des plus-values pouvant résulter des opérations de cession ou de rétrocession ayant lieu dans le cadre de l’exécution du contrat de lease-back
- L’autorisation des banques, des établissements financiers et des sociétés pratiquant des opérations de crédit-bail à aligner l’amortissement fiscal des biens acquis dans le cadre du crédit-bail sur l’amortissement financier du crédit .
- Exemption de TVA des opérations d’acquisition effectuées par les banques et les établissements financiers dans le cadre des opérations de crédit-bail.

- Exemption des droits d'enregistrement au titre des 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 au titre de cette rétrocession.

1.2.10. La loi de finance complémentaire pour 2009

- 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.

1.2.11. La loi de finance pour 2010

- La durée d'amortissement sera égale à la durée du contrat qui n'est pas forcément égale à la durée de vie du bien

1.2.12. La loi de finance pour 2015

- Ne sont pas soumis à l'IRG, les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par le crédit preneur ou le crédit bailleur dans un contrat de crédit –bail

1.2.13. La loi de finance pour 2017

- Application de nouveaux taux d'imposition sur les revenus provenant de la location d'un bien immeuble à usage d'habitation, commercial ou professionnel.

1.3. Les dispositions douanières :

Les **lois de finances pour 1994** (article 135 et 136) et **1996** (article 135,136, 137 et138) qui seront présentées successivement, ont prévu des dispositions relatives aux opérations de *crédit-bail* international, à savoir :

- Les équipements importés sous la forme du leasing bénéficient du régime douanier de l'admission temporaire pendant la durée du crédit-bail. (*Article 135 de loi de finances pour 1994*).
- Les importations et/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 applicables à ces opérations.⁴⁷
- Les opérations d'importation et d'exportation qui rentrent dans le cadre d'une opération de *crédit-bail* international 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.⁴⁸

⁴⁷ Article 136 de loi de finances pour 1994

⁴⁸ Article 135 de la loi de finances pour 1996

- En cas de levée de l'option d'achat à l'issue de la période irrévocable de location, le crédit-preneur est tenu de procéder au dédouanement pour la mise à la consommation du bien acquis et ce sur la présentation d'une facture d'achat.⁴⁹
- Les formalités de douanes pour l'octroi du régime d'admission temporaire sont accomplies par le crédit-preneur en sa qualité d'utilisateur du bien loué par *crédit-bail*,
- Ce dernier est tenu également d'accomplir les formalités douanières soit pour la mise à la consommation, soit pour la réexportation du bien loué, à l'issue de la durée du régime d'admission temporaire.⁵⁰
- Les biens importés ou exportés dans le cadre d'un contrat de *crédit-bail* sont dispensés des formalités de contrôle du commerce extérieur et des changes, en ce sens que leur entrée sur le territoire algérien ou leur sortie de territoire ne donne pas lieu à autorisation préalable ou à dérogation par les autorités administratives douanières compétentes; seule la domiciliation bancaire préalable de l'opération étant requise pour la régularité des transferts de capitaux vers l'étranger et de l'entrée de ces derniers en Algérie.⁵¹

1.4. Les dispositions comptables du crédit-bail en Algérie

Les entreprises, les établissements bancaires et financiers doivent enregistrer leurs opérations comptables selon les principes et les règles fixées par la loi n°07-11 du 25 novembre 2007 portant sur le système comptable financier.

Le traitement comptable de crédit-bail selon SCF est inspiré du modèle Français, selon lequel, tout d'abord, on doit définir le contrat, s'il est un contrat de location simple ou contrat de location financement.

Un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiement. Sa classification dépend de la réalité économique de la transaction plutôt que de la forme juridique du contrat⁵²

Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif .Le transfert de propriété peut intervenir ou non à la fin.

⁴⁹ Article 136 de la loi de finances pour 1996

⁵⁰ Article 137 de la loi de finances pour 1996

⁵¹ Article 138 de la loi de finances pour 1996

⁵² CALLETTE. C et RICHARD. J., (2006), « Le système comptable Français et normes IFRS », Dunod, 7eme édition, Paris, p 192

1.4.1. La comptabilisation des contrats de location financement

Tout actif faisant l'objet d'un contrat de location financement est comptabilisée à la date d'entrée en vigueur du contrat. Les immobilisations en location-financement qui ne sont pas juridiquement propriété de l'entreprise mais qui répondent à la définition d'un actif figurent en immobilisations corporelles à l'actif du preneur et en créances du bailleur⁵³

✓ Comptabilisation chez le preneur

Le bien en location financement figure à l'actif du preneur au moment 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'intérêts moyen d'endettement du preneur.

Selon la norme IAS 17 la comptabilisation du contrat de location financement dans les comptes du preneur conduit :

- A enregistrer le bien à l'actif du bilan
- A comptabilise l'emprunt correspondant au passif du bilan
- Comptabiliser l'amortissement de l'immobilisation.

▪ Comptabilisation le bien en investissement :

Dès la prise de contrôle par le preneur, le bien est enregistré :

- Un dépôt d'un compte d'immobilisations
- par le crédit d'un compte de dettes sur contrat de location-financement.

⁵³ RAFFOURNIER. B., (2005), « les normes comptables internationales IFRS/IAS » Economica, 2eme édition, Paris, p150

L'écriture serait la suivante :

Tableau n°5 : Comptabilisation d'un crédit-bail :

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Immobilisations	XX	
Banque (Apport personnel)		XX
Dettes sur contrat de location-financement		XX

Source : B. RAFFOURNIER, (2005), « les normes comptables internationales IFRS/IAS » Economica, 2eme édition, Paris, p150

▪ Constatation du loyer chez le preneur

Au cours du contrat, les loyers sont comptabilisés chez le bailleur comme chez le locataire. La constatation se fait par un tableau d'amortissement d'un emprunt concernant l'acquisition d'une immobilisation à location financement.

Il faut pour cela calculer un taux d'intérêt implicite « i » c'est-à-dire un taux actuariel, tel que :

$$\text{Valeur du bien} = \text{loyer} * \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} + \frac{\text{Valeur résiduelle}_{54}}{(1+i)^n}$$

- Calculer année par année les intérêts dus sur la valeur du bien au contrat restant à rembourser, correspondant à cette valeur multipliée par le taux implicite « i »
- Calculer les amortissements financiers ou remboursements en capital correspond à la différence : redevance annuelle- intérêts dus.
- Etablir le tableau d'amortissement comptable du bien acquis selon la méthode qui aurait été appliquée en cas d'acquisition

Il est nécessaire de restituer le tableau de remboursement de la dette relative à la souscription du contrat sur la base de la valeur au bilan et du taux d'intérêt du contrat.⁵⁵

⁵⁴ TAZDAIT. Ali., (2009), « Maitrise du système comptable et financier », ACG, 1^{er} Edition, Algérie, p 233

⁵⁵ TAZDAIT Ali, ibidem,

Tableau n° 6 : Tableau de remboursement

Périodes	Dettes restant à rembourser	intérêts	Dette remboursée	TVA	Redevance
01/01/N					
01/01/N+1					
01/01/N+2					
01/01/N+3					
31/12/N+3					

Source : TAZDAIT. ALI., (2009), « maitrise du système comptable et financier »ACG 1ere 2dition, Algérie, p 233

Remarque :

Concernant la dernière redevance, elle correspond à la valeur résiduelle à payer. La différence entre la redevance et la dette restante à rembourser sont les intérêts. Lors du paiement de redevances prévues au contrat, le montant de la redevance est enregistré au crédit d'un compte de trésorerie.

- par le débit du compte dettes sur contrat de location-financement (sous compte167) pour la partie remboursement en principal d'une part.
- par le débit d'un compte frais financier pour la partie intérêts d'une autre part,
- et par le débit du compte Etat, taxes sur le chiffre d'affaire.

Tableau n°7 : Comptabilisation de la redevance

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Dettes sur contrat de location financement	XX	
Charges d'Intérêts	XX	
Etat, taxes sur le chiffre d'affaire	XX	
Banque		XX

Source : TAZDAIT. Ali ., (2009), « maitrise du système comptable et financier »ACG 1ere 2dition, Algérie, p 233

▪ **Amortissement**

L'actif loué fait l'objet d'un amortissement dans la comptabilité du locataire selon les règles générales concernant les immobilisations. S'il n'existe pas une certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte durée entre celle du contrat de location et celle de sa durée d'utilité.

Tableau n° 8: Comptabilisation des dotations aux amortissements :

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Dotations aux amortissements-actif non Courant	XX	
Amortissements sur immobilisations		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

✓ **Comptabilisation chez le bailleur.**

Le montant des biens mis en location financement figure chez le bailleur à l'actif dans un compte de créances (immobilisations financières pour la partie à plus d'un an) et non dans un compte d'immobilisations corporelles, même si le bailleur conserve la propriété du bien sur un plan juridique. Le montant de la créance est égal au montant de l'investissement indiqué sur le contrat de location, ce montant correspondant en pratique à la juste valeur du bien donnée en location –financement.

▪ **Comptabilisation chez le bailleur non fabricant ou non distributeur du bien loué**

La créance constituée par l'investissement net correspondant au bien loué est enregistrée à l'actif dans un compte de créance en contrepartie des dettes résultant de l'acquisition de cet investissement (cout d'acquisition incluant les frais initiaux liés à la négociation et à la mise en place du contrat.

Tableau n° 9 : comptabilisation du bien loué

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Prêt et créances sur contrat de location-financement	XX	
Immobilisations		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

La créance est comptabilisée pour un montant égal à la juste valeur du bien conformément aux principes retenus par l'entreprise pour les ventes fermes. Les pertes ou profits sur ventes sont donc comptabilisés dans le résultat de l'exercice.

- Cas de perte :

Tableau n°10 : Réalisation d'une moins-value :

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Prêt et créances sur contrat de location-financement	XX	
Moins-value sur cession d'immobilisations	XX	
Immobilisations		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

- Cas de gain

Tableau n° 11 : Réalisation d'une plus-value

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Prêt et créances sur contrat de location-financement	XX	
Immobilisations		XX
Plus- value sur cession d'immobilisations		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

▪ Constatation du loyer chez le bailleur.

Tableau n° 12 : Constatation du loyer.

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Banque	XX	
Revenus de Créances		XX
Prêt et créances sur contrat de location-financement		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

1.4.2. La comptabilisation des contrats de location simple

Si le contrat de location simple et non un contrat de location financement, le bien sera donc inscrit en immobilisation corporelle chez le bailleur et non chez le locataire, comptabilisation des contrats de location simple ne présente aucune difficulté particulière⁵⁶

➤ **Comptabilisation chez le preneur :**

Les loyers sont enregistrés en charges ; en principe sur une base correspondant à l'échelonnement dans le temps des avantages procurés par le bien. En pratique, ils sont généralement comptabilisés dans la période au titre de laquelle ils sont encourus.

Lorsque le locataire doit payer une somme importante au début du bail, c'est –ci s'analyse comme un complément de loyer a étalé sur la période de location

Ecriture chez le preneur lors du paiement de la redevance

Tableau n° 13 : Comptabilisation du loyer

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Location	XX	
Banque		XX

Source : RAFFOURNIER.B.,(2005), « les normes comptables internationales IFRS/IAS » Economica, 2^{eme} édition, Paris, p156

➤ **Comptabilisation chez le bailleur :**

Le bailleur se comptabilise le bien loué à l'actif et l'amorti, le cas échéant, sur sa durée d'utilisation. Les loyers sont comptabilisés en produit en matière régulière sur la durée du bail compte aux éventuels frais supportés par le bailleur à la conclusion du contrat, ils sont ajoutés à la valeur comptable du bien et étalé en charge sur la durée du bail, en même rythme que les loyers.

Ecriture chez le bailleur lors du paiement de la redevance :

⁵⁶RAFFOURNIER. B., (2005), « les normes comptables internationales IFRS/IAS » Economica, 2eme édition, Paris, p156

Tableau n°14 : Comptabilisation du loyer chez le bailleur

Intitulé du Compte	Débit	Crédit
Banque	XX	
Autres prestations de Service		XX

Source : établi par moi-même selon la norme IAS 17

Section 2 : Le marché du Leasing en Algérie :

Le marché du leasing en Algérie reste embryonnaire en comparaison avec les pays de la zone MENA. En effet, la pénétration du Leasing dans le financement de l'investissement en Algérie ne dépasse les 2% au moment où les autres pays émergents enregistrent des taux nettement supérieurs. Le mode de financement par leasing est aujourd'hui de plus en plus sollicité par les PME/PMI algériennes. L'essor que connaît le crédit-bail en Algérie ces dernières années est dû à la volonté des pouvoirs publics permettant, la création de nouvelles sociétés de leasing.

2.1 Les principaux intervenants sur le marché du leasing en Algérie :

L'offre de leasing en Algérie est assurée par 16 sociétés réparties en deux groupes distincts. D'un côté, les établissements financiers spécialisés dans le leasing.

2.1.1. Etablissements financiers dont le crédit-bail est la seule activité : Actuellement

les sociétés de crédit-bail sont au nombre de cinq :

- Société Nationale du Leasing (SNL) –(BNA-BDL).
- Arab Leasing Corporation (ALC).
- Maghreb Leasing Algeria (MLA).
- El Djazair Idjar (CPA- BADR -ASICOM).
- Ijar Leasing Algérie (ILA)- (BEA –BANCO ESPIRITO SANTO).

a) La Société Nationale de Leasing SPA (SNL) : agréé début 2011, l'établissement est doté d'un capital social de 3,5 milliards de dinars, dont les actionnaires sont la BNA et la BDL. La SNL se présente comme ayant pour objectif de développer le secteur de la petite et moyenne entreprise, ainsi que des professions libérales en Algérie. La SNL propose une gamme importante des produits, tels que :

- les opérations de leasing mobilier portant sur des équipements et matériel industriel

- les opérations de leasing immobilier portant sur les immeubles construits ou à construire.
- les opérations de leasing portant sur le fonds de commerce⁵⁷

b) Arab Leasing Corporation (ALC) : Elle a reçu son agrément du Conseil de la Monnaie et du Crédit (Banque d'Algérie) le 20 Février 2002 en tant qu'établissement financier spécialisé. ALC est la première société privée de crédit-bail à s'établir en Algérie. Son actionnariat est composé d'actionnaires résidents et non-résidents. ALC dispose de deux guichets en dehors de l'agence du siège. Ses produits de financement sont à destination des secteurs des entreprises, en particulier des entreprises de travaux publics, de transport, des professionnels du secteur de la santé, des sociétés de services, de distribution⁵⁸

c) Maghreb Leasing Algérie (MLA Leasing) : l'établissement a été créé en 2006 à l'initiative de Tunisie Leasing avec le concours de son actionnaire de référence, le Groupe Amen. MLA Leasing propose, dans une large mesure, les mêmes produits que ses homologues privés : crédit immobilier à destination des particuliers et crédits en vue d'acquérir les moyens de production pour les entreprises (équipements informatiques, bureautique, etc.). MLA Leasing dispose de cinq (05) agences.⁵⁹

d) EL DJAZAIR IJAR « EDI : une société algérienne spécialisée dans le financement en crédit-bail, agréée en août 2012 par la banque d'Algérie, a un capital de 3.5 milliards DA répartis entre actionnaires :

- Banque d'agriculture et de développement rural BADR (47%),
- Crédit populaire d'Algérie CPA (47%),
- La société Algéro-Saoudienne d'investissement 6%⁶⁰

e) Ijar leasing Algérie « ILA » : établissement financier agréé en décembre 2009 par la banque d'Algérie, doté d'un capital de 3.5 milliards DA détenu par deux actionnaires

- La banque extérieure d'Algérie « BEA » 65%
- La banque portugaise « banco espiritosanto » 35%

Son objectif est d'accompagner les entreprises et leur offrir des financements adaptés et appropriés à leur croissance.

2.1.2. Etablissements financiers dont le crédit-bail n'est pas la seule activité : Ces établissements sont en nombre de trois (3) qui sont :

⁵⁷ www.sn1.dz

⁵⁸ www.arableasing-dz.com

⁵⁹ www.mlaleasing.com

⁶⁰ www.eldjazairidjar.dz

- Société Financière d'Investissement et de Placement (SOFINANCE).
- -Société de refinancement hypothécaire (SRH).
- -Société Algérienne de Leasing Mobilier « SALEM »

a) SOFINANCE : (est une Société Financière d'Investissement, de Participation et de Placement, constituée en date du 04 avril 2000 et elle a commencé son activité après l'obtention de son agrément par la Banque d'Algérie en 9 janvier 2001. Elle est dotée d'un capital social de 5 milliards DA son capital est doublé en 2017.

Son objet social comprend tous les métiers développés par la banque universelle (l'intermédiation financière, favoriser la création et le développement des entreprises et participe aux reprises et redressement d'entreprises) à l'exclusion des dépôts clientèle.

L'une des principales activités est le crédit-bail. Elle finance principalement :

- Les équipements de travaux publics et Bâtiments,
- Les véhicules industriels,
- Machines-outils.);⁶¹

b) Société Algérienne de Leasing Mobilier « SALEM »:⁶²

La SALEM est une filiale de la CNMA, agréée par décision de la Banque d'Algérie^o 97/03 du 28 juin 1997. Son capital social est fixé à 1,65 milliard de DA détenu à raison d'un milliard de DA par la CNMA et 650 millions de DA par la BADR, le CPA, la CNEP Banque et Sofinance.

La SALEM a été créée dans le but de faciliter l'acquisition des matériels et autres équipements agricoles. Son objectif est de constituer la mutualité agricole en un groupe financier agricole qui conservera son statut mutualiste et fournira des services financiers : assurances, banques, crédit-bail.

c) La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) : la SRH est un établissement financier dont l'objectif principal est le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés. L'établissement a été agréé en 1997. Son actionnariat est composé de sociétés et d'institutions publiques, dont le Trésor public, la BNA ou encore la Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance (CAAR).⁶³

La société a également pour objectifs : la promotion du système de financement de logements à moyen et long terme, l'encouragement de la concurrence entre les institutions

⁶¹ www.sofinance.dz

⁶² www.salem.com

⁶³ www.shr.com

financières dans l’octroi du crédit hypothécaire et le prolongement de la maturité de la structure des taux d’intérêt octroyés par les banques.

Les ressources financières à moyen et à long terme de la SRH proviennent de l’émission des bons sur le marché financier local, des emprunts sur le marché financier international et du recours au refinancement de la Banque d’Algérie. L’établissement a demandé et obtenu l’autorisation d’élargir son objet social au leasing immobilier.

