

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
Ecole Supérieure de Commerce- Koléa

Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de
Master en sciences financières et comptabilité

Option : Monnaie, Finance et Banques

Thème :

***Le crédit-bail comme un mode de
financement alternatif pour les
entreprises algériennes***

Cas : la direction régionale de la BADR

Elaboré par :

Grib Asma

Encadreur :

ABED Nacira

Maitre assistante

ESC- koléa

2016/2017

REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer mes sincères remerciements et ma profonde gratitude à :

Ma chère **MÈRE** ma source de courage.

Mon encadreur Mme **ABED NACIRA** qui n'a pas ménagé le moindre effort pour m'aider de la réalisation de ce travail ;

MR TEGHLISSIA pour ses aides et ses conseils précis ;

MR ABIDI sous directeur de BADR pour son accueil et leurs recommandations ;

MR LALOU MEHIEDDINE qui m'a orienté pour la réalisation de ce mémoire ;

Tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin dans l'élaboration de ce mémoire.

ASMA

DÉDICACES

Je dédie mon modeste travail à

Ma chère **MÈRE** qui a été ma source de courage et de persévérance
et qui m'a toujours soutenue.

Mon cher **PÈRE** qui a été le motivant de notre parcours

Mes chères sœurs **AMEL, NADA** et **ROUFIA**. Et toute ma famille.

Mes amies **ZAHRA, BAHIA, AMIRA, ZINA ET IMEN**.

Sommaire

Liste des tableaux

Liste des abréviations

Introduction générale	A
Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail	2
Section 1 :L’historique de crédit-bail	2
1-Origin et développement du crédit bail.....	2
2-L’expansion du crédit-bail.....	4
Section 2 : Définitions et particularités de crédit-bail	7
1- Définition générale.....	7
2-Le déroulement d’une opération de crédit-bail.....	9
3- La chronologie d’une opération de crédit-bail.....	10
4- Les principaux types du crédit-bail.....	11
5-Le crédit-bail et ses opérations voisines.....	16
6-Forme particuliers du crédit—bail.....	19
Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux	23
Section 1 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux du crédit bail	23
1- Aspect juridique du crédit-bail.....	24
2-Aspect comptable du crédit-bail.....	37
3-Aspect fiscal du crédit-bail	46
Section 2 : Les caractéristiques du crédit-bail	51
1-Les avantages et les inconvénients du crédit-bail.....	51
2- Les risques d’une opération de crédit-bail.....	54
Chapitre 3 : Le marché Algérien de crédit-bail	59
Section 1 : Le crédit-bail en Algérie	60
1- Le cadre juridique de leasing en Algérie.....	60

2-Marché du crédit-bail.....	60
3- La demande de crédit-bail en Algérie.....	65
Section 2 : Le cas d'un financement en crédit-bail.....	67
1-Aperçu sur l'historique.....	67
2- Les missions de la BADR.....	68
3- Les objectifs de la BADR.....	68
4-Stratégie de la BADR.....	69
5- Les activités finançables par la BADR.....	70
6- Le leasing dans la BADR.....	71
7- Cas pratique traité par la BADR.....	72
Conclusion générale.....	84

Bibliographie

Annexes

Résumé

Liste des abréviations

ALC	Arab Leasing Corporation
ASL	Algerian Saoudi Leasing
AGB	Gulf Bank Algeria
BADR	Banque de l'Agriculture et de développement Rural
BDL	Banque Extérieure d'Algérie
BFR	Besoin en Fond de Roulement
BNA	Banque Nationale d'Algérie
CAF	Capacité d'autofinancement
EBE	Excédent brut d'Exploitation
DA	Dinar Algérien
FR	Fond de roulement
HT	Hors taxe
IAS	International Accounting Standards
IASC	International Accounting Standards Comitee
ILA	Idjar Leasing Algérie
IFRS	International Financial Reporting Standards
MLA	Maghreb Leasing d'Algérie
PME	Petit et Moyenne Entreprise
PMI	Petit et Moyenne Industrie
SALEM	Société Algérienne de Leasing Mobilier
SGA	Société Générale Algérie
SOFINANCE	Société Financière d'Investissement de Participation et de Placement
SRH	Société de Professionnelle Hypothécaire
TCR	Tableau de Compte Résultat
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée

Liste des tableaux

Tableau n °	Titre	Page
1	comparaison entre le crédit-bail et les autres opérations	18
2	les délais de traitement des demandes de crédit	70
3	l'ensemble de matériel demandé par l'agriculteur	72
4	structure de financement par le crédit-bail	74
5	bilan prévisionnel	74
6	comptes de résultats	75
7	besoin de fond de roulement	76
8	la capacité d'autofinancement	76
9	L'échéancier provisoire de la demande de financement	77
10	le financement par le crédit classique	78

Introduction générale

Introduction générale

Dans le monde économique, y a toujours des confrontations et des corrélations entre les agents afin d'arriver au développement.