2.1.3. Les banques commerciales qui font tous les métiers de la banque et proposent le leasing comme un produit bancaire :

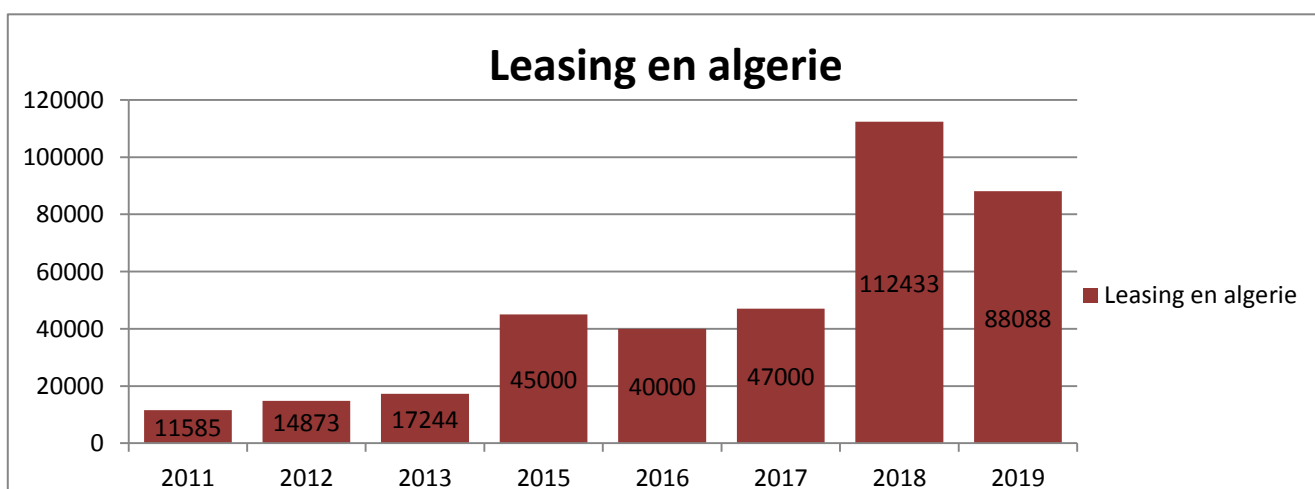
En plus des établissements évoqués ci-dessus, d’autres banques ou établissements financiers ayant un département leasing exercent l’activité de crédit-bail sont actuellement en nombre de 08 :

Cinq (05) banques à capitaux privés : BNP Paribas El djazair , Société Générale Algérie, NATIXIS, et AL BARAKA Bank , Housing Bank Algeria, Bank For Trade and Finance et une Banque publique : la BADR.

2.2. L’évolution de crédit-bail durant la période 2011-2019

Aujourd’hui le leasing occupe une place vitale dans le financement des PME et de l’économie nationale et afin de mesurer et de montrer son importance sur le Marché national, nous allons présenter et analyser l’offre de crédit-bail.

Graphes n °1 : Evolution du leasing en Algérie (Millions DA)



Source : Données de l’association professionnelle des Banques et des établissements Financiers.

Nous remarquons que le Marché de leasing a eu une expansion appréciable et que le montant du crédit octroyé aux entreprises via ce mode de financement connaît une évolution rapide.

Le marché Algérien a enregistré un taux de croissance estimé de 125%, durant la période 2011-2015, il était de 11 585 M DA en 2011 pour atteindre 45 000 M DA en 2015. il a connu une récession de (-12%) en 2016 avec un montant de 40 000 M DA, cette régression trouve son explication dans un manque de communication du produit Leasing par les différents acteurs financiers de la place, aussi cette baisse est expliquée par Mr ABROUS le président de MLA⁶⁴

Cette régression est due au ralentissement de certains projets publics d'investissement et le manque de la disponibilité des équipements en raison de la baisse de la commande publique », mais ce recul n'a pas duré longtemps, le marché a récupéré sa place rapidement, il a atteint 47 Milliards DA en 2017 contre 40 Milliards DA en 2016 soit une progression de 17,5% .

2018 S'est caractérisée par un pic du marché de leasing, une progression très remarquable, elle a passé de 47 Milliards DA à 112 Milliards DA une augmentation de 138%.

Le marché connaît une évolution en dents de scie durant les années 2017/2018/2019, il a baissé en 2019 d'un taux (-21%), une baisse moins importante que les années passées.

➤ ***Statistiques leasing au 31/12/2019***

Deux sociétés de crédit-bail, à savoir Sofinance et Arab Leasing Corporation (ALC), ont démarré leur activité en 2001 soit six années après la promulgation de la loi sur le crédit-bail en 1996. Il a fallu attendre la loi de finances pour l'exercice 2008 et la loi de finances complémentaire pour le même exercice pour parachever le cadre fiscal en adaptant le régime des amortissements déductibles, celui des droits d'enregistrement, de la TVA et de l'impôt sur les plus-values aux spécificités de l'activité de crédit-bail.

Aujourd'hui le leasing est une réalité dans le paysage économique et financier de notre pays même si sa contribution au financement de l'économie reste encore faible.

Le marché ne compte aujourd'hui pas moins de quinze opérateurs dont dix banques exerçant le crédit-bail en activité connexe. Le tableau ci-dessous donne pour l'année 2019 un aperçu sur le concours de chacun de ses opérateurs dans le financement par crédit-bail.

⁶⁴ Algerie-eco.com « journal d'information édité sur internet 2017 ».

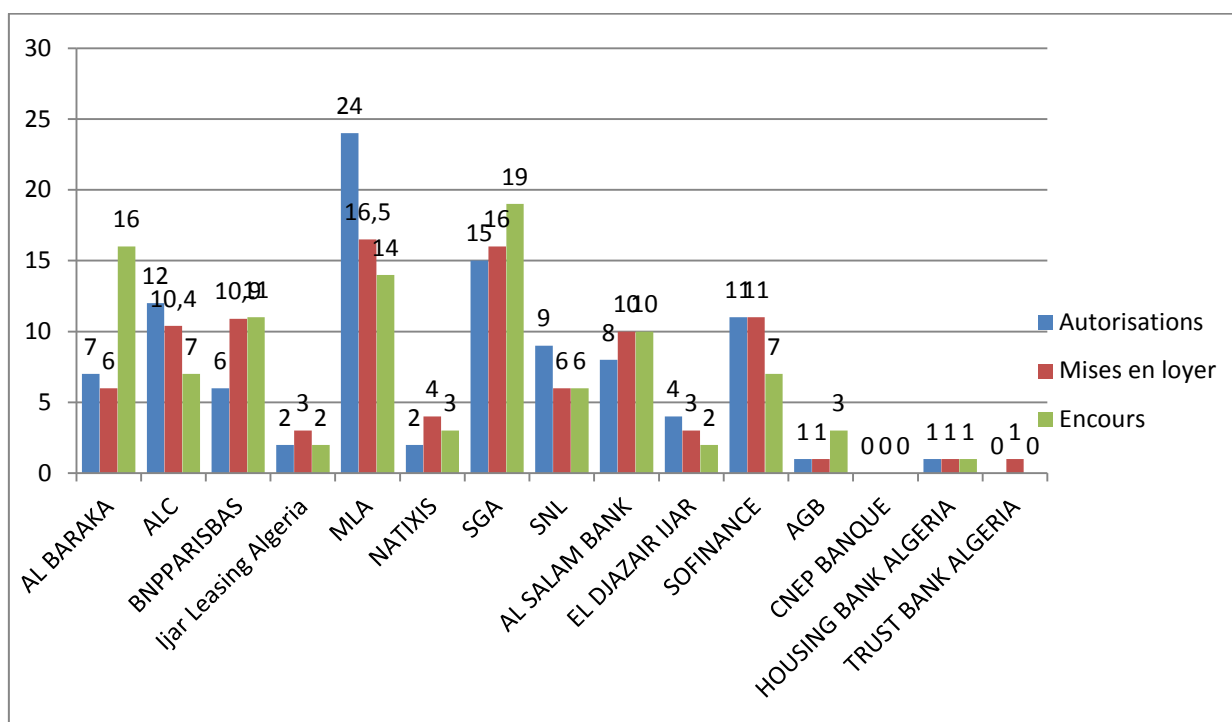
Tableau n°15 : Etat consolidé des données statistiques leasing au 31/12/2019

Unité : Millions DA

Institution	Autorisations	Mises en Loyer	Encours
AL BARAKA	5 919	3 903	21 817
	7%	6%	16%
ALC	10 571	6 716	9 464
Début activité 2001	12%	10,4%	7%
BNPPARIBAS	5 000	7 000	14 700
Début activité 2007	6%	10,9%	11%
Ijar Leasing Algerie	1 630	1 630	2 787
Début activité 2013	2%	3%	2%
MLA	21 160	10 630	18 391
Début activité 2006	24%	16,5%	14%
NATIXIS	1 945	2 730	4 678
Début activité 2006	2%	4%	3%
SGA	12 808	10 187	25 318
Début activité 2002	15%	16%	19%
SNL	8 009	4 032	7 846
Début activité 2011	9%	6%	6%
AL SALAM BANK	7 264	6 647	13 104
Début activité 2012	8%	10%	10%
EL DJAZAIR IJAR	3 154	1 812	2 114
Début activité 2013	4%	3%	2%
SOFINANCE	9 312	7 137	9 963
Début activité 2001	11%	11%	7%
AGB	873	873	3 575
	1%	1%	3%
CNEP BANQUE			
	0%	0%	0%
Housing Bank Algeria	443	753	1 324
Début d'activité 2011	1%	1%	1%
Trust Bank Algeria		410	343
	0%	1%	0%
Total Marché	88 088	64 460	135 424
Total	100%	100%	100%

Source : Données SNL

Graphes n °2: Part des sociétés de leasing en 2019 (en pourcentage)



Source SNL : données statistiques leasing au 31/12/2019

Comme nous le constatons sur le tableau le classement se fait sur la base de trois critères : l’autorisation, la mise en loyer et l’encours. L’autorisation intervient à la signature du contrat avec le client, elle devient un engagement pour la société de crédit-bail. La mise en loyer intervient au commencement de la facturation des loyers. Cette notion est synonyme de production de leasing.

L’encours est le montant des créances sur les clients c’est à dire la somme des loyers à recevoir diminué de la marge de la société de leasing. Ce qui correspond au principal restant dû dans un prêt bancaire. On distingue les encours productifs ou encours sains (clients en règle) des encours compromis (contrats suspendus pour cause de contentieux).

Il ressort de ce tableau que les parts de marché des banques est disparate. Les banques islamiques, Salam Bank et El Baraka occupent une bonne position du fait qu’elles proposent un produit phare de la panoplie de la finance islamique à savoir « el idjar » qui n’est autre que du crédit-bail.

Les banques à capitaux français, la Société générale et BNP Paribas occupent également une bonne place. Ces deux banques se sont vite reconverties au crédit-bail suite à la suppression du crédit à la consommation à la fin des années 2000 (rétabli depuis) notamment pour le financement de l’achat de véhicules.

Concernant les sociétés de crédit-bail qui exercent cette activité de crédit-bail à titre principal, mis à part Maghreb Leasing Corporation qui est sur le podium, les autres sociétés ont du mal à faire face à la concurrence des banques. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'elles n'ont ni les moyens financiers ni la clientèle des banques.

Pour ce qui est des sociétés de crédit-bail publiques, l'ouverture de guichets dédiés au crédit-bail, au sein des agences des banques publiques actionnaires, se compte sur les doigts d'une seule main. L'extension de l'activité au sein d'un plus grand nombre d'agences et la mise en place d'un plus grand nombre d'agences propres pourrait ramener un surcroît d'activité. Nous pouvons rajouter que les crédits bailleurs « étrangers » bénéficient de l'expertise de leurs sociétés mères dans le domaine.

2.3. Demande de leasing en Algérie ⁶⁵:

La demande de leasing en Algérie a été, ces dernières années, stimulée par deux phénomènes fondamentaux qui subsistent encore et qui militent en faveur d'un développement de plus en plus accru de ce marché pour les prochaines années :

- Le développement du secteur de la PME-PMI et la volonté des autorités algériennes à mettre en place une économie diversifiée et productive supportée par un tissu de PME-PMI.
- La volonté des autorités Algériennes à moderniser et diversifier les sources de financement des PME-PMI par le recours au leasing comme moyen de financement privilégié.

Les difficultés d'accès des PME-PMI au marché bancaire et la persistance des conditions contraignantes d'accès au financement par le marché des capitaux, la tendance de création de PME-PMI qui a été observée ces dernières années est un signe qui augure de l'atteinte de l'objectif du gouvernement relatif à la création de plus de **200 000 PME-PMI**.

Le marché du leasing est estimé par la SNL à **51 milliards** de dinars en 2014⁶⁶ selon les informations partielles collectées auprès des confrères et de l'ABEF, contre **32 milliards** en 2013 et **26 milliards** en 2012.

Ces chiffres donnent une idée sur les volumes à réaliser dans les années à venir et sur la marge de progression possible. En effet, le taux de pénétration du leasing en 2014 est de **3,31 %** par rapport à la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) globale, alors que les standards de l'industrie du leasing permettent de penser qu'il peut atteindre **10 voire 15 %**

⁶⁵ Notice d'informations pour émission obligataire SNL-COSOB 2015, page 39-40

⁶⁶ Données SNL

comme cela est le cas dans des pays à économies similaires.⁶⁷ Vu les besoins de financement de PME/PMI sans cesse en augmentation et le nombre de sociétés qui offrent le leasing en Algérie, le taux de pénétration se rapprochera dans les années à venir de **7 %** de la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF).⁶⁸

⁶⁷ Notice d'informations pour émission obligataire SNL-COSOB 2015, page 40

⁶⁸ Ibidem

Conclusion

Une volonté de modernisation et de développement de crédit-bail par les pouvoirs publics a été concrétisée par la mise en place des nouveaux textes législatifs et réglementaires (juridiques, et fiscaux) qui le régit. Ces mesures ont pour objet d'encourager son utilisation et faciliter la création de nouvelles sociétés de crédit-bail.

CHAPITRE III

**La pratique du crédit-bail au sein de
la société nationale de leasing « SNL »**

Introduction

Le présent cas pratique concerne une demande d'acquisition de six (08) véhicules en crédit-bail faite au niveau de la société nationale de leasing. Ce cas pratique va être l'illustration du financement d'une PME en crédit -bail.

Accorder un crédit, quel que soit sa nature est synonyme de prise de risques d'où la nécessité d'évaluation de l'entreprise et d'apprécier sa capacité à tenir ses engagements en étudiant son dossier. On passera ensuite à l'élaboration du contrat et l'échéancier de remboursement du crédit –bail.

Pour y parvenir, nous avons adopté le plan suivant :

- Etude de la demande de financement crédit- bail mobilier
- Elaboration du contrat et l'échéancier de remboursement
- Analyse critique de la société nationale de leasing « SNL » : les points forts et les points faibles
- Conclusion
- Conclusion générale avec les recommandations.

Section 1 : Traitement du crédit-bail au sein de la société nationale de leasing

Avant d'exposer le traitement d'une opération du crédit-bail à la société nationale de leasing, nous avons jugé nécessaire de faire une présentation de cette société ou nous avons effectué notre stage pratique.

1.1. Présentation de la société nationale de leasing.⁶⁹

La Société Nationale de Leasing (SNL) a été créée à l'initiative de deux banques publiques : la Banque Nationale d'Algérie (BNA) et la Banque de Développement Local (BDL). La SNL est une société par actions constituée juridiquement le 01 Août 2010. Son capital social est de **3.500.000.000 DA**. La SNL a été agréée par la Banque d'Algérie en vertu de la décision N°02-11 du 23 février 2011. Elle a souscrit au départ sa déclaration d'existence fiscale auprès de l'inspection des impôts de Zéralda, Alger et a accompli les formalités d'inscription auprès de la Caisse Nationale des Assurances Sociales (CNAS). Elle est considérée actuellement comme un grand compte faisant ses déclarations fiscales d'une manière dématérialisée (télé-déclaration) auprès de la Direction des Grandes Entreprises (DGE) sous le N° **00092746**. Elle est également inscrite au niveau du Centre National des Statistiques (CNS) sous le numéro d'identifiant statistiques (NIS) : **0 010 16460172940**. La SNL est présente au niveau de 11 points de vente ouverts auprès des agences de la BDL / BNA comme suit:

Région Centre :

- L'agence BDL, Hussein dey – Alger.
- L'agence BNA, Cheraga – Alger.
- L'agence BNA Blida.
- L'agence BNA, TiziOuzou.

Région Est :

- L'agence BDL, Constantine.
- L'agence BDL, Sétif.

Région ouest :

- L'agence BDL, Oran.
- L'agence BNA, Tlemcen.

⁶⁹ Source interne de la SNL

Région sud :

- L'agence BNA, Ouargla.
- L'agence BDL, Ghardaïa.
- L'agence BNA, Adrar.

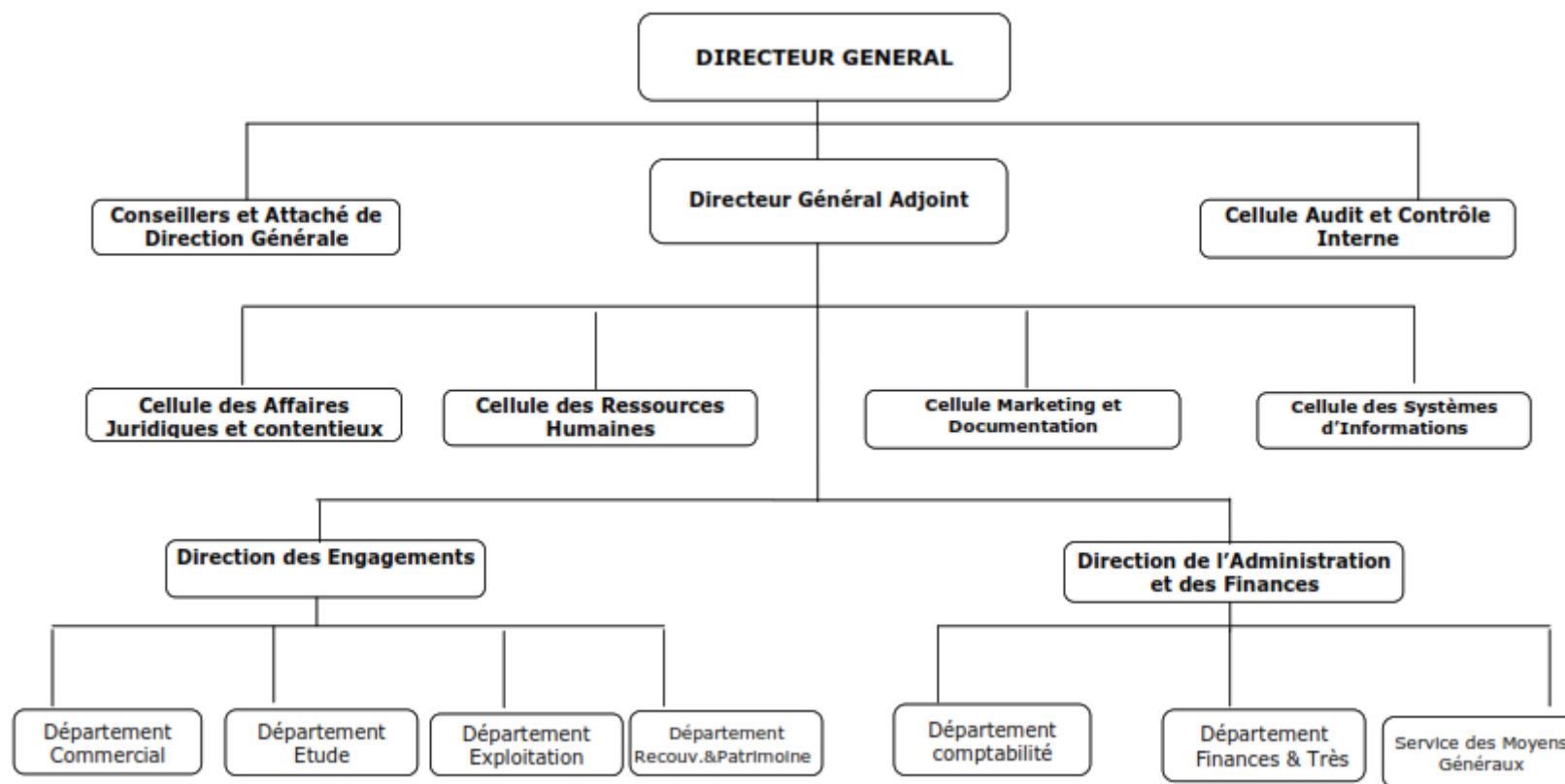
1.1.1. Caractéristiques essentielles de l'activité de la SNL:

- Le leasing est réglementé en Algérie principalement par le code de commerce, l'ordonnance 03-11 du 26 août 2003, modifiée et complétée, relative à la monnaie et au crédit et l'ordonnance n° 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail (leasing) dans des termes en ligne avec les standards internationaux.
- Le leasing financier, appelé également crédit-bail ou location financement, est un produit hybride étant au fond un "financement" et dans la forme une "Location". On dit également que le leasing financier est un "full pay out leasing". Ceci signifie que la société de leasing (le bailleur) en achetant un équipement et en le louant à un client (le preneur) et en lui offrant unilatéralement de le lui vendre à un prix déterminé (valeur résiduelle) au terme de la période de location (irrévocable), s'attend à récupérer au terme de celle-ci la totalité de son investissement initial et de sa marge sans devoir chercher un nouveau locataire-preneur.
- Il est important de souligner que l'augmentation des engagements donnés par la SNL (accord de financement) a pour effet direct l'accroissement des mises en force qui engendre une utilisation massive de la trésorerie.

1.1.2. Les différents produits de la SNL : la société nationale de leasing commercialise une panoplie de produits qui sont :

- SNL leasing Transport
- SNL leasing Equipements médicaux
- -SNL leasing équipements de production de transformation et Industriel
- SNL leasing Bâtiments et Travaux publics
- SNL leasing Tourisme
- SNL leasing Service
- SNL leasing Immobilier

1.1.3. La structure organisationnelle de la SNL



Source : GRH DE LA SNL

1.2. La procédure de crédit-bail mobilier : la présente procédure définit les règles de gestion et les modalités de traitements des dossiers relatifs au Crédit-bail. Elle couvre la gestion des dossiers de crédit-bail présentés par la clientèle au guichet de la société pour l'acquisition d'un bien mobilier à usage professionnel.

1.2.1 Définition du leasing selon la société nationale de leasing « SNL »¹ : Selon la SNL, le leasing est défini comme suit :

Le leasing ou le crédit-bail est une opération commerciale et financière conclue entre le crédit bailleur(SNL) et le crédit preneur(le client), par la signature d'un contrat; Il s'agit de la mise à la disposition au profit du crédit preneur d'un bien mobilier/ou immobilier(propriété de la SNL), pour une durée déterminée et contre le paiement d'un loyer; Le leasing à la SNL est destiné aux opérateurs économiques; A la fin du contrat, l'option d'acheter le bien pour une valeur résiduelle, fixée au préalable dans le contrat, vous est proposée.

1.2.2. Processus de traitement d'un dossier de crédit-bail par la SNL :²

Le traitement d'une demande de crédit-bail à la SNL est une opération complexe puisqu'il fait intervenir plusieurs départements et directions. Cependant, il ne doit pas dépasser un délai de quinze (15) jours après la demande. Nous allons résumer dans ce qui suit, la procédure :

❖ **Montage du dossier:**

Le processus de l'activité leasing commence par une prospection des clients (physiques ou moraux) conformément à la politique de crédit définie par la SNL.

D'une manière générale la cible concerne les PME qui disposent d'une situation financière appréciable, d'un plan de charge et d'un potentiel de croissance.

Dès que le client se présente au siège de la SNL pour formuler sa demande, la direction commerciale se charge de le recevoir pour bien l'informer et lui expliquer l'opération de financement après quoi, elle lui communique la liste des documents à fournir pour la constitution du dossier.

Le délégué commercial doit vérifier l'état des lieux, estimer le coût d'installation et de désinstallation des équipements à financer, se renseigner sur la valeur marchande du matériel et constituer les éléments d'appréciation de base de l'activité. Enfin, le délégué doit rapporter tous autres renseignements susceptibles de renseigner SNL sur le client.

¹www.SNL.dz

² Documents interne et la procédure de la snl

Le chargé de clientèle doit : remettre au client le formulaire de demande de financement leasing mobilier '(annexe 2) et la fiche de renseignement client (annexe 3), remettre au client la check liste' (annexe 4) reprenant l'ensemble des documents constitutifs du dossier leasing mobilier, informer le client des divers garanties pouvant être exigées a savoir les garanties institutionnelles (FGAR, CGCI), réelles ou personnelles et l'informer de l'obligation de payer les frais d'étude du dossier.

❖ **Etude du dossier:** La direction crédit à 24 heures pour vérifier les documents et 48 heures pour faire l'étude financière du dossier après quoi, un rapport financier doit être rédigé. De même, le département juridique à 24 heures pour la vérification des documents mais seulement 24 heures aussi pour l'étude du dossier avec la rédaction d'un rapport juridique.

- Ensuite le service chargé des engagements procède à l'étude (appréciation des éléments objectifs et subjectifs, risques, rentabilité,...) et envoi du dossier à la Direction de Financement des Entreprises, accompagné d'un compte rendu de visite et assorti d'un avis motivé. Cette direction procède à la consultation de la centrale des risques et l'étude du dossier.

L'étude du dossier, dont le but est l'analyse du risque du projet, est assurée en collaboration par le département analyse du risque, le Département Juridique et le Département Commercial. Ces trois structures sont chargées d'élaborer respectivement un rapport d'analyse financière, un rapport juridique et un rapport commercial.

➤ **Le rapport d'Analyse Financière**

L'élaboration du rapport d'Analyse Financière est assurée par le Département analyse du risque. Les étapes nécessaires pour la rédaction de ce rapport se basent sur les documents suivants : Bilans et TCR des trois derniers exercices, Relevé des mouvements de comptes à la banque domiciliaire ; Etats des principaux engagements auprès de sa banque.

L'analyste doit consulter en ligne la centrale des risques de la banque d'Algérie (annexe 5) pour prendre connaissance de l'état des engagements bancaires et les incidents de paiement éventuels du client.

➤ **Le rapport juridique**

Le département juridique examine tous les documents juridiques dont la liste est détaillée en annexe. Une fois le dossier complet, ce département prépare un rapport juridique qui sera présenté au comité des engagements.

Ce département intervient dans un deuxième volet, après la décision de crédit, pour la vérification des contrats et pour la mise en place éventuelle des garanties complémentaires.

Une fois les trois rapports (commercial, juridique et d'analyse financière) disposés, le dossier du client « x » est remis au comité des engagements.

❖ **Passage au comité des engagements:** Les trois (3) rapports commercial, financier et juridique sont remis au comité des engagements qui statue sur le dossier du client. La décision du comité est tributaire de la santé financière de l'entreprise cliente et de la rentabilité du projet à financer. La décision est aussi conditionnée par le respect de la charte de gestion de la SNL

L'original du procès-verbal du comité de financement est gardé au niveau de la direction des engagements et une copie est destinée à la direction générale, la direction de l'administration et des Finances, la direction commerciale et du marketing.

➤ **Décision relevant du conseil d'administration :**

Quant aux demandes de financement relevant du conseil d'administration, le dossier d'étude est accompagné d'un rapport d'étude et d'une fiche de synthèse. Après examen et avis du comité de financement, le dossier est transmis aux membres du conseil d'administration huit jours avant la tenue de la réunion.

Autorisation du financement : Dans le cas d'un accord de financement la direction des engagements, département analyse du risque établit la notification de décision de financement dans un délai de 24 heures après la tenue du comité des engagements, et procéder ensuite aux démarches nécessaires pour finaliser l'opération (autorisation de financement)

Etablissement des contrats: La direction de gestion se charge d'établir les contrats de crédit-bail (conditions générales et conditions particulières). Elle lance le bon de commande conformément au choix du client et dresse le procès-verbal (PV) de réception du matériel après la livraison. Le recueil des éventuelles garanties doit se faire dans un délai maximum de trois (3) mois plus tard.

L'accord donné par le comité se concrétise par la signature d'un contrat établi par la Direction des engagements. Le client doit approuver puis signer simultanément les deux parties du contrat conformément au modèle SNL

❖ **Mise en force du contrat :**

Après le recueil des garanties et le règlement du premier loyer conformément à la notification de décision de financement, le gestionnaire des opérations saisit le montant du 1er loyer encaissé sur PROLEASE et remet le justificatif de paiement reçu du client à la DAF pour encaissement et comptabilisation. A l'encaissement du montant du 1^{er} loyer l'opération d'acquisition du matériel est engagée:

Toute commande d'équipements est réalisée par un bon de commande signé par le crédit – preneur

❖ **Règlement du fournisseur** : Après confirmation par le fournisseur de la disponibilité du matériel et la réception de la facture définitive ainsi que la copie de la carte jaune pour le matériel roulant, le paiement du matériel se fait par chèque de banque à 100% le jour de la livraison.

❖ **Livraison du matériel** :

La livraison du matériel peut se dérouler soit sur le site du crédit preneur ou sur le site du fournisseur.

Lorsque le matériel à livrer nécessite un moyen de transport, et ce dernier est pris en charge par le crédit preneur.

❖ **Gestion et suivi du Matériel loué)**

Le crédit-preneur, comme prévu contractuellement, est chargé de l'entretien du bien ainsi que du renouvellement des polices d'assurance.

❖ **Recouvrement des loyers et comptabilisation** : La procédure de recouvrement des loyers est déclenchée dès sa mise en loyer, et les actions qui seront engagées pour le recouvrement des loyers s'opéreront pendant les jours ouvrables

Il est important de souligner que le prélèvement automatique est le moyen de paiement privilégié par la SNL. Toutefois, le crédit preneur peut régler les loyers, à titre exceptionnel, par un autre moyen en l'occurrence : chèque de banque, virement bancaire, billet à ordre

Section 2 : Etude d'un cas pratique crédit-bail mobilier :

Afin de compléter et d'appuyer ce qui a été traité au cours des deux chapitres précédents, nous proposons en guise d'illustration, l'étude d'un cas pratique concret.

Il concerne une demande de financement de huit véhicules par crédit-bail traitée au niveau de la SNL. Cette dernière a eu l'amabilité d'accepter de nous accueillir pour un stage pour compléter nos connaissances théoriques.

Toutefois, et pour des raisons de secret professionnel, les noms des associés, raisons sociales et toutes autres informations susceptibles d'identifier les entreprises concernées par notre étude seront volontairement modifiées.

2.1. Demande de financement en crédit-bail mobilier :

Cette étape concerne l'étude d'un dossier, en se basant sur les informations concernant l'activité du client et ses données financières qui déterminent le risque financier.

2.1.1. Constitution du dossier crédit-bail mobilier : Une liste des documents à fournir pour une demande de financement en leasing »check liste » doit être présentée par le client (X) en vue de bénéficier d'un crédit-bail. Ce dossier comprend :

✓ Documents juridiques :

- Copie de statut de l'entreprise
- PV de nomination et délégation de pouvoir de gérant
- Copie du contrat de location en cours ou acte de propriété du local abritant l'acte
- Copie de la PIN ou PC du gérant et des associés ou actionnaires
- Acte de naissance N°12 PC du gérant, des associés ou actionnaires.

✓ Documents financiers :

- bilans et TCR fiscaux de l'entreprise
- la situation comptable provisoire
- une étude techno-économique prévisionnelle sur 4ans
- liste des références clients
- rapport de commissaire au compte de dernier exercice
- attestation de mise à jour CNAS et CASNOS de moins de 3 mois
- Identification fiscale.et registre de commerce
- relevé bancaire des 3 derniers mois
- état des engagements bancaires
- Etat des équipements

✓ Documents commerciaux

- Facture pro format
- Frais dossier

✓ Demande de financement : Le client doit remplir la demande (annexe 2)

2.1.2. Présentation de l'affaire :

Une fois les conditions sont réunies, la SNL procède à une étude économique retraçant l'historique de l'entreprise, son ancienneté, ses moyens et son matériel, et les mouvements sur le compte de cette dernière.

L'identification de l'entreprise sera traitée en recherchant des informations complètes à savoir, le nom de l'entreprise, son profil, sa forme juridique, son capital, date de création, nombre d'associés et employés.

✓ Identification de l'entreprise :

- Raison sociale : XXXXX
- Statut juridique : SARL
- Capital social : 228 589 056 DA en 2018
- Principal dirigeant : Mr X (gérant non associé)
- Siège social :.XXXXX
- Date de création : 08/08/1996
- Début d'activité : 16/12/1996
- Activité : Import - Export Des Produits Vétérinaires
- RC N° : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Matricule fiscale : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Banque : NATIXIS
- Agence : Agence XXXXX
- N° de compte : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Effectifs : 32 Salariés

✓ L'activité de l'affaire:

SARL X active dans le domaine de l'importation et la distribution des médicaments et produits vétérinaires elle se positionne au cœur du circuit de distribution du médicament vétérinaire, puisqu'elle est l'interface incontournable entre les laboratoires pharmaceutiques et les grossistes.

✓ Moyens humains et matériels de la SARL X**a) Moyens humains :**

Au plan de ses ressources humaines, la SARL X emploie 32 salariés déclarés selon l'attestation de mise à jour CNAS délivrée en date du 05/12/2018 valable jusqu'au 31/12/2018.

b) Patrimoine immobilier :

L'affaire dispose d'un bien immobilier suivant l'acte de propriété N° 52/1627 du 07/09/1998, il s'agit d'une bâtisse érigée sur un terrain d'une superficie globale de 926,58 M².

c) Moyen matériels :

L'affaire dispose du matériel de transport suivant :

- 02 camions IVECO
- 01 KANGO
- 01 camion CRAFTER
- Un véhicule touristique

✓ Relation Banque/ client :

L'affaire est domiciliée au niveau de la banque NATIXIS agence de XXXXX sous le compte N°XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

✓ Situation fiscale et parafiscale :

- Extrait de rôle du 02/10/2018 : est à jour et ne fait ressortir aucune dette fiscale
- Mise à jour CNAS du 05/12/2018 la SARL(X) est à jour dans ses cotisations de sécurité sociale pour un effectif de 32 salariés valable au 31/12/2018.

2.2. Objet de la demande de financement :

L'affaire a sollicité la SNL pour un financement en leasing pour un montant de **13 436 000 DA** destiné à l'acquisition de 08 véhicules touristiques (SYMBOL EXTREME 1.6) chez Renault Algérie.

➤ Diagnostic financier de l'entreprise X :

L'analyse financière permet de porter un jugement sur la santé d'une entreprise notamment en matière de solvabilité et rentabilité.

a) Analyse structurelle : cette analyse se fait par l'étude des bilans financiers du client de la SNL, SARL(X) :

✓ Evolution des postes de l'actif :

Tableau n° 16: La structure de l'actif

UM : Da

Libelles	2015	2016	VAR 15/16	2017	VAR 16/17
Total Actif non courant dont	103 720 327	186 016 900	79%	174 068 872	-6%
Immobilisations corporelles	51 752 150	43 826 450	-15%	42 455 335	-3%
Immobilisations incorporelles	1 568 461	1 134 632	-28%	917 718	-19%
Immobilisations financières	50 399 716	141 055 818	180%	130 695 819	-7%
Actif courant dont	591 680 959	265 333 304	-55%	217 322 946	-18%
Stocks et encours	169 025 629	75 974 279		13 900 782	
Créances et emplois assimilés	307 590 022	108 353 602	-65%	92 883 000	-14%
Disponibilités et assimilés dont	115 065 308	81 002 423	-30%	110 539 164	36%
Total actif	695 401 286	451 350 204	-35%	391 391 818	-13%

Source : Documents internes après adaptation, (voir annexe 6)

On remarque la baisse du total actif durant tout le terme analysé.

- ✓ La baisse de l'actif du bilan 2016 de 35% (451 millions DA) par rapport à l'exercice écoulé 2015, et ce, malgré l'augmentation des immobilisations financières (180%).
- ✓ L'actif courant de -55% passant de 591 millions à 265 millions da qui, à son tour du à la baisse des créances et emplois assimilés (108 millions da) d'un 65% et la baisse de la trésorerie 30% (passant de 307 millions à 108 millions da).
- ✓ La baisse du total actif durant l'exercice 2016/2017 soit d'un taux de 13%, cette baisse est due essentiellement à la baisse des immobilisations incorporelles (19%) et la baisse du son actif courant d'un taux de 18%.

✓ Evolution des postes du passif :

Tableau n° 17: La structure du passif

UM :Da

Désignation	2015	2016	2017	VAR 15/16	VAR 16/17
Total capitaux propres	187 755 978	230 438 878	196 102 575	23 %	-15%
Total passifs courants	420 611 068	133 877 086	108 255 003	-68 %	-19%
Total passif	100%	100%	100%	-35%	-13 %

Source : Documents internes après adaptation, (voir annexe 7).