L'épanouissement économique d'un pays dépend de la bonne situation des entreprises. Où l'entreprise cherche toujours à assurer sa pérennité, à réaliser des bénéfices et pour atteindre ces objectifs, elle a besoin de financer ses investissements ou son activité par deux sources soient le financement par fonds propres ou par l'endettement.

Quand l'entreprise n'arrive pas à financer ses besoins par une source interne, elle va chercher une autre source externe à travers les établissements financiers.

La concurrence et le développement de ces derniers nécessitent la mise en place des nouveaux produits ou modes de financements: l'emprunt obligataire, l'ouverture du capital à de nouveaux investisseurs, le capital risque et le crédit-bail pour diversifier leurs portefeuilles et augmenter leurs bénéfices.

Le leasing en l'anglais « to lease » qui veut dire louer, connu sous l'appellation française de « crédit-bail », qui est une technique de financement des investissements qui permet de financer des biens destinés à usage professionnelle : bâtiments, machines, matériel roulant, outillage et matériel de bureau, ect. D'origine Anglo-Saxonne, cette formule de financement s'est développée aux Etats-Unis en 1952, avec la création de la première société de crédit-bail nommée « United states leasing ».

Au cours des années 60, L'Europe continentale, en Amérique du sud, au Moyen-Orient ainsi qu'en Asie, ont connu le concept de crédit bail ou la croissance en fait un terrain favorable, puis que le il a fait son apparition en Afrique, plus particulièrement au Maghreb en 1964, suivi par la Tunisie vingt ans plus tard.

En Algérie, cette pratique ne s'est introduite qu'en 1997, date de création de la première société de crédit-bail, ce retard est dû à plusieurs contraintes, notamment l'absence d'une réglementation fiscale et comptable appropriée.

Introduction générale

I. Le choix et intérêt du thème

J'ai choisis ce thème pour des raisons suivantes :

- On constate que le crédit bail a connu un développement intensif presque dans tous les pays même les pays voisins : la Tunisie et le Maroc, mais dans notre pays l'Algérie est en évaluation.
- Le crédit-bail est une alternative de financement des entreprises algériennes c'est pour cela que le gouvernement algérien veut le développer et l'encourager.

II. l'objectif du travail

- le leasing c'est un mode de financement qui offre la possibilité de financer à 100% le montant de l'investissement sans garanties exigées.
- Le développement de cet outil, permettra le financement de nombreux projets, touchant la rénovation ou le renouvellement des équipements.

La création ainsi que l'extension des capacités de production pour répondre aux nombreuses opportunités d'investissement et le reste de l'avis de plusieurs observateurs de la sphère économique algérienne que le leasing est considéré comme un complément indispensable aux crédits bancaires classiques et comme un outil d'ingénierie financière d'avenir qu'il convient de mieux connaître ,de développer et de promouvoir.

III. La problématique

Dans ce mémoire, nous allons présenter cette problématique :

Quelle est la valeur ajoutée que peut apporter le crédit bail au mode de financement des projets des entreprises algériennes?

Pour répondre a cette problématiques nous allons devoir passer par plusieurs sous – questions :

1. Qu'est-ce qu'un crédit-bail ?
2. Qu'ils sont les différents aspects de ce mode de financement ?
3. Quelles sont les avantages qu'offre le crédit-bail pour les entreprises algériennes ?
4. Quelles sont les obstacles qui confrontent son développement en Algérie ?
5. Quelle est la réalité du crédit-bail en Algérie ?

Introduction générale

IV. Les hypothèses de travail

Ces questions nous ont amené à proposer les hypothèses suivantes :

1. Le leasing est une technique de financement des investissements relativement récente, elle est devenue une alternative autant pour les financiers que pour les clients. Le leasing est un contrat complexe où se combinent une opération de crédit, une opération de location, une opération de vente et des services annexes. Mais ce n'est ni vente, ni un prêt d'argent.
2. le crédit-bail est une solution simple et rapide par rapport aux crédits bancaires qui ont des délais plus longs, qui peut être une alternative au financement bancaire surtout avec l'absence de garanties exigées et le financement intégral de l'investissement avec une TVA étalée sur toute la période de location.
3. manque des institutions financières spécialisées dans le financement avec le crédit bail.
4. En Algérie, le crédit-bail a connu une évolution remarquable durant les dernières années.