La baisse du total du passif du bilan 2016 par rapport à l'exercice 2015 s'explique par :

- Evolution des capitaux propres de 23% (230 millions DA), liée à la croissance Part de la société consolidant (1) de 57%
- La baisse du passif courant (68%) est générée essentiellement par la baisse des impôts 97% passant de 38.2 millions DA à 1.3 millions DA en 2016 et la baisse de dettes fournisseurs (62%) soit (125 millions),. aussi d'autres dettes passant de 51.4millions à 6.6millions da soit une baisse de 32%

La baisse du passif du bilan 2017 par rapport à 2016 est du fait :

- Etiollement des capitaux propres de 15% justifiée par la régression du résultat net de l'exercice réalisé en 2017 passant de 33.5millions da à 15.9 millions da d' un taux de 52% aussi la baisse de la part de la société consolidant d'un taux de 10%.
- Stabilité du passif non courant en raison d'invariabilité de poste autre dettes non courantes
- Etiollement du passif courant de 19 % , à la suite de décroissement important du poste impôt d' un taux (88%) passant d'un montant de 1.3 millions da à 156 milles da, ainsi la baisse du poste fournisseurs 15% ,autres dettes (6%).

✓ **Détermination des indicateurs d'équilibre financier:** la société nationale de leasing prend en considération trois indicateurs :

- **Le fond de roulement (FRN):** Capitaux permanents- actif immobilisé
- **Le besoin en fond de roulement (BFR):** Actif circulant (hors disponibilités) –Dettes à court terme (hors découvert)

- Trésorerie nette (TRN) : FRN- BFR

Tableau n°18 : Calcul des indicateurs d'équilibre financier

UM : Da

Désignation	2015	2016	2017
Fonds de roulement net (1)	84 035 651	44 421 978	22 033 703
Besoin en fonds de roulement (2)	-31 029 657	-36 580 445	-88 505 461
Trésorerie= (1)-(2)	115 065 308	81 002 423	110 539 164
Situation nette	187 755 978	230 438 878	196 102 575

Source : Etats financiers de l'entreprise X après adaptation (voir annexes)

➤ **Commentaires :**

L'étude bilancielle des 03 derniers exercices fait ressortir une situation financière équilibrée, les ressources acycliques financent la totalité des emplois acycliques, générant des fonds de roulements positifs,

Le cycle d'exploitation du client X est largement financé par ses ressources cycliques, d'où l'absence d'un besoin en fonds de roulement (BFR négatif), ce qui montre que les dettes à court terme (non bancaires) couvrent largement les besoins d'exploitation. .

La trésorerie est positive durant les 3 derniers exercices et Affiche entre 2015 et 2016 une légère baisse de 30%.

➤ **Calcul de la capacité d'autofinancement de l'entreprise X :** la capacité d'autofinancement du client de la SNL se calcule comme suit :

Tableau n° 19: capacité d'autofinancement (cash-flows)

UM : DA

Désignation	2015	2016	2017
Dotations aux amortissements /provisions	94 805 635	36 435 471	6 643 577
Résultat net de l'exercice	51 161 045	33 554 620	15 983 199
C.A.F	145 966 680	69 990 091	22 606 776

Source : Tableau de comptes des résultats de l'entreprise X. (voir annexe 8)

La capacité d'autofinancement du client X est positive durant le terme analysé. Elle affiche une baisse entre 2015 et 2017 passant de 145 millions da à 22.6 millions da soit un taux de 84%.

b) L'Analyse par les Ratios :

✓ **Ratios de structure**

Libelle	2015	2016	2017
Solvabilité=Capitaux Propres/Total Bilan	27%	51.06%	50.10%
Equilibre Structurel=Capitaux Perm. /Actif non courant	181.02%	123.88%	112.66%
Fond de Roulement=FR/CA	7.03%	6.48%	6.96%

➤ **Commentaires**

1. La part des capitaux propres dans le total bilan est en augmentation durant le terme analysé. Ce ratio enregistre une évolution en « dents de scie », la norme étant de 25% ça veut dire que l'entreprise est totalement autonome financièrement.

2. Ce ratio est en diminution durant ces trois années malgré l'augmentation des immobilisations financières en 2016 d'un taux 180%, et cela est dû à la baisse des immobilisations corporelles-incorporelles ainsi que a la baisse Autres participations et créances rattachées. Cette société réalise l'équilibre structurel.

3. Ce ratio nous montre le pourcentage du fond de roulement par rapport au chiffre d'affaire global, il est en diminution sur le terme analysé passant de 7.03% à 6.48% entre 2015-2016 pour augmenter en 2017(6.96%)

✓ **Ratios de rentabilité**

Libellé	2015	2016	2017
Taux de Rentabilité Financière=RN/Cap. Propres	27,25	14,56%	8,15%
Taux de Marge Nette=Résultat net / CA	4,28%	4,90%	5,06%
Taux de Rent. Economique=RN/Total bilan	7,36%	7,43%	4,08%

➤ **Commentaires**

1. Ce ratio de rentabilité financière a connu une tendance baissière durant la période 2015 à 2017 et ce, est dû essentiellement à la régression du résultat net. Il détermine le taux de rentabilité des capitaux engagés par les actionnaires actuels.
2. On peut faire apparaître comme composante explicative de cette rentabilité, d'une part le ratio Bénéfice net/chiffre d'affaire dit taux de marge nette, il est en évolution sur le terme analysé, passant de 4.28% à 5.06%.
3. Le ratio de rentabilité économique vise à exprimer la rentabilité de l'ensemble des actifs, c'est-à-dire l'intégralité des moyens mis en œuvre pour assurer l'activité de l'entreprise. Ce ratio amélioré est d'un taux égal à 29% durant les deux premières années étudiées, ce qui signifie que cette situation dépend l'efficacité dans l'utilisation de son capital. En conséquence, l'entreprise a pu maîtriser ses coûts durant cette période.

Cette baisse observée durant l'année 2017, peut être expliquée par une défaillance dans la gestion de l'exploitation (non maîtrise de ses coûts opératoires), qui a ramené l'entreprise à enregistrer un résultat comptable inférieure à celui dégagé en 2016.

✓ **Ratios de liquidité**

Libellé	2015	2016	2017
Liquidité Générale : Actif courant/Passif courant	116.55%	120.11%	111.28%
Liquidité Réduite :(Créance+Dispo)/Passif courant	83.26%	85.72%	104.16%
Liquidité immédiate :Dispo/Passif courant	22.67%	36.67%	56.6%

➤ **Commentaires**

1. Ratio de liquidité générale : Le ratio de liquidité générale est supérieur à 1(100%) pour les 3 exercices 2015/2016/2017 donc l'entreprise est capable de payer ses dettes à court terme en utilisant ses actifs .

2. Ratio de liquidité réduite : Capacité de l'entreprise à honorer ses échéances sans vendre ses stocks. Affiche une évolution sur tout le terme analysé passant de 83% à 104.16%.

Ce ratio est inférieur à 1 durant les deux années 2015 et 2016 cela nous indique que l'entreprise n'est pas capable de payer ses dettes à court terme à partir de ses disponibilités,

En 2017, ratio est supérieur à 100%, cela veut dire que l'entreprise est pas capable de payer ses dettes à court terme à partir de ses disponibilités.

3. Ratio de liquidité immédiate : Ce ratio caractérise la liquidité à vue de l'entreprise. I affiche une évolution sur tout le terme analysé passant de 22.67% à 56.6%.

✓ **Ratios de gestion :**

Ratios	2015	2016	2017
Taux d'intégration économique=VA/CA HT	21,06%	20,46%	26,06%
Taux Consommation=Achat Cons./CA HT	77,52%	74,06%	70,56%
Taux Consommation Service=Service/CA HT	1,41%	5,48%	3,38%
Facteur Travail=Charge Person./VA	17,04%	25,01%	42,53%
Délai Paiement Client	57 j	42 j	82 j
Délai Paiement Fournisseur	110 j	76 j	147 j

➤ **Commentaires**

1. Ce ratio intégration économique présente une régression durant l'année 2015/2016 et une l'évolution positive en 2017, cela peut s'expliquer par l'étiollement du chiffre d'affaire durant tout le terme analysé.

2. Le taux de consommation est en baisse permanente pendant les trois années analysées

3. Le taux de consommation service présente une évolution en dent de scie.

4. On remarque que le ratio coût du facteur travail enregistre une évolution anormale qui s'explique d'une part par la régression de la valeur ajoutée et d'autre part par la diminution des frais de personnels, En 2017, les frais de personnel représentent à eux seuls 42% de la valeur ajoutée, enregistre une baisse sur le terme analysé passant de 42 millions en 2015 à 35 061 milliers da en 2016, pour baisser 35 005milliers da en 2017.

La valeur ajoutée permet d'absorber une grande partie des frais de personnel, de ce fait, l'effectif employé pèse normalement sur la bonne gestion de l'entreprise.

5. Durant les deux exercices 2015/2016, Le délai accordé au client est dans les normes (moins de 3 mois) , quant à l'année 2017le délai dépasse les normes,), les facilités accordées aux clients peuvent mettre l'entreprise en difficulté notamment en matière de liquidité, l'entreprise

devra donc procéder au recouvrement de ses créances et revoir sa politique en matière des ventes et des facilités accordées à sa clientèle.

6. Délai paiement fournisseur connaît une évolution irrégulière durant le terme analysé.

c) L'analyse des comptes de résultats

L'activité de l'entreprise est analysée à partir de l'analyse des soldes intermédiaires de gestion qu'on abordera dans les étapes suivantes :

Le tableau suivant fera apparaître l'évolution soldes intermédiaires de gestion (SIG) de l'entreprise au cours de la période 2015, 2016 et 2017.

Tableau n°20: Evolution des soldes intermédiaires de gestion

UM :Da

Désignation/année	2015	2016	2017	VAR 15/16	VAR 16/17
Chiffre d'affaire	1 196 035 894	685 004 761	315 872 504	-43%	-54%
Marge commerciale	419 411 590	213 053 308	100 821 137	-49%	-53%
Valeur ajoutée	251 928 026	140 170 248	82 317 596	-44%	-41%
Excédent brut d'exploitation	179 062 246	80 972 186	32 312 914	-55%	-60%
Dotations aux amortissements et provisions	94 805 635	36 435 471	6 643 577	-62%	-82%
Résultat net	51 161 045	33 554 620	15 983 199	-34%	-52%

Source : Etats financiers (TCR) de l'entreprise X après adaptation (voir annexe 8)

1. Le chiffre d'affaire : Tel qu'illustré, il affiche une baisse très importante sur le terme analysé passant de 1.19 milliards da en 2015 à 315 millions da en 2017 soit un taux de régression de 54%. Cette baisse est constatée par l'orientation de l'affaire vers la commercialisation des produits fabriqués par cette entreprise.(X)et la diminution des produits importés.

2. La marge commerciale est un indicateur très important pour mesurer la performance économique des entreprises commerciales. Elle passe de 419 411 590 da en 2015 à 213 053 308 da en 2016 pour baisser jusqu'à 100 821 137 da en 2017 dégageant un taux de marge de 31% sur le dernier exercice(2017).

3. La valeur ajoutée : La VA en 2016 se chiffre à 140 millions DA en baisse de 44% par rapport à 2015. Pour baisser jusqu'à 82.3 millions da en 2017, ce qui représente 26% du

chiffre d'affaire en 2017, ce qui permet d'absorber une grande partie des frais de personnel. Elle s'est étolée moins vite que le chiffre d'affaire, ce qui procure une aisance pour faire face aux charges d'exploitation notamment les charges de personnel).

4. Excédent brut d'exploitation : il suit la même tendance à la baisse que chiffre d'affaire et la valeur d'ajoutée il passe de 179 062 246 da en 2015 à 80 972 186 da en 2016, pour baisser jusqu'à 32 312 914 da en 2017 avec un taux de 10% du chiffre d'affaire en 2017 ce qui traduit la capacité de l'entreprise à faire face aux charges financières et la dotation aux amortissements.

5. Dotations aux amortissements et provisions : elle enregistre une baisse sur le terme analysé. il passe de 94 805 635 da en 2015 à 36 435 471 da en 2016 pour baisser jusqu'à 6 643 577 da en 2017.

6. Résultat net : affiche une baisse importante passant de 51 161 045 da en 2015, 33 554 620 da en 2016 pour baisser jusqu'à 15 983 199 da en 2017 suite à la baisse du niveau d'activité.

d) Analyse prévisionnelle : Cette analyse porte sur l'activité future de notre relation, basée sur une documentation prévisionnelle étalée sur toute la période 2018-2021.

Pour apprécier le risque inhérent aux demandes de financement, la SNL se base sur les éléments prévisionnels de chiffre d'affaires, de résultats d'exploitation et de capacité d'autofinancement. Cette dernière représente l'élément le plus important car elle indique si les cash-flows permettent de recouvrer les redevances locatives.

Pour les besoins de notre étude, les informations suivantes nous ont été communiquées :

Tableau n° 21: Les éléments prévisionnels

UM :Da

Désignation	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaire	331 666 129	348 249 436	365 661 907	383 945 003
Résultats d'exploitation	36 210 415	38 020 936	39 921 983	41 918 082
Capacité d'autofinancement	25 504 876	25 219 209	26 670 466	28 608 989
Cachflows cumulés	25 504 876	50 724 085	77 394 551	106 003 540
Cachflows actualisés	22 179 949	19 549 354	18 462 968	17 693 521
Cumul Cachflows actualisés	22 179 949	41 729 303	60 192 272	77 885 794
Résultat net	18 861 299	20 929 383	22 563 412	23 569 872

Source : Bilans prévisionnels de l'entreprise X après adaptation (voir annexe 9)

1. Le résultat d'exploitation C'est le résultat brut de notre relation après déduction de toutes les charges. Le résultat d'exploitation évolue régulièrement d'une année à une autre.

Ce tableau annonce une bonne évolution pour notre relation, le chiffre d'affaire du client x est en augmentation régulière aussi bien que **résultat net**.

2. Les critères de rentabilité du projet : L'analyse des résultats de rentabilité prévisionnels auxquels SNL est arrivée, fait ressortir les paramètres suivants :

❖ Les **cash-flows bruts** (avant remboursement des loyers induits par ce projet) sont positifs sur toute la durée de l'étude cumulent un total de, **106 003 540,00 Da**

❖ Les **cash flows nets actualisés** (Après le règlement des différends loyers), demeurent positifs avec un cumul de **77 885 794, 04 Da**

Il est sécurisant de constater que le projet dégage des cash flows largement supérieurs au prix des équipements demandés en crédit-bail qui remonte à **13 436 000, 00 Da**.

❖ **Valeur actuelle nette (VAN)** : on dit que le projet est rentable si la VAN est positive. Ainsi, avec un taux d'actualisation de 12%, la VAN des cash-flows est positive de l'ordre de **64 449 794, 04 Da**. La VAN de ce projet est important, ceci veut dire que le projet dégage une trésorerie qui permet de récupérer la mise de fonds initiale.

❖ **Taux de rentabilité interne (TRI)** : la VAN s'annule quand le TRI atteint 86%, il s'agit d'un taux appréciable et très compétitif par rapport au taux de placement offert sur le marché. Le TRI obtenu est très important **182,75%** ce qui prouve que la rentabilité de projet est très sûre.

❖ **Le délai de récupération**: il semble que la mise de fonds initiaux soit remboursée en un peu moins de **7 mois**, étant donné que le cash-flow net cumulé en 2021 sera de 77 885 794,04 DA, couvre totalement le coût de l'investissement. **(13 436 000,00 Da)**.

❖ **Indice de profitabilité** : est de l'ordre **4.80**

➤ **Conclusion de l'analyste financier** : d'après l'étude du dossier client x par de département analyse du risque, l'analyste fait ressortir les conclusions suivantes :

- Equilibre atteint sur tout le terme analysé
- solvabilité très appréciable.
- bonne capacité de remboursement
- délai de recouvrement clients est très maîtrisable
- taux de marge nette est appréciable
- Rentabilité moyenne

➤ **Consultation de la centrale des risques** :

La consultation de l'ancienne centrale des risques en date 30/11/2018 fait ressortir ce qui suit : **l'affaire n'enregistre aucun impayé** :

La consultation de la nouvelle centrale des risques en date 03/01/2019 fait ressortir ce qui suit : **la centrale des impayés ne fait ressortir aucun impayé.**

➤ **Décision du comité des engagements**

Après sa tenue, le comité des engagements, et sur la base des rapports commercial, juridique et financier, a statué sur le dossier du client X par la prise d'une décision favorable pour la mise en place d'un financement à moyen terme sous forme LEASING MOBILIER, pour montant de 13 436 000,00 Da aux conditions suivantes :

- **Montant de financement**: 13 436 000 DZA
- **Durée de location**: 36 mois (3 ans)
- **Taux**: 12 %
- **Premier Loyer fort (10%)**
- **Loyer constant**: 411 186 DZA
- **Valeur résiduelle**: 1 DZA/HT

- **Périodicité** : Mensuel, paiement terme à échoir
- **Garanties** : CGCI, Caution solidaire des associés.

2.3. L'établissement du contrat de crédit-bail :

L'accord donné par le comité des engagements se concrétise par la signature des deux parties du contrat de crédit-bail avec le client futur locataire.

Les deux parties du contrat portent sur des conditions générales et des conditions particulières :

2.3.1. Les conditions générales :

Les conditions générales sont des clauses qui s'appliquent pour tous les clients. Elles contiennent les droits et obligations de chaque partie prenante mais aussi certains détails sur le déroulement de l'opération.

2.3.2. Les conditions particulières :

C'est des clauses spécifiques qui diffèrent d'un client à un autre. Elles contiennent des informations sur le type de Matériel loué, le prix, la durée de location, et le montant des loyers. Nous allons citer quelques conditions particulières dans ce qui suit :

❖ **Prix de référence du matériel :**

Les deux parties déclarent et conviennent que le prix d'achat des matières désignées s'élève à **13 436 000 DA HT**

- ❖ **Durée de location-loyers** : La durée de la location des matériels désignés est fixée pour une durée irrévocable de trois ans. Les deux parties conviennent que cette location donne lieu au paiement, par le preneur au bailleur, des loyers mensuels.
- ❖ **Assurance « tous risques »** : Il est convenu entre les deux parties que le crédit bailleur souscrira lui-même, aux frais du crédit-preneur, une police d'assurance "Tous risques" du matériel, dont le crédit bailleur sera le seul bénéficiaire.
- ❖ **Frais et accessoires** : Il est convenu entre le crédit bailleur et le crédit preneur, que tout autre frais accessoires (maintenance, immatriculation, etc...) non compris dans le prix du matériel, et éventuellement réglés par le crédit bailleur, seront facturés au crédit preneur en plus des loyers.
- ❖ **Livraison- installation** :

Le crédit preneur s'engage à ne pas utiliser le matériel objet du présent contrat hors du territoire Algérien sans l'autorisation préalable et écrite du crédit bailleur.

Le crédit preneur prend d'ailleurs à sa charge la responsabilité des dommages subis par le crédit bailleur, quels qu'ils soient, découlant de tout retard ou de non livraison des

matériels par le fournisseur ; surtout que le choix de ce dernier et des matériels a été fait par le crédit preneur seul.

❖ **Option d'achat :**

A l'expiration de la location, le crédit bailleur consent au crédit preneur une option d'achat des matériels, à une valeur résiduelle égale à 1,00 DA (1dinar Algérien) HT, à condition que le crédit preneur ait remplis toutes ses obligations à l'égard du crédit bailleur découlant du présent contrat. En cas d'exercice de l'option d'achat, tel que stipulé au présent article, celle-ci est majorée du montant de la TVA.

2.4. Elaboration de l'échéancier de remboursement :

C'est à travers un échéancier de remboursement de loyers que l'établissement de crédit-bail se fait rembourser.

Au niveau de la SNL le calcul des loyers se fait à l'aide du logiciel informatique nommé "PROLEASE" conçu spécialement pour traiter des opérations de crédit-bail.

2.4.1. Les formules de calcul :

Dans ce qui suit, nous présenterons la méthode de calcul de la SNL pour établir ses échéanciers. Prenant ces paramètres :

L : Loyer (Annuité constante)

C0 : capital restant dû (CRD) après paiement de la première annuité (30%).

i: Taux de marge mensuelle (12%)

n: Nombre de paiements total

A : L'amortissement

Premier loyer majoré : montant total *10%

Les loyers constants restants: (annuités constantes)

2.4.2. L'échéancier de remboursement

Après le financement d'un investissement, l'objet de tout établissement de crédit est de recouvrer sa mise de fond initiale, ses frais de gestion ainsi que sa marge de bénéfice. C'est à travers un échéancier de remboursement de loyers que la SNL se fait rembourser.

Au niveau de la SNL le calcul des loyers se fait à l'aide du logiciel informatique "P. LEASE" conçu spécialement pour traiter des opérations de crédit-bail. Ses paramètres de base sont :

Taux de marge annuel : 12%

Durée : 3ans

I : l'investissement

VR : la valeur résiduelle

(tx per = tx nominal / périodicité) : le taux actuariel qui donne un taux périodique

DT : la durée totale

L : le loyer HT

per (12=mensuelle, ...) : la périodicité

Ces paramètres sont liés entre eux par la Relation Financière suivante :

$$I = L * \sum_{i=1}^{nb \text{ loyers}} \left(\frac{1}{1 + tx \text{ per}} \right)^i + \frac{VR}{(1 + tx \text{ per})^{nb \text{ loyers} * (1 - tr \text{ per})}}$$

Les inconnues calculables sont : I, L, tx per, nb loyers.

Pour le calcul des loyers de notre relation, les paramètres sont :

I : Coût total d'investissement, **13 436 000 Da**

N : Nombre de loyers à payer, 36 loyers

VR : Valeur Résiduelle : **1 Da /H.T**

T : Taux du dossier 12%, comprend le taux de refinancement et la somme des marges résultant du score client, du type de matériel, du montant financé.

DT : 36 mois

Dans notre cas, on introduira deux paliers, le premier concerne le 1er loyer majoré à 10% et le second concerne les loyers constants restants.

Les frais d'assurance annuelle ainsi que les frais de gestion, sont intégrés et répartis sur les loyers.

C'est à travers ces paramètres que SNL a obtenu l'échéancier de remboursement de loyers ci-dessous.

Tableau n°22 : Echancier de remboursement.

UM :DA

N°	Echéance	Financement HT	Capital	PROFIT	Loyer H.T	T V A	Loyer TTC	V.R
1	20/07/2020	13 436 000	1 222 676,00	120 924,00	1 343 600,00	255 284,00	1 598 884,00	12 213 324,00
2	20/08/2020	0	293 164,72	118 021,38	411 186,10	78 125,36	489 311,46	11 920 159,28
3	20/09/2020	0	296 096,37	115 089,73	411 186,10	78 125,36	489 311,46	11 624 062,91
4	20/10/2020	0	299 057,33	112 128,77	411 186,10	78 125,36	489 311,46	11 325 005,58
5	20/11/2020	0	302 047,90	109 138,19	411 186,10	78 125,36	489 311,46	11 022 957,68
6	20/12/2020	0	305 068,38	106 117,72	411 186,10	78 125,36	489 311,46	10 717 889,30
7	20/01/2021	0	308 119,07	103 067,03	411 186,10	78 125,36	489 311,46	10 409 770,23
8	20/02/2021	0	311 200,26	99 985,84	411 186,10	78 125,36	489 311,46	10 098 569,98
9	20/03/2021	0	314 312,26	96 873,84	411 186,10	78 125,36	489 311,46	9 784 257,72
10	20/04/2021	0	317 455,38	93 730,72	411 186,10	78 125,36	489 311,46	9 466 802,33
11	20/05/2021	0	320 629,94	90 556,16	411 186,10	78 125,36	489 311,46	9 146 172,40
12	20/06/2021	0	323 836,24	87 349,86	411 186,10	78 125,36	489 311,46	8 822 336,16
13	20/07/2021	0	327 074,60	84 111,50	411 186,10	78 125,36	489 311,46	8 495 261,57
14	20/08/2021	0	330 345,34	80 840,75	411 186,10	78 125,36	489 311,46	8 164 916,22
15	20/09/2021	0	333 648,80	77 537,30	411 186,10	78 125,36	489 311,46	7 831 267,42
16	20/10/2021	0	336 985,28	74 200,81	411 186,10	78 125,36	489 311,46	7 494 282,14
17	20/11/2021	0	340 355,14	70 830,96	411 186,10	78 125,36	489 311,46	7 153 927,00
18	20/12/2021	0	343 758,69	67 427,41	411 186,10	78 125,36	489 311,46	6 810 168,31
19	20/01/2022	0	347 196,28	63 989,82	411 186,10	78 125,36	489 311,46	6 462 972,04
20	20/02/2022	0	350 668,24	60 517,86	411 186,10	78 125,36	489 311,46	6 112 303,80
21	20/03/2022	0	354 174,92	57 011,18	411 186,10	78 125,36	489 311,46	5 758 128,88
22	20/04/2022	0	357 716,67	53 469,43	411 186,10	78 125,36	489 311,46	5 400 412,21
23	20/05/2022	0	361 293,84	49 892,26	411 186,10	78 125,36	489 311,46	5 039 118,37
24	20/06/2022	0	364 906,78	46 279,32	411 186,10	78 125,36	489 311,46	4 674 211,59
25	20/07/2022	0	368 555,84	42 630,25	411 186,10	78 125,36	489 311,46	4 305 655,75
26	20/08/2022	0	372 241,40	38 944,70	411 186,10	78 125,36	489 311,46	3 933 414,35
27	20/09/2022	0	375 963,82	35 222,28	411 186,10	78 125,36	489 311,46	3 557 450,53
28	20/10/2022	0	379 723,45	31 462,64	411 186,10	78 125,36	489 311,46	3 177 727,08
29	20/11/2022	0	383 520,69	27 665,41	411 186,10	78 125,36	489 311,46	2 794 206,39
30	20/12/2022	0	387 355,90	23 830,20	411 186,10	78 125,36	489 311,46	2 406 850,49
31	20/01/2023	0	391 229,45	19 956,64	411 186,10	78 125,36	489 311,46	2 015 621,04
32	20/02/2023	0	395 141,75	16 044,35	411 186,10	78 125,36	489 311,46	1 620 479,29
33	20/03/2023	0	399 093,17	12 092,93	411 186,10	78 125,36	489 311,46	1 221 386,13
34	20/04/2023	0	403 084,10	8 102,00	411 186,10	78 125,36	489 311,46	818 302,03
35	20/05/2023	0	407 114,94	4 071,16	411 186,10	78 125,36	489 311,46	411 187,09
36	20/06/2023	0	411 186,09	0,01	411 186,10	78 125,36	489 311,46	1,00
37	20/07/2023	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
TOTAL		13 436 000	13 435 999	2 299 114	15 735 113	2 989 672	18 724 785	232 210 559

Source : Données SNL

On peut résumer le coût total pour le preneur comme suit :

	Montant HT	TVA	Montant TTC
1 ^{ER} Loyer	1 343 600,00	255 284,00	1 598 884,00
35 Loyers	14 391 513,00	2 734 388,00	17 125 901,00
Total	15 735 113,00	2 989 672,00	18 724 785,00

2.5. Analyse critique de la société nationale de leasing (SNL)

2.5.1. Les points forts :

Durant le déroulement de notre stage au sein de la société nationale de leasing, nous avons pu observer l'opportunité et le privilège que rencontraient les opérateurs algériens dans ce produit offert par la SNL.

Effectivement, nous avons pu constater, au niveau de la SNL les points forts suivants :

La crédibilité de la société nationale de leasing, La structure solide de son actionnariat confère à la clientèle quiétude et sécurité surtout dans l'état actuel de l'environnement financier où les Algériens sont devenus réticents au secteur bancaire privé.

Le sérieux de la société nationale de leasing, Elle dispose d'une équipe de travail compétente dont les répartitions des tâches sont bien définies dans l'organigramme.

Une réponse rapide et objective : La société nationale de leasing, prend au maximum un délai de 15 jours pour répondre à la demande du client. Ceci convient parfaitement à des investissements urgents et imprévus. Autrement dit, à des investisseurs ayant besoin de biens dans l'immédiat ou ayant des marchés soumis à des délais courts.

La qualité du service : la société nationale de leasing exécute toute la procédure du crédit-bail en un temps moindre par rapport à la procédure bancaire classique. De ce fait, la clientèle est satisfaite.

L'outil informatique : la société nationale de leasing, est dotée d'un puissant outil informatique « Prolease ». Cet équipement sophistiqué lui permet de calculer rapidement toutes les formes prospectives d'une saine gestion économique et financière des projets.

Une option d'achat avantageuse : A la fin du contrat, le locataire peut acquérir le bien à 1% de sa valeur initiale. Cette valeur de rachat est loin de la valeur marchande du bien.

C'est grâce à tous les éléments positifs que la société nationale de leasing, parvient à assurer sa position sur le marché algérien du leasing. Effectivement, son produit ne cesse de rallier et de fidéliser de nouveaux clients.

2.5.2. Les points faibles :

Cependant, la société nationale de leasing, une création récente, présente certains points faibles :

Les conditions d'éligibilité : la société nationale de leasing, ne finance malheureusement pas pour l'heure les nouvelles créations. Ceci freine les nouveaux intervenants sur le marché algérien.

Un réseau limité : la société nationale de leasing, ne dispose que d'un seul siège dans tout le pays. Elle compte élargir incessamment son réseau d'exploitation mais pour l'instant ses capacités d'interventions restent limitées sur le marché.

Des garanties complémentaires réelles : la société nationale de leasing, exige parfois des sûretés complémentaires au client. Ceci est certes légitime en tant qu'organisme financier, mais cela dénature la spécificité du leasing. En effet, dans la pratique du leasing, l'équipement financé doit constituer la seule garantie dont dispose le bailleur pour assurer son risque à côté de la situation financière du client

Communication silencieuse : la société nationale de leasing, eu recours à une politique marketing modeste. Ceci se justifie probablement par une stratégie sélective propre à la société nationale de leasing, a l'effet de cibler des projets appropriés et tester son produit sur le marché.

A notre sens, la société nationale de leasing, aurait dû médiatiser davantage le leasing, pour l'inculquer aux opérateurs algériens. Du moins, le temps que le marché du leasing devienne mature.

Ceci étant, malgré l'intervention limitée de la société nationale de leasing jusqu'à présent dans le financement des projets d'investissement, la SNL a pu donner une impulsion significative au leasing sur le marché algérien dont elle a occupé une position favorable dès le début de son activité.

En sus de toutes ces faiblesses citées, d'autres peuvent être ajoutées comme :

- Un apport personnel est souvent exigé sous forme d'un premier loyer fort d'où, l'absence de l'avantage de financement intégral (100 %);
- Absence de hangars pour ranger les biens d'équipement loués en cas de leur restitution en fin de contrat;
- Les pénalités de retard sont calculées par le système et arrêtées suivant la politique de crédit en vigueur.
- L'option d'achat n'est presque pas une option comme son nom l'indique dans la mesure où la SNL fait en sorte à 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.

Conclusion

L'examen par la SNL d'un dossier de financement d'un investissement par crédit-bail et les procédures y afférentes sont pratiquement identiques à celles d'un crédit bancaire classique notamment en matière d'analyse financière, de conditions d'octroi et d'exigences bancaires.

L'étude du dossier du cas pratique effectuée selon les procédures de la SNL fait ressortir les appréciations suivantes :

- Equilibre financier atteint sur tout le terme analysé,
- solvabilité très appréciable,
- bonne capacité de remboursement,
- délai de recouvrement clients très maîtrisable,
- taux de marge nette appréciable,
- Rentabilité moyenne.

La consultation de la centrale des risques fait ressortir que l'entreprise n'enregistre aucun impayé.

A noter que l'analyse financière est effectuée à l'aide d'un logiciel dédié ce qui facilite grandement le travail des analystes financiers et partant accélère la cadence de traitement des demandes de financement.

Le comité des engagements de la SNL, sur la base des rapports commercial, juridique et financier, a réservé une décision favorable pour la mise en place d'un financement à moyen terme sous forme LEASING MOBILIER, pour montant de 13 436 000 DZD au profit de la société X.

Conclusion générale

Notre investigation, dans ce mémoire, est axée autour de quelques interrogations qui se rapportent à la détermination du rôle du **crédit-bail comme alternative au financement bancaire ou comme un segment de complémentarité à ce financement.**

Les principales conclusions auxquelles nous sommes parvenues, à l'issue de notre étude, sont les suivantes :

A travers notre étude, nous avons vu que le mode de financement 'crédit-bail ' ou 'leasing' selon l'appellation anglo-saxon, a connu un développement important à travers le monde en raison de ses divers avantages (possibilité de financement intégral, garanties réduites....) et ses valeurs intrinsèques

L'orientation de ce travail vers l'étude du crédit-bail en Algérie est due au fait que cet outil de financement , est rapidement devenu un concurrent au crédit bancaire traditionnel, selon plusieurs observateurs économistes Algériens ,le leasing est considéré comme étant un complément indispensable aux crédits bancaires classiques et un outil d'ingénierie financière d'avenir qu'il convient mieux de connaître ,de développer, et de promouvoir.

Le crédit-bail a été introduit dans la loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit. La loi spécifique au crédit-bail n'a vu le jour que six années plus tard avec la promulgation de la loi 96-09 relative au crédit-bail. Par ailleurs, ce dernier a fallu attendre encore cinq années, pour voir certains aspects spécifiques notamment les règles d'amortissement qui lui sont applicables, la taxe sur l'activité professionnelle (T.A.P) et avantages accordés aux investisseurs, pris en charge dans le cadre de la loi de finances complémentaire pour 2001.

Sans ces ajustements, l'activité de crédit-bail n'aurait pas connu de démarrage effectif. Il en est pour preuve, l'expérience de la société algérienne de leasing mobilier (SALEM) créée en 1997et liquidée en 2008.

Aujourd'hui, le marché du crédit-bail compte quinze opérateurs dont dix banques exerçant cette activité en activité connexe (agrément de banque accordé par la banque d'Algérie). Sur ces quinze opérateurs, dix sont à capitaux étrangers.

Cet engouement pour le crédit-bail ne peut s'expliquer que par le fait que l'écosystème de cette activité existe et qu'il permet son exercice dans de bonnes conditions.

L'expertise existe et la maîtrise du crédit-bail en tant que technique financière ne fait pas de doute. Pour les opérateurs à capitaux étrangers, l'expertise existe chez les maisons mères et pour les opérateurs à capitaux nationaux, cette expertise a été développée notamment grâce à l'assistance technique étrangère.

Concernant le stage pratique que nous avons effectué auprès de la direction générale de la SNL, il a été d'un grand apport à la réalisation de ce travail et d'un enrichissement indéniable de ma connaissance de l'activité de crédit-bail telle que pratiquée dans notre pays. Cette société dispose d'atouts indéniables pour améliorer ses parts de marché. Son handicap majeur reste son réseau d'agences très limité. Aujourd'hui, nous pouvons soutenir que l'essentiel existe ; le cadre juridique, l'infrastructure et des professionnels ayant acquis une bonne expertise dans le domaine du crédit-bail.

A l'issue de cette discussion, nous avons constaté que le crédit-bail est une réalité dans le paysage économique et financier de notre pays, toutefois sa contribution au financement de l'économie reste encore faible.

Toutes fois, le crédit-bail est perçu comme un segment de complémentarité au financement bancaire et non plus comme une offre concurrente comme ce fut le cas au tout début. Cependant, Devant le tarissement de la liquidité bancaire et partant de la diminution des concours bancaires, le marché du crédit-bail gagnerait à être conforté et consolidé.

Tel que mis en exergue dans ce travail, le crédit-bail s'adresse à toutes les entreprises et plus spécifiquement aux PME. Ces dernières constituant une large part du tissu économique algérien sont caractérisées d'une part par une éligibilité réduite au crédit bancaire classique et d'autre part par un potentiel de croissance très important.

Pour les grandes entreprises, le crédit-bail représente une alternative avantageuse en matière de financement de l'investissement en leur offrant une opportunité d'élargir leur capacité d'endettement et partant de soutenir leur essor.

Les premiers constats font ressortir que le crédit-bail comme moyen alternatif de financement des investissements n'est pas assez connu auprès des différents opérateurs économiques. La culture de crédit-bail est quasi inexistante et la conception du crédit-bail par le crédit bailleur algérien le rend plus contraignant et moins intéressant que le crédit classique à moyen et long terme.

Par ailleurs, le crédit bailleur algérien pratique le crédit-bail avec beaucoup prudence. En effet, l'absence d'instruments permettant la réalisation d'études de financement fiables (statistiques, centrale des bilans non encore opérationnelle, normes sectorielles, documents comptables fiables) ainsi que l'absence d'institutions spécialisées dans l'évaluation des projets et des entreprises, permettant de s'assurer de leur bonne situation financière, la viabilité et la rentabilité de leurs projets, expliquent en grande partie cette frilosité. La mise en place de ces instruments sera certainement de nature à donner un regain d'activité au crédit-bail.

Se pose également le problème de l'écoulement des biens après récupération en fin de contrat ou en cas de litiges avec le locataire. La réponse apportée par les sociétés de crédit-bail est la réduction de leur champs d'intervention à des biens aisément vendables sur le marché de l'occasion à l'exemple du matériel roulant, et ce au détriment des projets d'envergure. Cette prudence fait que dans la majorité des cas que les bailleurs n'accordent pas des financements à 100 % et exigent le maximum de garanties, démotivant ainsi les investisseurs à opter pour le crédit-bail.