V. Méthodologie de la recherche

La démarche de travail suivie dans ce mémoire est descriptive analytique.

VI. Structure du travail

Notre travail de recherche est structuré en trois chapitres :

Dans le premier chapitre intitulé « Généralités sur le crédit-bail », nous avons abordé les différentes définitions du crédit –bail, ensuite sa typologie, ses dérivés et en fin d'autres formes de location qui sont proches au crédit-bail.

Dans le deuxième chapitre intitulé « les différents aspects du crédit-bail », nous présentons les différentes facettes du crédit-bail à travers les dimensions juridiques, fiscales, douanières financières. Aussi, nous mettons en avant les avantages et les risques de ce produit financier.

Et dans le troisième chapitre intitulé « le marché algérien de crédit-bail », nous allons parler sur le marché du crédit-bail algérien, présentation de l'enquête et les résultats de l'enquête.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Introduction

L'investissement représente une activité essentielle qui assure la continuité et le développement des entreprises mais le problème de financement des biens investis déclenche la recherche des nouveaux modes de financement, parmi les modes créés le crédit-bail.

Dans ce chapitre, nous allons voir le crédit-bail comme une technique de financement des investissements à partir d'une étude descriptive, en commençant par l'historique, puis quelques des définitions et particularités pour terminer par sa typologie.

Ce chapitre est composé de deux sections :

Section 1: L'historique de crédit-bail

Section 2 : Les définitions et les particularités du crédit-bail.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Section 1 : historique du crédit-bail

Personne ne connaît avec exactitude la date du premier contrat de location conclu dans l'histoire de l'humanité. La première preuve matérielle d'une opération de location remonte à plus de 2000 ans avant Jésus-Christ (J-C) dans la civilisation sumérienne¹.

Par contre, l'origine juridique de la location est attribuée au fameux code de HAMMORABI 1700 avant (J-C)². Il s'est consacré à sa égalité, vue la fréquence d'utilisation de cette formule à cette époque déjà. Les origines du crédit-bail en tant que forme de financement de biens axées sur leur utilisation remontent à 1877, lorsque la société américaine "Bell téléphone Co" décida d'offrir ses appareils téléphoniques dans des contrats de location au lieu de les vendre. Ainsi, elle finança à la fin du XX^e siècle aussi des machines textiles, des compteurs à gaz ou électriques.

1.1 Origine et développement du crédit-bail

Parce qu'elle est très ancienne, l'évolution du crédit-bail a passé par plusieurs étapes :

Les anciennes civilisations grecque, romaine et égyptienne ont toutes pratiqué la location de manière très efficace. Pour la population, il s'agissait souvent de l'unique moyen de se procurer des terres cultivables et les outils nécessaires à leur culture.

Il était en effet très difficile à cette époque de se fournir en outils de production. La location des équipements et des terres permettait d'accéder à l'agriculture et donnait aux villageois la possibilité de subvenir à leurs besoins.

A partir de 1200 avant J-C, les phéniciens se sont progressivement illustrés dans le commerce maritime, jusqu'à mener une véritable expansion vers l'occident. Leurs comptoirs s'étendaient sur tout le bord méditerranéen. Pour assurer le développement de leurs activités, les phéniciens pratiquaient la location des navires de long cours. La nature de ces opérations ne différait guère des contrats de leasing que nous connaissons aujourd'hui. Pour donner satisfaction à sa clientèle, les phéniciens ne se

¹GARRIDO Eric, « **Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail** », Tom 1, Edition Revue Banque, Paris, 2002, p23.

²Association Professionnelle des sociétés de financement (APSF)- **la monographie du crédit-bail**, Juin 2006, p6.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

limitaient pas à louer des navires ils en proposaient aussi l'équipage. On peut raisonnablement penser que les phéniciens ont approché le concept du leasing financier. Les navires étaient loués pour une période fixe. Le locataire en supportait seul les risques et jouissait à son gré des profits.