En plus des raisons précitées, d'autres entraves d'ordre juridiques, commerciales et fiscales (difficultés de bénéficier des avantages fiscaux, perte de marché, le fait que le bien est au nom de la société de crédit-bail...) rendent le recours au crédit-bail difficile, même si parfois les entreprises trouvent un intérêt à se financer par crédit-bail (gains d'impôts, modernisation et préservation de la capacité d'endettement etc...).

Sur un plan organisationnel, nous pensons que le schéma actuel n'est pas le plus approprié. En effet, au niveau des banques, du fait que le crédit-bail soit une activité connexe, l'offre de crédit-bail n'existe pas au niveau de toutes les agences. Le même constat peut être fait pour les sociétés de crédit-bail qui s'adossent aux réseaux des banques actionnaires (SNL, Djazair idjar).

Les quelques agences désignées (4 en moyenne pour chaque société) jouent la «boite aux lettres», les dossiers étant remontés à la centrale. Quant au réseau d'agences propres, qui reste à notre avis le moyen le plus efficace pour étendre l'offre de crédit-bail à une plus grande partie du territoire, il reste bien en deçà de ce qui est requis. Nous sommes conscients de l'importance de cet investissement sur le plan financier mais ça reste un passage obligé.

A notre humble avis, le développement du crédit-bail doit s'articuler autour des points suivants :

- Spécialisation des sociétés de crédit-bail (structures et organisations adéquates) afin de mieux appréhender les marchés sur lesquels elles évoluent et les produits qu'elles proposent,
- L'amélioration de la qualité de service et la rapidité du traitement des demandes de financement deux attentes importantes du marché,
- La réalisation de campagnes d'information pour mieux faire connaître ce produit aux différents opérateurs économiques,
- La promotion de la culture du leasing,
- La mise en place d'instruments facilitant l'accès aux crédit bailleurs à l'information fiable, permettant ainsi de réduire les risques, ou de prendre des risques maîtrisés,

- Instauration d'un environnement fiscal plus favorable aux sociétés de crédit-bail et aux entreprises,
- Extension des réseaux d'agences propres ou bancaires au niveau de toutes les wilayas du pays avec une décentralisation progressive du traitement des dossiers de crédit,

Bibliographie

I. Ouvrages

1. BESSIS. J., (1995), « Gestion des risques actif-passif des banques », Edition Dalloz, Paris
2. BEY. E., (1970), « La symbiotique dans les leasings et crédit-bail mobilier », Edition Dalloz, Paris
3. BOUYACOUB. Farouk., (2000), «L'Entreprise et le Financement Bancaire », Ed Casbah, Alger
4. BRUNEAU.CH., (1999), « Le crédit-bail mobilier », Edition banque
5. CALLETTE.C et RICHARD.J., (2006), « Le système comptable Français et normes IFRS », Dunod, 7eme édition, Paris.
6. COLASSE.B.,(1982), « Gestion financière de l'entreprise », Ed. Puf, Paris
7. DI MARTINO. Michel., (1993), « Guide financier de la petite et moyenne entreprise », Ed. d'organisation
8. GARRIDO. E., (2002), « le crédit-bail, outil de financement structurel et d'ingénierie commerciale », édition revue banque, Paris
9. GARRIDO. E.,(2002), « Le cadre économique et réglementaire de crédit-bail », Revue banque Edition, Tome1
10. GERVAIS. Jean-François., (2004), « Les clés du leasing », Ed. D'organisation
11. GIOVANOLI. M., (1980) "Le crédit-bail (leasing) en Europe: développement et nature juridique", Librairies Techniques, Paris
12. Pascal. PH, (1998), « Le crédit-bail et le leasing outil de financement locatifs », SEFI, Paris
13. PEYRARD. Josette ., (1999), « Dictionnaire de finance», Edition Vuibert
14. PHILLIPPOSIAN. Pascal., (1998), « Le crédit-bail et le leasing », SEFI édition, Montréal
15. RAFFOURNIER. Bernard., (2005), « *les normes comptables internationales IFRS/IAS* » *Economica*, 2eme édition, Paris
16. ROUYER.G et CHOINEL.A. , (1992), « La banque et l'entreprise technique actuelle de financement », Ed. Revue banque, Paris
17. SERLOOTEN. P., (1994), « Fiscalité du Financement des Entreprises », Ed. Economica, Paris
18. SIGONNEY. A., (1994), « La PME et son financement », Ed. Organisation, Paris
19. TAZDAIT. Ali., (2009), « *maitrise du système comptable et financier* » *ACG 1ere 2dition*, Algérie
20. VERNIMMEN.P., (2005), « Finance d'entreprise », Ed. Dalloz, Paris

II. Mémoires et thèses.

1. M. MAHDI, (2006), « Le crédit-bail : Mode de financement » Mémoire de fin d'études, ESB- Alger
2. MOULOUDI et MOUSSAOUI, (2012), « Le crédit-bail : Théorie et pratique en Algérie » Mémoire de fin d'études Univ-Bejaia.
3. Moussa DEBIH, (2007), « la pratique du crédit-bail en Algérie », Mémoire de fin d'études, ESB, Alger
4. Sarah. MERAOU, (2007), « Le crédit-bail (leasing) : théorie et pratique en Algérie », mémoire de fin d'études, ESB-Alger,

III. Autres

1. Association Professionnelle des Sociétés de Financement, (2002), « Crédit-bail, leasing. Ce qu'il faut savoir ». APSF
2. Documents interne et la procédure de la SNL.
3. IASC : international accounting standard comity, l'équivalent du conseil national de la comptabilité.
4. Le crédit-bail (1ère partie), IN,(14 juin 2006) : « Les Echos de l'économie et de la finance », lettre d'information bimensuelle, n°145
5. HAMMADI. M., (2002), « Le Crédit-bail au Maroc », Première assises nationales de crédit-bail au Maroc organisé par l'association Professionnelle des sociétés de financement, Maroc.
6. Notice d'informations pour émission obligataire SNL-COSOB 2015, page 39-40
7. JEBALTI. S., (2002), « Le leasing en Tunisie », Première assises nationales de crédit-bail, panal I : Regards croisés sur le crédit-bail, organisé par l'association Professionnelle des sociétés de financement, Tunis
8. Séminaire sur la sensibilisation aux normes IFRS, KPMG, du 05 au 07 décembre 2005, Hôtel SOFITEL
9. BOUBAKER. Sidi Mohamed., (1990), du département juridique de la Banque Islamique de Développement, Séminaire sur le leasing.

IV. Convention :

- Convention d'uni droit sur le crédit-bail international (OTTAWA, 28 mai 1988)

V. Textes Législatifs et réglementaires

- La loi n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit (journal officiel n°16 du 18/04/1990)

- L'ordonnance n° 03-11 du 27 JoumaldaEthania 1424 correspondant au 26 août 2003 relative à la monnaie et au crédit
- L'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, journal officiel n°03 du14/01/1996
- La loi de finances pour 2001(loi n°2000-06 du 23 décembre 2000 J-O n°80 du24/12/2000):
- La loi de finances complémentaire pour 2001 (Loi n° 01-12 du 19 juillet 2001 JOn° 38 du 21/7/2001):
- La loi de finances pour 2003 (Loi n°02-11 du 24 décembre 2002 J-O n°86 du25/12/2002):
- Dispositions de la loi de finances pour 2004 (Loi n°03-22 du 28 décembre 2003 JOn°83 du 29/12/03):
- La loi de finances pour 1996(ordonnance n°95-27 du 30 décembre 1995- J O n°82du 31/12/95) :
- La loi de finances complémentaire pour 2003:
- La loi de finances pour 2006 (Loi n° 05-16 du 31 décembre 2005 J On° 85 du31/12/2005):
- La loi de finances de 2007 :
- L'instruction n° 07/96 du 22 octobre 1996 relative aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et aux conditions de leur agrément
- Le règlement n° 96/06 du 03 juillet 1996 relatif aux modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément
- le décret législatif n° 93/12 du 05 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement. (*article20*)
- -Les lois de finances pour 1994 et 1996
 - La loi de finances pour 2008 :
 - 1.2.10. La loi de finance complémentaire pour 2009
 - La loi de finance pour 2010
 - La loi de finance pour 2015
 - La loi de finance pour 2017

VI. Revues

1. BEY. E., (1995), « Le leasing et ses principales caractéristiques dans le monde », In Revue finance et développement au Maghreb n° 16 et 17, publication de l'IFID, Tunis.
2. BOUATOUATA. Kamel Eddine., (2000), « Crédit-bail ou leasing », Revue CONVERGENCE, n°6, revue éditée par la BEA, Alger.

VII. Webographie

- www.sn1.dz (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- www.arableasing-dz.com (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- www.mlaleasing.com (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- www.eldjazairidjar.dz (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- www.sofinance.dz (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- www.salem.com (consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)
- [Algerie-éco.com](http://Algerie-eco.com) « journal d'information édité sur internet 2017 ».
- www.shr.com(consulté entre 1/06/20 et 15/07/20)

Annexes

Algérie

Crédit-bail

Ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996

Titre 1 - Des dispositions générales relatives au crédit-bail

Chapitre 1 - De la définition des opérations de crédit-bail

Art.1.- Le crédit-bail ou leasing, objet de la présente ordonnance, est une opération commerciale et financière :

- réalisée par les banques et établissements financiers, ou par une société de crédit-bail légalement habilitée et expressément agréée en cette qualité, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques ou personnes morales de droit public ou privé;
- ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire;
- et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.

Art.2.- Les opérations de crédit-bail sont des opérations de crédit en ce qu'elles constituent un mode de financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens visés à l'article 1er ci-dessus.

Les opérations de crédit-bail sont dites « Leasing financier » si le contrat de crédit-bail prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients et risques liés à la propriété du bien financé par le crédit-bail, si le contrat de crédit-bail ne peut être résilié et s'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ses dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis.

Les opérations de crédit-bail sont dites « Leasing opérationnel » si la totalité ou la quasi totalité des

droits, obligations, avantages, inconvénients et risques inhérents au droit de propriété du bien financé n'est pas transférée au locataire et reste au profit ou à la charge du bailleur.

Art.3.- Le ou crédit-bail se définit comme étant mobilier s'il porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou du matériel ou de l'outillage nécessaire à l'activité de l'opérateur économique.

Art.4.- Le crédit-bail se définit comme étant immobilier s'il porte sur des biens immeubles construits ou à construire pour les besoins professionnels de l'opérateur économique.

Art.5.- Le 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.
- comme 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.

Art.6.- Les opérations de crédit-bail sont soumises à une publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre 2 - Du contrat de crédit-bail

Section 1 - Du contrat de crédit-bail mobilier

Art.7.- Le contrat de crédit-bail mobilier est un contrat par lequel la société de crédit-bail, la banque ou l'établissement financier, désignés par l'expression « le crédit-bailleur » donne en location pour une durée ferme et moyennant loyers à un opérateur économique, personne physique ou morale, désignée par l'expression « le 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 ou partie des biens loués à un prix convenu tenant-compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyer.

Section 2 - Du contrat de crédit-bail immobilier

Art.8.- Le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat en vertu duquel une partie désignée par l'expression le « crédit-bailleur » donne en location, moyennant loyers 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, en 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.

Section 3 - Du contrat de crédit-bail portant sur les fonds de commerce et les établissements artisanaux

Art.9.- Le contrat de crédit-bail portant sur un fonds de commerce ou sur un établissement artisanal est l'acte par lequel une partie désignée par l'expression le « crédit-preneur » donne en location, moyennant loyers et pour une durée ferme, à une autre partie désignée par l'expression le « crédit-preneur » un fonds de commerce ou un établis-

établissement artisanal lui appartenant, avec une promesse unilatérale de vente au crédit-preneur et à son initiative, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements qu'il aura effectués à titre de loyers, sans possibilité pour celui-ci de relouer à l'ancien propriétaire ledit fonds de commerce ou ledit établissement artisanal.

Chapitre 3 - De la qualification juridique, des spécificités et du contenu du contrat de crédit-bail

Section 1 - De la qualification juridique du contrat de crédit-bail

Art.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.

Section 2 - Des clauses obligatoires du contrat de crédit-bail mobilier

Art.11.- Le contrat de crédit-bail mobilier correspondant au leasing financier doit, sous peine de perdre une telle qualification, mentionner la durée de location, les loyers, l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ainsi que la valeur résiduelle du prix d'acquisition du bien loué.

Art.12.- La durée de location correspondant à la période irrévocable est fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette durée peut correspondre à la durée présumée de vie économique du bien loué ou être fixée par référence à des règles d'amortissement comptables et/ou fiscales définies par voie législative pour les opérations spéciales de crédit-bail.

Art.13.- La rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable de location par l'une des parties, ouvre droit pour l'autre partie, à une réparation dont le montant peut-être fixé dans le contrat, dans le cadre d'une clause spécifique ou à défaut par la juridiction compétente, conformément aux dispositions légales applicables à la rupture abusive des contrats.

Sauf cas de force majeure ou cas de mise en règlement judiciaire ou de mise en faillite ou de dissolution anticipée du crédit-preneur impliquant sa mise en liquidation, lorsqu'il s'agit d'une personne morale et d'une manière générale, sauf cas d'insolvabilité avérée du crédit-preneur, qu'il soit une personne physique ou une personne morale, la rupture du contrat de crédit-bail pendant la période irrévocable entraîne, si elle est le fait du crédit-preneur, le paiement au crédit-bailleur de l'indemnité de réparation prévue à l'alinéa précédent dont le montant minimum ne peut être inférieur à celui des loyers restant dus, à moins que les parties n'en aient convenu autrement dans le contrat.

Dans les cas visés au précédent alinéa, le droit du crédit-bailleur sur les loyers s'exerce par la reprise du bien loué ainsi que par l'exercice de son privilège sur les actifs réalisables du crédit-preneur, et le cas échéant, sur le patrimoine propre de ce dernier pour la récupération des loyers échus impayés, et ceux à échoir.

Art.14.- Sauf convention contraire des parties et quelle que soit la durée de la période irrévocable définie à l'article 12 de la présente ordonnance, le montant des loyers à percevoir par le crédit-bailleur au crédit-preneur comprend :

- le prix d'achat du bien loué réparti en échéances d'égal montant auxquelles s'ajoute la valeur résiduelle payable à la levée de l'option d'achat.
- les charges d'exploitation du crédit-bailleur liées au bien objet du contrat;
- une marge correspondant aux profits ou intérêts rémunérant le risque du crédit ainsi que les

ressources immobilisées pour les besoins de l'opération de crédit-bail.

Art.15.- Les loyers sont déterminés selon un mode dégressif ou linéaire, par référence à des méthodes arrêtées par voie législative.

Les loyers sont payables selon une périodicité convenue entre les parties au contrat de crédit-bail.

Art.16.- Le crédit-preneur peut, à l'expiration de la période irrévocable de location et à sa seule appréciation:

- soit, acheter le bien loué pour sa valeur résiduelle telle que fixée au contrat;
- soit, renouveler la location pour une période et moyennant un loyer à convenir entre les parties;
- soit, restituer le bien loué au crédit-bailleur.

Section 3 - Des clauses facultatives du contrat de crédit-bail mobilier

Art.17.- Aux choix des parties, le contrat de crédit-bail mobilier peut contenir toutes clauses portant:

- engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles;
- exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité civile vis-à-vis du crédit-preneur ou vis-à-vis des tiers, toutes les fois où cette responsabilité n'est pas définie par la loi comme étant d'ordre public et sanctionnée par la nullité de la clause contractuelle y afférente;
- exonération du crédit-bailleur des obligations généralement mises à la charge du propriétaire du bien loué.

D'une manière générale, est réputée valable toute clause mettant à la charge du crédit-preneur l'installation du bien loué à ses frais, risques et périls, l'obligation d'entretien et de réparation de ce bien, ainsi que l'obligation d'assurance.

Art.18.- Le contrat de crédit-bail peut également contenir toutes clauses portant:

- renonciation du crédit-preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix du loyer, en cas de destruction du bien loué par cas fortuit ou du fait de tiers;
- renonciation du crédit-preneur à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés;
- possibilité pour le crédit-preneur de demander au crédit-bailleur le remplacement du bien loué

en cas d'obsolescence de celui-ci pendant la durée du contrat de crédit-bail mobilier.

Titre 2 - Des droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail mobilier et immobilier

Chapitre 1 - Des droits et privilèges légaux du crédit-bailleur

Section 1 - Des règles de protection du droit de propriété du crédit-bailleur sur le bien loué

Art.19.- 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 et supporte toutes les obligations légales mises à la charge du propriétaire, dans les conditions et limites stipulées au contrat du crédit-bail, notamment, celles constitutives de clauses exonératoires de responsabilité civile du propriétaire.

Art.20.- Le crédit-bailleur peut, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et après préavis et/ou mise en demeure de 15 jours francs, mettre fin au droit de jouissance du crédit-preneur sur le bien loué et le récupérer à l'amiable ou par simple ordonnance non susceptible d'appel, rendue à pied de requête par le président du tribunal du lieu du domicile du crédit-bailleur, en cas de non paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer.

Dans ce cas, le crédit-bailleur peut disposer de son bien récupéré, par location ou par vente ou par nantissement ou par tout autre moyen légal d'aliénation, toute clause contraire du contrat de crédit-bail étant réputée non écrite.

Sauf accords exprès du crédit-bailleur, le crédit-preneur ne peut plus se prévaloir du contrat de crédit-bail pour bénéficier de la poursuite de la location aux conditions initialement convenues, si le crédit-bailleur a exercé son droit de reprise sur le bien loué aux conditions définies au précédent ali-

néa; le non paiement d'un seul terme de loyer constituant une rupture abusive dudit contrat.

Art.21.- 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.

Section 2 - Des privilèges légaux du crédit bailleur

Art.22.- En cas d'insolvabilité du crédit preneur, dûment constatée par le non-paiement d'un seul terme de loyer, de dissolution amiable ou judiciaire, de mise en règlement judiciaire ou de mise en faillite du crédit preneur, le bien loué échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés quels que soient leur statut juridique et leur rang et considérés individuellement ou constitués en masse dans le cadre d'une procédure judiciaire collective.

Art.23.- Dans les cas visés à l'article précédent et outre les sûretés conventionnelles éventuellement recueillies, le crédit bailleur dispose, pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail en principal et accessoire, d'un privilège général sur tous biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit preneur prenant rang immédiatement après les privilèges édictés par les articles 990 et 991 du Code civil et ceux des salariés pour la portion non saisissable des salaires. Il est en conséquence, dès l'exercice de son privilège, payé par préférence à tout autre créancier, dans le cadre de toute procédure judiciaire avec des tiers ou de toute procédure collective judiciaire visant la liquidation des biens du crédit preneur.

Art.24.- Le privilège objet de l'article précédent peut s'exercer à tout moment pendant et après la durée du contrat de crédit-bail, par inscription de gage ou de nantissement spécial sur les biens meubles du crédit preneur, au greffe du tribunal territorialement compétent ou par inscription de l'hypothèque légale sur tout immeuble du crédit preneur, à la conservation des hypothèques.

En ce qui concerne les avoirs en compte, les créances et les effets mobiliers du crédit preneur, le privilège légal du crédit bailleur s'exerce par simple opposition ou saisie-arrêt ou saisie conservatoire ou

mise en demeure adressée au crédit preneur ou au tiers détenteur ou au tiers débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par procès-verbal d'huissier.

Art.25.- Le crédit bailleur peut, à la sauvegarde de 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.

Art.26.- 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, nonobstant la prise en charge par le crédit preneur des primes d'assurances souscrites et sans qu'il soit besoin d'une délégation spéciale à cet effet.

Art.27.- 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 ou par le fait que le contrat permette au crédit preneur d'agir comme mandataire du propriétaire dans des opérations juridiques ou commerciales avec des tiers, connexes à l'opération de crédit-bail.

Il en est ainsi, notamment, des interventions du crédit preneur dans le cadre des relations du crédit bailleur avec les fournisseurs ou constructeurs du bien destiné à être loué par crédit-bail, même si le crédit preneur a arrêté directement avec les tiers les caractéristiques des biens à louer ou à construire en vue de leur location par crédit-bail.

Art.28.- Le crédit bailleur, en sa qualité de dispensateur de crédit dans le cadre d'une opération de crédit-bail, a le droit de percevoir, avant tous autres créanciers du crédit preneur, le produit de réalisation de toutes sûretés réelles constituées à son profit et les sommes payées par des cautions personnelles et solidaires du crédit preneur, à concurrence des sommes dont ce dernier sera redevable à tout moment dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Chapitre 2 - Des droits et obligations des parties au contrat de crédit-bail mobilier

Section 1 - Du droit de jouissance du crédit preneur et des garanties de ce droit par le crédit bailleur

Art.29.- 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.

Art.30.- 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.

Art.31.- Le crédit bailleur garantit le crédit preneur non défaillant contre tout trouble de la jouissance du bien loué, provenant de son fait ou du fait de tiers.

En cas de défaillance du crédit bailleur dans l'accomplissement de ses obligations telles que stipulées dans le contrat de crédit-bail, le crédit preneur aura le droit d'agir en réparation contre le crédit bailleur et de prendre toute mesure conservatoire et toute mesure d'exécution sur le patrimoine de celui-ci y compris sur le bien loué s'il est encore la propriété du crédit bailleur, avant ou une fois établi son droit à percevoir une indemnité ou réparation par décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Section 2 - De l'obligation de paiement de loyers

Art.32.- En contrepartie de son droit de jouissance sur le bien loué, le crédit preneur doit payer au crédit bailleur, aux dates convenues, les sommes fixées au contrat de crédit-bail, à titre de loyer.

Section 3 - De l'obligation d'entretien, d'assurance et de restitution du bien loué

Art.33.- 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.

Celui-ci doit permettre pendant la durée de location, au crédit bailleur d'accéder aux locaux dans lesquels ce bien est installé, afin de le mettre dans la possibilité d'exercer son droit de vérification de l'état du bien.

Art.34.- Le contrat de crédit-bail peut également mettre à la charge du crédit preneur l'obligation d'assurer à ses frais le bien loué contre tous les

risques de perte totale ou partielle diminuant ou empêchant l'usage convenu.

Art.35.- Durant la période de jouissance du bien loué, le crédit preneur est tenu d'utiliser ce bien conformément à l'usage convenu et d'en assurer la conservation en bon père de famille.

Art.36.- A l'expiration de la durée de location, le crédit preneur doit, 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, dans un état de fonctionnement et d'utilisation correspondant à l'état d'un bien similaire en fonction de la durée de vie économique de celui-ci.

En aucun cas le crédit preneur ne peut invoquer un quelconque droit de rétention du bien loué, pour quelque motif que ce soit.

Chapitre 3 - Des droits et des obligations des parties au contrat de crédit bailleur immobilier

Art.37.- Dans le cas d'un crédit-bail immobilier, les obligations et droits réciproques du crédit preneur et du crédit bailleur sont ceux définis au contrat de crédit-bail et en cas de silence, ceux admis par le Code civil en matière de bail à loyers sauf dérogations prévues à la présente ordonnance ou incompatibilités de certaines dispositions du Code civil avec la nature du contrat de crédit-bail, considéré comme opération de crédit au sens défini à la présente ordonnance.

Section 1 - Des obligations du crédit bailleur en sa qualité de propriétaire du bien loué

Art.38.- En contrepartie de son droit de propriété sur le bien immobilier loué durant toute la période de location et sauf accord contraire des parties au contrat de crédit-bail, le crédit bailleur est réputé tenu des obligations mises à la charge du propriétaire par le Code civil, notamment des obligations ci-après :

- l'obligation de livrer le bien loué conformément aux spécifications techniques du crédit preneur, dans l'état et à la date convenus au contrat de crédit-bail ;
- l'obligation de payer les taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué ;

- l'obligation de garantir au crédit preneur les qualités expressément promises par le crédit bailleur dans le contrat de crédit-bail ou celles requises par la destination du bien loué ;
- l'obligation de s'abstenir de troubler le crédit preneur dans la jouissance du bien loué, de ne pas apporter à ce bien ou à ses dépendances un changement en diminuant la jouissance, de garantir le crédit preneur contre tout dommage ou trouble de droit du crédit bailleur à l'exclusion de tout trouble du fait de tiers n'invoquant aucun droit sur le bien loué ;
- l'obligation de s'abstenir de tout fait susceptible de générer la prise d'un acte par l'autorité administrative compétente ayant pour effet d'amoindrir ou de supprimer la jouissance du crédit preneur sur le bien loué ;
- l'obligation de garantir le crédit preneur contre les vices ou défauts du bien loué empêchant ou diminuant sensiblement la valeur de ce bien, exception faite de ceux tolérés par les usages ou de ceux dont il aura averti le crédit preneur et dont ce dernier a eu connaissance lors de la conclusion du contrat de crédit-bail.

Section 2 - Des obligations du crédit preneur

Art.39.- En contrepartie du droit de jouissance à lui concédé par le crédit bailleur dans le contrat de crédit-bail immobilier et sauf accord contraire des parties, le crédit preneur est réputé tenu des obligations mises à la charge du locataire par le Code civil, notamment, des obligations ci-après :

- l'obligation de payer les loyers convenus au prix, lieu et dates convenus ;
- l'obligation de permettre au crédit bailleur de faire toutes les réparations pour lesquelles son intervention urgente est requise à la sauvegarde du bien loué, même si ces réparations empêchent partiellement ou totalement la jouissance ;
- l'obligation d'user du bien loué de la manière convenue et d'une manière conforme à sa destination en cas de silence du contrat de crédit-bail à ce sujet ;
- l'obligation de ne pas faire subir au bien loué une quelconque modification ou installation sans l'accord du crédit bailleur, quels que soient les motifs de la modification ou de l'installation, en particulier, si celle-ci menace la sécurité de l'immeuble loué ou amoindrit sa valeur vénale ;
- l'obligation de faire les réparations locatives fixées par la législation, par la réglementation,

par des règlements de co-propriété et par les usages ;

- l'obligation d'user du bien loué, de le conserver avec tout le soin d'un bon père de famille et de répondre des dégradations et pertes subies par le bien loué durant sa jouissance qui ne sont pas le résultat de l'usage normal ou convenu de ce bien ;
- l'obligation de garantir, le crédit bailleur contre les risques d'incendie, d'en prendre en charge les conséquences sur le bien loué et de s'assurer contre de tels risques ;
- l'obligation d'aviser le crédit bailleur, sans délai, de tous les faits exigeant son intervention en qualité de propriétaire et susceptibles de diminuer la jouissance du bien loué, par le crédit bailleur, ou la valeur vénale de ce bien, notamment les cas de réparations urgentes, de découvertes de défauts, usurpation, trouble ou dommage commis par des tiers sur le bien loué, même si le crédit preneur a pris en charge les frais ou conséquences juridiques et financières de telles situations ou a renoncé à invoquer la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution du loyer ou a renoncé à appeler la responsabilité du crédit bailleur ;
- l'obligation de faire à ses frais toutes réparations non expressément mises à la charge du propriétaire par la loi et de prendre en charge les redevances d'utilisation de l'électricité, de l'eau et du gaz ;
- l'obligation de ne pas céder son droit de jouissance et de ne pas sous-louer le bien loué, sans l'accord exprès du crédit bailleur ;
- l'obligation de garantir au crédit bailleur l'exécution par le cessionnaire de ses obligations, en cas de cession du bien loué avec un accord du crédit bailleur ;
- l'obligation de lever l'option d'achat à la date convenue à peine de déchéance de son droit à user de cette faculté, si le crédit bailleur a exercé son droit de reprise du bien loué à la date convenue ;
- l'obligation de restituer le bien loué à la date convenue s'il ne lève pas l'option d'achat.

Section 3 - Des clauses facultatives au contrat de crédit-bail immobilier

Art.40.- Nonobstant les dispositions des articles 38 et 39 de la présente ordonnance les parties au contrat de crédit-bail peuvent convenir que le crédit preneur, en contrepartie du droit de jouissance que lui confère le crédit bailleur, prenne à sa charge une ou plusieurs obligations de ce dernier, qu'il renonce

aux garanties pour trouble de fait ou pour vices ou pour non conformité du bien loué ou que de telles garanties soient restreintes et qu'en conséquence, le crédit preneur renonce à demander la résiliation du contrat de crédit-bail ou la diminution du loyer au titre de ces garanties.

Art.41.- Les parties au contrat de crédit-bail immobilier peuvent également convenir que le crédit preneur prenne à sa charge les frais d'assurance du bien loué et qu'en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance soit versée directement au crédit bailleur, en apurement des loyers échus et à échoir et de la valeur résiduelle du bien, sans que cela décharge le crédit preneur de son obligation d'honorer tout loyer ainsi que la valeur résiduelle non récupérée par l'indemnité d'assurance.

Section 4 - Des dispositions dérogoatoires particulières

Art.42.- Les rapports du crédit bailleur avec le crédit preneur s'inscrivant dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier ne sont pas soumis aux dispositions édictées par les articles suivants du Code civil : 467, 469, 470, 472, 474, 475, 478, 499, 508, 509, 513 à 522 et 524 à 537.

Art.43.- Ne sont pas non plus applicables aux rapports du crédit bailleur avec le crédit preneur les articles suivants du Code de Commerce :

- articles 79 à 167, sauf dans leurs dispositions compatibles avec la vente du fonds de commerce loué par contrat de crédit-bail ;
- articles 169 à 214 relatifs aux baux commerciaux, à la gérance libre et à la location-gérance.

Art.44.- Le crédit preneur ne peut prétendre à un droit au maintien dans les lieux loués à l'expiration de la durée irrévocable de location fixée au contrat de crédit-bail que pour autant qu'il ait signé avec le crédit bailleur un nouveau contrat de location fixant la nouvelle durée de celle-ci ainsi que le nouveau prix de loyer.

A défaut pour les parties d'avoir signé un tel contrat de location en substitution au contrat de crédit-bail initial, au plus tard à la date d'expiration de ce dernier, le crédit preneur est tenu de restituer le bien loué libre de tout occupant, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

En cas de refus du crédit preneur de libérer les lieux, le crédit bailleur pourra l'y contraindre par

ordonnance du juge des référés du tribunal territorialement compétent.

Section 5 - Des conditions de transfert du droit de propriété à la levée de l'option d'achat pour le crédit bailleur

Art.45.- 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.

A compter de la date susmentionnée, les rapports du crédit preneur et du crédit bailleur sont substitués par des rapports d'acquéreur à vendeur d'immeuble et seront régis par les dispositions du Code civil afférentes aux ventes d'immeubles.

Art.46.- La présente ordonnance sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

ANNEXE 08

Demande de financement

DEMANDE DE FINANCEMENT EN LEASING

RENSEIGNEMENT GENERAUX :

Nom / raison social :

Principal Responsable :

Client de SNL : Oui Non

Recommandé par :

Adresse/siège social :*

Code postal : ville :

Tél : Fax : E-mail

Date d'entrée en activité :

Adresse personnelle :

Références bancaires :

Banque	Agence	N° de compte
.....

(*): cas d'une personne physique.

OBJET DE LA DEMANDE :

(En Dinars)

Désignation du matériel	Fournisseurs	Prix H.T	Prix TTC
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Total	

Nota : Préciser l'objectif de cet investissement

.....
.....

TYPE DE GARANTIE PROPOSEE :

.....
.....

(*) : Cas d'une personne physique

Signature et cachet

ANNEXE 03

Fiche de renseignement client



الشركة الوطنية للإيجار المالي
Société Nationale de Leasing

Fiche de connaissance client Know Your Customer (KYC)

I. DETAILS CLIENT :

- Personne Physique
 Personne Morale
- Madame Monsieur Mademoiselle

Raison sociale :

Secteur d'activité :

Nature de l'investissement : Création Développement

Forme juridique :

Nom du gérant :

Nom des principaux associés(es) / actionnaires

Associé/ Actionnaire (1) :

Associé/ Actionnaire (2) :

Associé/ Actionnaire (3) :

Prénom (1) :

Prénom (2) :

Prénom (3) :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Nationalité (1) :

Nationalité (2) :

Etes-vous résident ? OUI NON

Téléphone domicile :

Téléphone portable :

Adresse e-mail :

Votre situation de famille :

Célibataire Marié(e) Divorcé(e) Veuf/Veuve

Nom et prénom de l'époux ou épouse :

Pièce d'identité présentée et date de validité :

CNI n° :

Permis de conduire n° :

Carte de séjour n° :

II. PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSÉE : OUI NON

Avez-vous exercé ou exercez-vous encore un mandat politique ou une fonction publique au plan régional, national ou international ?

OUI NON

Description et rôle du mandat/de la fonction/du niveau hiérarchique
.....

Date d'entrée en fonction
...../...../.....

Date de sortie de fonction
...../...../.....

Vos parents, enfants ou conjoint ont-ils exercé ou exercent-ils encore un mandat politique ou une fonction publique au plan régional, national ou international? OUI NON

Nom et prénom :

Description et rôle du mandat/de la fonction/du niveau hiérarchique

Date d'entrée en fonction
...../...../.....

Date de sortie de fonction
...../...../.....

Pour les sociétés, y a-t-il parmi les actionnaires, les dirigeants actifs ou non actifs de celle-ci, une personne qui exerce ou a exercé un mandat politique ou une fonction publique au niveau régional, national ou international ?

OUI NON

Nom et prénom :

Description et rôle du mandat/de la fonction/du niveau hiérarchique

Date d'entrée en fonction
...../...../.....

Date de sortie de fonction
...../...../.....

III. FATCA QUESTIONNAIRE :

1. Répondez-vous à un ou plusieurs des critères suivants ?

Lieu de naissance aux Etats-Unis OUI NON

2. Etes-vous citoyen des Etats-Unis ?(nationalité unique ou double nationalité)?

Oui (merci de compléter et signer le formulaire fiscal W9)
 Non

3. Adresse postale ou de domicile actuel aux Etats-Unis (y compris les boîtes postales américaines).....
.....

4. Numéro de téléphone aux Etats-Unis :

5. Etes-vous un résident fiscal des Etats-Unis (résident permanent/ titulaire d'une carte verte/ ayant passé au moins 31 jours au cours de l'année et 183 jours au cours des trois dernières années sur le territoire?

OUI NON

6. Ordre de virement permanent de fonds vers un compte détenu aux Etats-Unis :

OUI NON

7. Procuration ou délégation de signature donnée à une personne avec adresse aux Etats-Unis :

OUI

NON

9. Si l'un des critères est vérifié et que vous n'êtes pas un contribuable américain, merci de compléter et signer le formulaire fiscal W8-BEN.

IV. Lien Contractuel avec le client :

Démarche spontanée du client :

- Recommandation d'un autre client (préciser) :
- Démarchage indirect par le biais d'un apporteur d'affaires
- Presse, publicité. Si oui, laquelle :
- Relation. Si oui laquelle :
- Autre:.....

V. Renseignement sur le compte bancaire :

Banque :

Numéro de compte :

Numéro swift/Iban :

VI. Présence des pièces obligatoires :

1. Justificatif d'identité aux choix (copie recto-verso) :

- Carte Nationale d'identité en cours de validité
- Permis de conduire
- Carte de séjour en cours de validité

2. Justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (au choix) :

- Facture Electricité
- Gaz
- Eau
- Facture Téléphone (Téléphone fixe uniquement) :
- Acte de propriété
- Contrat de location

Fait à, le

Signature du client

Précédée de la Mention «lu et approuvé»

Je (nous) certifie (ons) que les informations ci-dessus mentionnées sont correctes et sincères et m' (nous) engage (ons) à informer la Société Nationale de Leasing de tout changement.

ANNEXE 03

Check liste leasing mobilier



الشركة الوطنية للإيجار المالي
Société Nationale de Leasing

Liste des documents à fournir pour une demande de financement en leasing

- ☐ Demande de financement.
- ☐ Autorisation de la centrale des risques dûment signée par le client ;

Documents juridiques :

- ☐ Copie des statuts de l'entreprise (création et modification) ;
- ☐ PV de nomination et délégation de pouvoir au gérant ;
- ☐ Copie légalisée de registre de commerce au CNRC ;
- ☐ Copie du contrat de location encours ou acte de propriété du local abritant l'activité.
- ☐ Copie PIN ou PC du gérant et des associés ou actionnaires.
- ☐ Acte de naissance N°12 du gérant et des associés ou actionnaires.