La première société de location fut celle de la famille Murashu ; aux environs de 400 à 450 ans avant J-C au sud -est de Babylone, qui s'est spécialisée dans la location des terres agricoles .A cette époque déjà, on remarque une étonnante similitude avec le système triangulaire qui caractérise le leasing.

L'évolution de l'économie et de ses besoins a donné naissance à une forme voisine qui est le leasing actuel. Ce mode de financement est né en Grand Bretagne au XIX siècle ; lorsque les compagnies de chemin de fer, ayant lourdement investi dans les infrastructures prenaient en gestion des locomotives et des rames de wagons acquises par des particuliers ou des entreprises.

La première application de leasing à des fins de financement semble être réalisée en 1936 par la chaine de supermarchés californienne 'Safeway Stores INC' sous forme de 'sale and lease back' francisé en 'cession bail'.après avoir acquis un terrain pour construire un supermarché, Safeway Stores INC vendait l'immeuble à un groupe d'investissement privés qui le lui rétrocédait immédiatement en lease (location) pour une longue durée.

La découverte de nouvelles sources d'énergie et le progrès scientifiques ; ont conduit à la création de nouveaux équipements plus performants et dont la nécessité s'impose d'elle-même.

La première société de crédit-bail "United States Leasing "fut créée en 1952 à San Francisco aux Etats-Unis par les entrepreneurs californien « Henry Schoenfeld » et « Boothe Junior ». Afin de développer son idée qui consistait à acquérir des machines et des véhicules de transport pour en céder ensuite l'usage aux entreprises qui en manifestaient le besoin, cette technique a eu un énorme succès auprès de l'armée américaine qui était engagée dans la guerre avec la Corée.la durée devait être fixe, le contrat non résiliable et les paiements devaient intervenir à échéances ponctuelles.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Le développement du leasing aux Etats-Unis a connu une accélération supplémentaire lorsqu'en 1960, les banques commerciales ont été autorisées à pratiquer le leasing.

Après ce long parcours, le leasing se développa à travers la planète pour devenir un type d'institution financière à part entière.

1.2 L'expansion du crédit-bail

Le succès, la réussite du crédit-bail et l'expansion du crédit-bail dans le monde et en particulier aux Etats-Unis, la logique nous amènerait à chercher les caractéristiques de l'environnement préexistant à l'avènement de ce mode de financement et d'autre part dans les valeurs intrinsèques du produit lui-même.

L'atmosphère économique existant aux Etats-Unis lors de l'apparition du crédit-bail recelait plusieurs facteurs favorables à son expansion et à son adoption rapide. Parmi ces facteurs, nous citons :

-l'étroitesse et l'inorganisation à cette époque du marché des capitaux à moyen et long terme américain.

-un cadre fiscal très sévère en matière d'amortissement.

-un environnement économique prospère qui permet aux producteurs un renouvellement rapide de leurs équipements de production (progrès technologiques)

Les valeurs intrinsèques du *leasing*, exemple, il s'agit d'un bail donnant lieu au paiement de loyers et non d'échéances de crédit, ce qui fait que le *leasing* est bien accueilli par les pays musulmans à l'exemple de l'Arabie Saoudite et du Pakistan...

Par ailleurs on dira que le développement du crédit-bail aux Etats-Unis a été facilité par la souplesse du droit anglo-saxon, droit dans lequel il est loisible d'utiliser de nouveaux modes de financement pourvu qu'ils ne se heurtent pas à des interdits explicites. Il fut également facilité par le fait que certaines branches de l'industrie connaissaient des rythmes de production particulièrement vifs, ce qui créait de gros de financement. par contre, les valeurs intrinsèques du crédit-bail trouvent leurs sources dans les avantages que recelait ce nouveau produit.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

1.2.1 Le crédit-bail dans le monde

Dans les années 60, ce mode de financement franchissait l'Atlantique pour atteindre le « Royaume Uni » qui fut le premier pays à introduire le crédit-bail par la création de la « Mercantile Credit Company's » puis la France où il prend le nom de « crédit-bail »¹.

En 1961, il est pratiqué au Canada, au Royaume Uni, en Suède, en Allemagne, en Suisse et en France et en 1963 au Japon, en Belgique, en Finlande, en Espagne et en Italie. Puis petit à petit, le *leasing* a fait grand feu dans le monde entier surtout dans les pays en développement comme dans l'Amérique latine (Brésil, Venezuela...), l'Asie (l'Indonésie, Corée, Philippines...). L'Australie, l'Afrique (Maroc 1964, Côte d'Ivoire...). La mondialisation du leasing a été accompagnée de l'établissement de relations internationales entre professionnels de cette technique, donnant naissance à de grands clubs internationaux : Lease Club, Crédit Union, Multi Lease, Ebic Lease...