Documents financiers :

- ☐ Bilans et TCR fiscaux des trois derniers exercices ainsi que leurs annexes ;
- ☐ Situation provisoire ;
- ☐ Une étude technico-économique prévisionnelle sur quatre (04) ans ;
- ☐ Présentation de la société et de l'équipe dirigeante ;
- ☐ Liste des références clients ;
- ☐ Rapport du commissaire aux comptes du dernier exercice ;
- ☐ Attestations de mise à jour CNAS et CASNOS de moins de trois mois ;
- ☐ Extrait de rôle de moins de trois mois ;
- ☐ Copie de la carte d'immatriculation fiscale magnétique ;
- ☐ Relevé bancaire des trois derniers mois ;
- ☐ Etat des engagements bancaires (Attestation bancaire+échancier) ;
- ☐ Plan de charge de l'entreprise (copies des contrats, conventions, ODS) ;
- ☐ Certificat de qualification professionnel pour secteur BTPH.
- ☐ Copie de l'agrément ou autorisation d'exploitation pour toute activité réglementée ;
- ☐ Copie décision ANDI ;
- ☐ Etat des équipements.
- ☐ L'état d'avancement des marchés fournis selon le tableau suivant :

Intitulé du marché	Date de début des travaux	Montant Global en HT	Taux d'avancement	Montant encaissé en 2018	Montant à facturer en 2019

Documents commerciaux :

- ☐ Facture (s) pro format (s) ou devis au nom de la SNL pour compte client ; et en CFR (si acquisition à l'importation).

Autres :

- ☐ Frais de Dossier 17.850,00 DA/TTC (acquisition locale), 35 700 DA/TTC (acquisition à l'importation) à verser sur le compte SNL/Spa au niveau de la BDL, Agence Zéralda, 52, rue du 1^{er} Novembre.
N° de compte 005 00157 4017685751 85
- ☐ Fiche KYC à remplir ;

ANNEXE 04

**AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES
RISQUES DE LA BANQUE D'ALGERIE**

(Art.160 loi 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit)

Je soussigné (e) Mr;Mme : _____

Agissant au nom de la société⁽¹⁾ : _____

Date de création⁽²⁾ : / ___ / / ___ / / ___ / ___ /

Lieu : _____

En qualité de⁽³⁾ : _____

Adresse : _____

N°Identification Banque d'Algérie (Clé B.A)⁽⁴⁾ :

/ _ /

Registre de Commerce N° : / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

N°d'identification O.N.S : / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

Autorise l'établissement financier : **LA SOCIETE NATIONALE DE LEASING** ; à
consulter la centrale des risques de la banque d'Algérie et autorise celle-ci à lui
communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à _____ Le _____

(Cachet et signature de l'entreprise)

⁽¹⁾ Indiquer le sigle ou à défaut la raison sociale de la société

⁽²⁾ Date de création figurant sur les statuts de la société pour les entreprises individuels, affaires personnelles ou professions libérales, indiquer la date et lieu de naissance à relever sur une pièce d'identité officielle.

⁽³⁾ Fonction ou mandataire dans la société.

⁽⁴⁾ N° matricule de l'entreprise auprès de la centrale des risques (à indiquer s'il est connu).

BILAN FINANCIER (ACTIF)

	2015	2016	VAR %	2017	VAR %
ECART D'ACQUISITION - GOODWILL (+OU-)	0,00	0,00		0,00	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 568 461,00	1 134 632,00		917 718,00	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	51 752 150,00	43 826 450,00	-15 %	42 455 335,00	3 %
Terrains	18 531 600,00	18 531 600,00		18 531 600,00	
Batiments	22 910 750,00	19 649 318,00		16 388 718,00	
Autres immobilisations corporelles	10 309 800,00	5 645 532,00		7 535 017,00	
Immobilisations en concessions	0,00	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	0,00	0,00		0,00	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	50 399 716,00	141 055 818,00	180 %	130 695 819,00	-7 %
Titres mis en équivalences	0,00	0,00		0,00	
Autres participations et créance rattachées	43 678 363,00	136 244 465,00		126 244 466,00	
Autres titres immobilisés	0,00	0,00		0,00	
Prêts et autres actifs financière non courants	6 721 353,00	4 811 353,00		4 451 353,00	
Impôts différé actif	0,00	0,00		0,00	
TOTAL ACTIF NON COURANT	103 720 327,00	186 016 900,00	79 %	174 068 872,00	-6 %
STOCKS ET ENCOURS	169 025 629,00	75 974 279,00		13 900 782,00	
CREANCES ET EMPLOIS ASSIMILES	307 590 022,00	108 356 602,00	-65 %	92 883 000,00	-14 %
Clients	220 401 612,00	92 617 943,00		84 076 200,00	
Autres débiteurs	53 777 618,00	3 787 543,00		3 812 006,00	
Impôts et assimilés	33 410 792,00	11 751 116,00		4 994 794,00	
Autres créances et emplois assimilés	0,00	0,00		0,00	
DISPONIBILITES ET ASSIMILES	115 065 308,00	81 002 423,00	-30 %	110 539 164,00	36 %
Placements et autres actifs financiers courants	0,00	0,00		0,00	
Trésorerie	115 065 308,00	81 002 423,00		110 539 164,00	
TOTAL ACTIF COURANT	591 680 959,00	265 333 304,00	-55 %	217 322 946,00	-18 %
TOTAL ACTIF	695 401 286,00	451 350 204,00	-35 %	391 391 818,00	-13 %

(Annexe 07)

06/01/2019

BILAN FINANCIER (PASSIF)

	2015	2016	VAR %	2017	VAR %
CAPITAL EMIS	27 504 000,00	27 504 000,00		27 504 000,00	
CAPITAL NON APPELE	0,00	0,00		0,00	
PRIMES ET RESERVES	54 133 925,00	36 527 500,00	-33 %	18 956 081,00	-48 %
Réserves consolidées (1)	2 965 083,00	2 965 083,00		2 965 084,00	
Ecart de réévaluation	7 797,00	7 797,00		7 798,00	
Ecart d'équivalence (1)	0,00	0,00		0,00	
Résultat net	51 161 045,00	33 554 620,00	-34 %	15 983 199,00	-52 %
RESULTAT NET PART DU GROUPE (1)	0,00	0,00		0,00	
AUTRES CAPITAUX PROPRES - REPORT A NOUV	106 118 053,00	166 407 378,00	57 %	149 642 494,00	-10 %
Part de la société consolidant (1)	106 118 053,00	166 407 378,00	57 %	149 642 494,00	-10 %
Part des minoritaires (1)	0,00	0,00		0,00	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	187 755 978,00	230 438 878,00	23 %	196 102 575,00	15 %
Emprunts et dettes financières	0,00	0,00		0,00	
Impôts (différés et provisionnés)	0,00	0,00		0,00	
Autres dettes non courantes	87 034 240,00	87 034 240,00		87 034 240,00	
Provisions et produits constatés d'avance	0,00	0,00		0,00	
TOTAL PASSIFS NON-COURANTS	87 034 240,00	87 034 240,00		87 034 240,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	330 859 073,00	125 914 845,00	-62 %	106 772 285,00	-15 %
Impôts	38 287 713,00	1 304 133,00	-97 %	156 590,00	-88 %
Autres dettes	51 464 282,00	6 658 108,00	-32 %	1 326 128,00	-6 %
Trésorerie Passif	0,00	0,00		0,00	
TOTAL PASSIFS COURANTS	420 611 068,00	133 877 086,00	-68 %	108 255 003,00	-19 %
TOTAL PASSIF	695 401 286,00	451 350 204,00	-35 %	391 391 818,00	-13 %

Powered by PROLEASE

(Annexe 08)

02/01/2019

COMPTE DE RESULTATS

(SIG)

	2015	2016	VAR %	2017	VAR %
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 196 035 894,0	685 004 761,00		315 872 504,00	
Variation stocks produits finis et en-cours	0,00	0,00		0,00	
Production immobilisée	0,00	0,00		0,00	
Subvention d'exploitation	0,00	0,00		0,00	
I - PRODUCTION DE L'EXERCICE	1 196 035 894,	685 004 761,00	-43 %	315 872 504,00	-54 %
Achats consommés	927 209 771,00	507 286 237,00		222 881 422,00	
Services extérieurs et autres consommations	18 898 097,00	37 548 276,00		10 873 486,00	
II - CONSOMMATION DE L'EXERCICE	944 107 868,00	544 834 513,00	-42 %	233 554 908,00	-57 %
III - VALEUR AJOUTEE D'EXPLOITATION (I - II)	251 928 026,00	140 170 248,00	-44 %	82 317 596,00	-41 %
Charges de Personnel	42 940 252,00	35 061 033,00		35 005 841,00	
Impôts, taxes et versements assimilés	29 925 529,00	24 137 029,00		14 998 841,00	
IV - EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	179 062 245,00	80 972 186,00	-55 %	32 312 914,00	-60 %
Autres produits opérationnels	2 514 972,00	1 478 377,00		1 400 009,00	
Autres charges opérationnelles	8 501 841,00	987 222,00		517 857,00	
Dotations aux amortissements et provisions	94 805 635,00	36 435 471,00		6 643 577,00	
Reprise sur pertes de valeur et provisions	0,00	0,00		0,00	
V - RESULTAT OPERATIONNEL	78 269 741,00	45 027 870,00	-42 %	26 551 489,00	-41 %
Produits financiers	1 392 146,00	2 420 540,00		740 613,00	
Charges financières	10 525 337,00	2 104 323,00		5 693 185,00	
VI - RESULTAT FINANCIER	-9 133 191,00	316 217,00	-100	-4 952 572,00	-1666
VII - RESULTAT ORDINAIRE AVANT IMPOTS (V +	69 136 550,00	45 344 087,00	-34 %	21 598 917,00	-52 %
Impôts exigibles sur résultats ordinaires	17 975 505,00	11 789 467,00		5 615 718,00	
Impôts différés (Variations) sur résultats ordina	0,00	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIR	1 199 943 012,	688 903 678,00	-43 %	318 013 126,00	-54 %
TOTAL DES CHARGES DES ACTIVITES ORDINAIR	1 148 781 967,	655 349 058,00	-43 %	302 029 927,00	-54 %
VIII - RESULTAT NET DES ACTIVITES ORDINAIRE	51 161 045,00	33 554 620,00	-34 %	15 983 199,00	-52 %
Eléments extraordinaires (produits) (à préciser)	0,00	0,00		0,00	
Eléments extraordinaires (charges) (à préciser)	0,00	0,00		0,00	
IX - RESULTAT EXTRAORDINAIRE	0,00	0,00		0,00	
X - RESULTAT NET DE L'EXERCICE	51 161 045,00	33 554 620,00	-34 %	15 983 199,00	-52 %
Les cash flows	145 966 680,00	69 990 091,00	-52 %	22 626 776,00	-68 %
Les cashs flows cumulés	0,00	0,00		0,00	

Powered by PROCEBASE

(Annexe 29)

EXLPOITATION PREVISIONNELLE

Libellé	2018	2019	2020	2021	2022	2023
I-CHIFFRE D'AFFAIRES	331 666 129,00	348 249 436,00	365 661 907,00	383 945 003,00		
Achats consommés	242 116 274,00	254 222 088,00	266 933 192,00	280 279 852,00		
Services extérieurs/autres consom	9 949 984,00	10 447 483,00	10 969 857,00	11 518 350,00		
II - CONSOMMATION DE L'EXERCICE	252 066 258,00	264 669 571,00	277 903 049,00	291 798 202,00		
III - VALEUR AJOUTEE D'EXPLOITA	79 599 871,00	83 579 865,00	87 758 858,00	92 146 801,00		
Charges de Personnel	36 756 133,00	38 593 940,00	40 523 637,00	42 549 819,00		
Impôts, taxes et versements assim	6 633 323,00	6 964 989,00	7 313 238,00	7 678 900,00		
IV - EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATI	36 210 415,00	38 020 936,00	39 921 983,00	41 918 082,00		
Autres charges opérationnelles	994 998,00	1 044 748,00	1 096 986,00	1 151 835,00		
Dotations aux amortissements / pr	6 643 577,00	4 289 826,00	4 107 054,00	5 039 117,00		
V - RESULTAT OPERATIONNEL	28 571 840,00	32 686 362,00	34 717 943,00	35 727 130,00		
Charges financières	3 316 661,00	4 648 128,00	4 483 797,00	4 145 751,00		
VII - RESULTAT ORDINAIRE AVANT	25 255 179,00	28 038 234,00	30 234 146,00	31 581 379,00		
Impôts exigibles sur résultats ordi	6 393 880,00	7 108 851,00	7 670 734,00	8 011 507,00		
X - RESULTAT NET DE L'EXERCICE	18 861 299,00	20 929 383,00	22 563 412,00	23 569 872,00		
LES CASH FLOWS	25 504 876,00	25 219 209,00	26 670 466,00	28 608 989,00		
LES CASH FLOWS CUMULEE	25 504 876,00	50 724 085,00	77 394 551,00	106 003 540,00	106 003 540,00	106 003 540,00
CHARGES FINANCIERES SNL /EBE	9,16	12,23	11,23	9,89		
Taux d'actualisation	12,00					
Cash Flow Actualisé	22 179 949,11	19 549 354,27	18 462 968,92	17 693 521,74		
Cumul Cash Flow Actualisé	22 179 949,11	41 729 303,38	60 192 272,30	77 885 794,04	77 885 794,04	77 885 794,04
Coût de l'investissement	13 436 000,00					
VAN = Cumul cash flow - Coût Inv	64 449 794,04					
Délais de Récupération en nombre	7,00					
Indice de Profitabilité	4,80					
TRI	182,75					

Powered by PROLEAST

Table des matières

Introduction générale	1
CHAPITRE I : Analyse théorique du crédit-bail	
Section 1 : Présentation du crédit-bail	5
1.1. Origine et développement du leasing	5
1.1.1 Historique :	5
1.1.2. Extension du leasing	6
1.2. Principes de l'opération de crédit-bail	7
1.2.1 Définition du crédit-bail	7
1.2.2 Le mécanisme de l'opération de crédit-bail	10
1.3. La typologie du crédit-bail	14
1.3.1. Selon le transfert de risque	14
1.3.2 Selon la nature de l'objet du contrat	15
1.3.3. Selon la nationalité des parties au contrat	17
1.4. Les formes particulières du crédit-bail	19
1.4.1. La cession bail (Sale and Lease Back)	19
1.4.2. Le crédit-bail adossé	20
1.5. Les opérations voisines au crédit-bail	22
1.5.1. La location simple	22
1.5.2. La location-vente	22
1.5.3. La location avec option d'achat (LOA)	22
1.5.4. La location financière, ou location longue durée	22
1.5.5. La vente avec clause de réserve de propriété	23
1.5.6. La vente à crédit, ou à tempérament	23
Section 2 : Les différents aspects du crédit-bail	23
2. 1. L'aspect juridique du crédit-bail	23
2.1.1. Les principes juridiques d'une opération de crédit-bail	24
2.1.2. Les clauses d'un contrat de crédit-bail	24
2.1.3 Les obligations des intervenants d'une opération de crédit-bail	27
2. 2 . L'aspect comptable du crédit-bail	28
2.2.1. Le modèle anglo-saxon	29
2.2.2. Le modèle français :	32
2.2.3. L'harmonisation comptable internationale	33
2.3. L'aspect fiscal du crédit-bail	35
2.3.1. Impôt sur les sociétés	35
2.3.2. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	36

2.3.3. La taxe professionnelle.....	37
2.3.4. Le régime fiscal de la levée de l'option.....	37
2.3.5. L'imposition des plus-values	38
Section 3 : Les caractéristiques du crédit-bail	38
3.1. Avantages et inconvénients du crédit-bail.....	38
3.1.1. Les avantages du crédit-bail.....	38
3.1.2. Les inconvénients du crédit-bail.....	41
3.2. Les risques induits par le crédit-bail	42
3.3. Les moyens de prévention et limitation des risques	44
3.4. Comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique.....	46

CHAPITRE II : Le crédit-bail : le contexte Algérien

Section 1 : Cadre réglementaire du crédit-bail en Algérie.....	51
1.1. Les dispositions juridiques régissant le leasing en Algérie.....	51
1.1.1. Texte législatif relatif au crédit-bail : L'ordonnance n° 96.09 du 10.01.1996 relatif au crédit-bail.....	51
1.1.2. L'organisme de crédit-bail	57
1.2. Les dispositions fiscales du crédit-bail.....	60
1.2.1. La loi de finance pour 1996.....	60
1.2.2. La loi de finance pour 2001	61
1.2.3. La loi de finance complémentaire pour 2001	61
1.2.4. La loi de finance pour 2003	62
1.2.5. La loi de finance complémentaire pour 2003	62
1.2.6. Dispositions de la loi de finance pour 2004	62
1.2.7. Loi de finance pour 2006	62
1.2.8. La loi de finance de 2007	63
1.2.9. La loi de finances de 2008.....	64
1.2.10. La loi de finance de 2009.....	64
1.2.11. La loi de finance de 2010.....	65
1.2.12. La loi de finance de 2015.....	65
1.2.13. La loi de finance de 2017.....	65
1.3. Les dispositions douanières.....	65
1.4. Les dispositions comptables du crédit-bail en Algérie.....	66
1.4.1. La comptabilisation des contrats de location financement.....	67
1.4.2. La comptabilisation des contrats de location simple.....	72
Section 2 : Le marché du Leasing en Algérie	73

2.1 Les principaux intervenants sur le marché du leasing en Algérie :	73
2.1.1. Etablissements financiers dont le crédit-bail est la seule activité	73
2.1.2. Etablissements financiers dont le crédit-bail n'est pas la seule activité	74
2.1.3. Les banques commerciales qui font tous les métiers de la banque et proposent le leasing comme un produit bancaire	76
2.2. L'évolution de crédit-bail durant la période 2011-2019.....	76
2.3. Demande de leasing en Algérie	80

CHAPITRE III : La pratique du crédit-bail au sein de la société nationale de leasing

« SNL »

Section 1 : Traitement du crédit-bail a la société nationale de leasing SNL	84
1.1. Présentation de la société nationale de leasing.....	84
1.1.1. Caractéristiques essentielles de l'activité de la SNL	85
1.1.2. Les différents produits de la SNL.....	85
1.1.3. La structure organisationnelle de la SNL	86
1.2. Procédure de crédit-bail mobilier	87
1.2.1 Définition du leasing selon la société nationale de leasing « SNL ».....	87
1.2.2. : Processus de traitement d'un dossier de crédit-bail par la SNL	87
Section 2 : Etude d'un cas pratique crédit-bail mobilier.....	90
2.1. Demande de financement en crédit-bail mobilier	91
2.1.1. Constitution du dossier crédit-bail mobilier	91
2.1.2. Présentation de l'affaire.....	92
2.2. Objet de la demande de financement.....	93
2.3. L'établissement du contrat de crédit-bail	104
2.3.1. Les conditions générales :	104
2.3.2. Les conditions particulières :	104
2.4. Elaboration de l'échéancier de remboursement :	105
2.4.1. Les formules de calcul :	105
2.4.2. L'échéancier de remboursement.....	105
2.5. Analyse critique de la société nationale de leasing (SNL).....	109
2.5.1. Les points forts :	109
2.5.2. Les points faibles :	109
Conclusion générale	111

Bibliographie

Annexes

Table des matières