Les pays anglo-saxons, notamment, le Royaume-Uni ont reçu le leasing comme un nouveau mode de financement sans édicter de lois nouvelles. De plus dans ces pays, l'avantage fiscal, consistant à attribuer la propriété des biens aux entreprises locataires, a été un puissant facteur d'expansion du leasing.

Dans les pays de droit latin, au contraire, la tradition juridique nécessitait de ranger le nouveau type de financement dans une catégorie de contrats défini par la loi.

- **Le crédit-bail en Europe :**

Selon les statistiques annuelles de Leaseurope, fédération européenne des associations et établissements de crédit-bail, qui regroupe 47 associations représentant à leur tour plus de 1400 sociétés de crédit-bail.

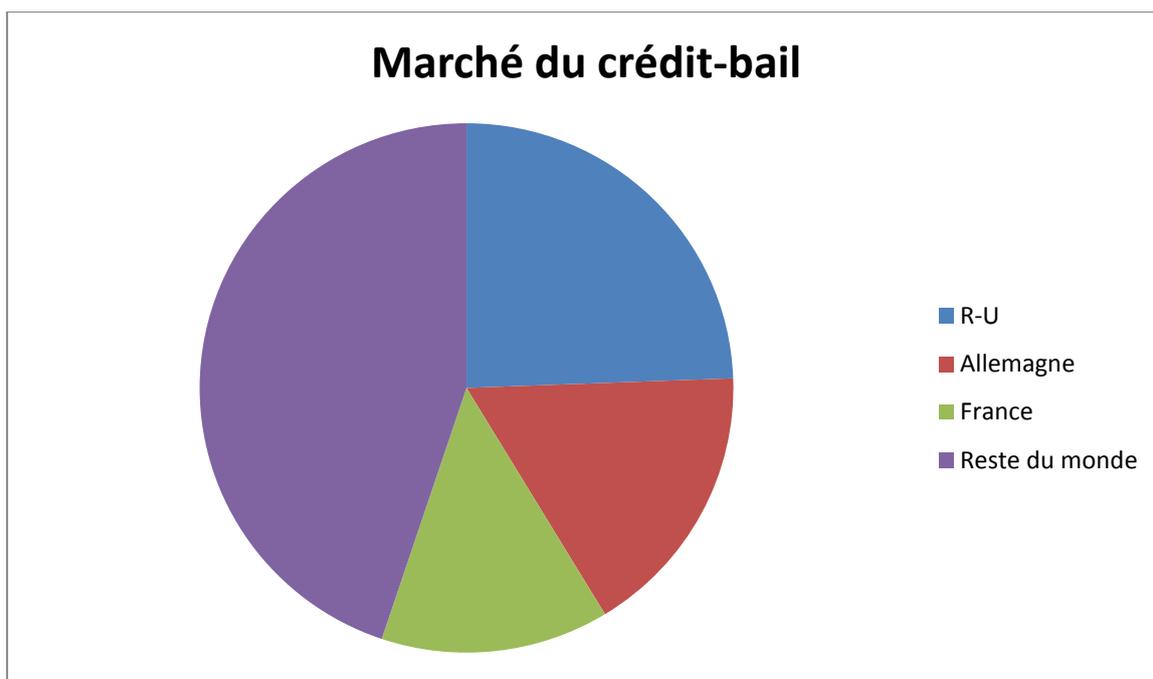
En 2015 ; le total des nouveaux contrats de crédit-bail d'un montant de 314.9 milliards d'euros a été accordé par les entreprises représentées par les membres de leaseurope. Cela représente une augmentation de 9,4% par rapport à 2014. le portefeuille d'actifs loués (encours) en Europe a progressé de 3,2% atteignant 775.3 milliards d'euros à la fin de 2015.

Le Royaume-Uni était le plus grand marché européen de crédit-bail en 2015 avec de nouveaux volumes 76,9 milliards d'euros suivis par l'Allemagne (53,2 milliards d'euros) et la France (43,6 milliards d'euros). Le recouvrement des activités de crédit-bail a été plus répandu en Europe en 2015 par rapport à l'année précédente. La plupart des marchés nationaux de

¹ [Http://www.dreieck.ch/web/cgi/history](http://www.dreieck.ch/web/cgi/history).

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

crédit-bail ont connu des résultats positifs, à l'exception de la Norvège, qui ont subi un léger ralentissement, suivis de la Grèce et de la Russie connaissant des niveaux nettement plus élevés de nouveaux volumes total accordés au cours de cette période¹.



__ **Graphique n°1** : la répartition géographique de crédit-bail en Europe en 2015

¹[Http://www. Leaseurope.org/index.php ?page=stats-surveys/date](http://www.leaseurope.org/index.php?page=stats-surveys/date) de consultation :23/03/2017.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Section 2 : Définition et particularités du crédit bail

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

1-Définition générale :

En anglo-américain " Leasing ", en latin " Crédit-bail " en arabe " Idjar où iqtina ", ces termes représentent tous des appellations différentes pour une même réalité économique: mettre à la disposition des investisseurs des biens moyennant versement de loyers pour une durée irrévocable.

Selon la norme 17 de l'international accounting standard comity(IASC)¹ :

« Le leasing ou la location financière est un contrat ayant pour effet de transférer substantiellement au preneur des avantages et les risques inhérents à la propriété d'un bien que la propriété soit ou non finalement transférée. »

1-1-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. En effet, dans ces pays anglo-saxons, le contrat de leasing concerne tous les biens ; qu'importe leur destination qu'elle soit pour un professionnel ou pour un particulier. L'option d'achat peut être incluse dans le contrat mais n'en constitue pas un aspect spécifique : elle est possible et non systématique².

1-2-Dans le droit latin :

En France, La loi n°66-455 du 02/07/1966 définit les opérations de crédit-bail comme des "opérations de location de biens, achetés en vue de cette location par des entreprises (les bailleurs ou sociétés de crédit-bail) lorsque ces opérations donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie de ces biens, moyennant un prix convenu tenant compte des versements effectués à titre de loyer"³.

Plus clairement, le crédit-bail consiste à louer aux entreprises des biens mobiliers et immobiliers à usage professionnel, spécialement achetés en vue de la location par les sociétés de crédit-bail qui en demeurent propriétaire.

¹ IASC : international accounting standard committee, l'équivalent du conseil national de la comptabilité.

² Gervais Jean-François, « **les clés du leasing** », Edition d'Organisation, Paris, 2004, p 5

³ Loi n 66-455 du 02 juillet 1966 sur les sociétés commerciales

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

On peut hésiter à considérer le crédit-bail (ou leasing) uniquement comme une opération de financement, bien que les sociétés de crédit-bail doivent être inscrites sur la liste des établissements financiers. En réalité, cette opération est à la fois un investissement et un moyen de financement qu'il n'est pas possible de dissocier contrairement aux autres décisions d'investissement.

1-3-Dans le droit musulman

Parmi les modes de financement dans les banques islamiques on trouve la formule « IJAR OU IQTINA » En effet, la charia 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 mêmes fonds.

Le fiqh a prévu, avec beaucoup de détails, le louage IJAR qui est défini comme la vente d'utilité d'une chose (Baï el'manfaa), ou le transfert de l'usufruit d'une chose en contrepartie d'un produit déterminé¹.

1-4-Le 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), et qui a 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

¹ ABDESSATAR khouildi, « **introduction aux techniques islamiques de financement** », acte de séminaire N°37, DJEDAH ARABIE SAOUDITE, 5-9 décembre 1992, page 131.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

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 matériel¹

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 values² en ce qui concerne la loi relative au crédit –bail en Algérie, qui s'est vigoureusement inespérée du droit français.

Selon l'article premier de l'ordonnance n 96-09 du 10 janvier 1996 parut dans le journal officiel Algérien dispose que : « le crédit-bail ou leasing 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 ou profit du locataire, et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage professionnel ou sur fonds de commerce ou sur des établissements artisanaux »³.

Le crédit-bail est un contrat spécifique qui représente une combinaison entre une opération de crédit, une opération de location et une opération de vente et des services annexes.

Le crédit-bail est une technique de financement destinée aux entreprises et professions libérales pour faciliter l'acquisition des équipements nécessaires pour la continuité et le développement de leurs activités.

2-Le déroulement d'une opération de crédit-bail

La réalisation d'une opération de crédit-bail fait l'appel aux trois intervenants :

2.1. Le bailleur, le crédit-bailleur ou la société de leasing qui achète le bien pour le louer à son client.

¹ Chantal BRUNEAU, « Le crédit bail mobilier », Edition Banque, novembre 1999. p83

² Yahia cherif Cours de la deuxième année crédit

³ Ordonnance n 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, art 1er

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

2.2. Le locataire, le preneur ou le crédit-preneur qui désire l'acquisition du bien en se réservant l'option de l'acquérir définitivement au terme du contrat.

2.3. Le fournisseur, le fabricant ou le vendeur qui livre au crédit-preneur un bien commandé par le crédit-bailleur conformément aux conditions arrêtées entre le fournisseur et le crédit-preneur

3. La chronologie d'une opération de *crédit bail*

Ces trois acteurs interviennent chronologiquement suivant trois phases¹:

- **Première phase : Acquisition du bien** une entreprise décide d'acquérir des biens de prix et de livraison. N'ayant pas les fonds nécessaires ou ne comptant pas les affecter à cet emploi, elle choisit parmi les formules d'endettement, le *crédit-bail*. Si la société de *crédit-bail* accepte après examen de la situation financière de l'entreprise de financer l'opération, elle commande elle-même le matériel auprès du fournisseur choisi, elle paie le d'équipement par exemple. Pour cela, elle choisit un fournisseur et négocie les conditions prix convenu entre l'entreprise et le fournisseur, et acquiert la propriété des biens commandés.
- **Deuxième phase : Paiement des loyers** pendant une période irrévocable et prédéterminée, la société de *leasing* accorde la jouissance de ce bien à l'entreprise. En contrepartie, cette dernière verse à la société de *leasing* des redevances périodiques (loyers) calculées de manière à couvrir le prix initial d'achat et la marge financière.
- **Troisième phase : Dénouement de l'opération** à la fin de la période convenue entre la société de *leasing* et l'entreprise, trois possibilités se présentent au preneur:
 - Lever l'option d'achat qui lui a été initialement accordée par la société de *crédit-bail* et accède de ce fait à la propriété contre le paiement d'une valeur résiduelle préalablement déterminée.
 - Restituer le bien à la société de *crédit-bail* qui peut soit le réformer, soit le revendre sur le marché secondaire (d'occasion).
 - Renouveler le contrat pour une durée variable contre une redevance réduite par rapport aux redevances précédente

¹ ABIDI. M, «Le Leasing Mobilier: Mode de Financement des PME/PMI », Revue CONVERGENCE N° 6, décembre 2000, Revue éditée par la BEA, Alger, p 23 et 24.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

4-Principaux types du crédit-bail

4-1-selon les risques:

4-1-1- Le crédit-bail financier (financial lease) :

Le *leasing* financier appelé également « *full pay out lease* » est un bail financier à remboursement intégrale, les loyers sont calculés de façon à assurer au bailleur le recouvrement des sommes investies en capital plus une marge bénéficiaire, avec une durée irrévocable pratiquement égale à la durée de vie économique du bien loué. Au terme de bail, le bien est vendu au prix du marché appelé « fair market value » le bailleur réalise, ce faisant, un surprofit¹.

Le critère distinctif du *leasing* financier est le transfert au locataire de tous les avantages, inconvénients et risques inhérents à la propriété du bien.

D'après la norme IASC 17 (International Accounting Standards Committee²) l'opération est considérée comme *leasing* financier si l'un des critères suivants est satisfait :

- Transfert de la propriété du bien au locataire à l'issue de la période de location irrévocable ;
- Prix de rachat fixé à un montant suffisamment inférieur à la juste valeur à l'issue de la période de location irrévocable, pour avoir la certitude raisonnable que l'option sera levée ;
- Durée de location irrévocable couvrant la majeure partie de la durée de vie économique du bien ;
- Valeur actualisée des redevances supérieure ou égale à la quasi-totalité du juste valeur de l'actif loué au moment de la signature du contrat ;
- Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modification majeure.

4-1-2-Le crédit-bail opérationnel (operating lease)

Le *leasing* opérationnel ou « *no full pay out lease* » est un bail d'exploitation résiliable, de durée plus courte et ne permettant pas l'amortissement intégrale du bien. Il inclut souvent l'assurance et la maintenance du bien loué. Sa durée est généralement inférieure à la durée de vie économique du bien, si le locataire manifeste le désir d'acquérir le bien en fin de contrat, il doit régler sa valeur vénale ; la valeur résiduelle doit être inférieure à la valeur de marché, il s'agit beaucoup plus d'un risque de marché que d'un risque client

¹EL Mokhetar Bey « **le leasing et ses principales caractéristiques dans le monde** » Revue de finance et développement au Maghreb, juillet 1995, p 103.

² IASC : Instance multinationale qui édicte des règles visant une plus grande transparence et plus grande comparabilité financière par une meilleure lisibilité des comptes des entreprises

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Le recours au *leasing* opérationnel ", repose sur :

- L'existence d'un marché secondaire ou d'occasion ;
- Le locataire n'a pas l'intention d'utiliser le bien pour toute sa durée de vie économique, dans la mesure où il prévoit des changements techniques ou technologiques, à l'exemple du matériel informatique.

Le critère distinctif du *crédit-bail* opérationnel est comme il est indiqué dans l'*article 08* de l'Ordonnance n° 96- 09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail « . . . 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 ».

On distingue trois types d'*operating lease*¹:

1- **True lease**

C'est un vrai bail qui est caractérisé par :

- ✓ La durée du contrat est inférieure à la durée de vie économique du bien.
- ✓ Les loyers ne couvrent pas le capital investi par le bailleur.
- ✓ L'option d'achat dont pourrait bénéficier le preneur est égal au "Fair Market Value".

2- **Leveraged lease**

Dans lequel on intègre tous les facteurs - y compris mais pas seulement fiscaux aboutissant à l'abaissement du coût de l'opération, donc du montant du loyer ; tels que la fiscalité, l'effet de volume des achats, les conditions de refinancement du bailleur...etc. Le plus connu et le plus important est le *leasing* fiscal dont le montage met en jeu des conseils comme, l'expert comptable ou les conseils juridiques et fiscaux.

3- **Service and maintenance lease ou leasing avec service**

Dans ce cas le bailleur comme dans le "True lease" ne reconstitue pas nécessairement son capital investi par la perception des loyers.

En outre, il investit considérablement dans l'achat du bien, sa gestion, son entretien et la fourniture des prestations nécessaires, afin de mieux faciliter les conditions de jouissance en concluant souvent des contrats d'assistantes d'entretien de coopération avec le locataire. A cet égard, en matière de transport, il propose un " package " ou ensemble de services couvrant le

¹ EL Mokhetar Bey, **op. Cit.** p 102 et 103

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

remplacement du véhicule en panne par exemple, le changement des pneumatiques usés les révisions périodiques, l'entretien, les réparations, l'assurance dommage et responsabilité civile, la formation routière, la gestion du parc, . . . etc.

4-2-Selon la nature de l'Objet de contrat

4-2-1- Le crédit-bail corporel

Cette opération porte en générale sur la location d'un bien d'équipement, de matériel ou d'outillage, acheté en vue de cette location par la société de *crédit-bail* sollicitée. Celle-ci demeure propriétaire du bien. Ce bien est acheté par le crédit bailleur qui le loue à l'utilisateur pour une période déterminée et irrévocable. En générale cette période irrévocable couvre la durée d'amortissement fiscal. L'option d'achat est prédéterminée et elle est calculée en fonction du matériel financé, de sa durée de location et du montant des loyers.

4-2-2-Le crédit-bail immobilier

En Algérie, l'article 4 de l'ordonnance n° 96 – 09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail (JO n° 3 du 14/01/1996) définit le *crédit-bail* immobilier comme suit : « 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. ».

Le crédit-bail immobilier s'applique aux biens immeubles à usage professionnel (ce qui englobe les immeubles à usage commercial, industriel, les immeubles nécessaires à l'exercice des professions libérales et aux exploitations agricoles).

Compte tenu de la nature de l'investissement l'opération se caractérise par :

- **Longue durée du contrat** : entre 10 et 25 ans
- **Indexation des loyers** : les loyers sont indexés ou révisables.

En raison de son importance, l'opération de *crédit-bail* immobilier pourrait nécessiter une participation financière de l'utilisateur, suivant la modalité choisie pour la réalisation de l'opération¹ :

1. L'immeuble construit : l'immeuble a été choisi par l'utilisateur qui demande à la société de *crédit-bail* d'assurer le financement.
2. L'immeuble à construire : si l'immeuble doit être construit en vue de la réalisation de l'opération deux étapes vont se succéder :

¹ BERMOND Marie-Laure, « Droit du Crédit », Ed ECONOMICA, janvier 2003, p 85 et 86

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

- ❖ **Etape 1-Acquisition du terrain** : si le propriétaire est un tiers, il n'y a aucun problème, la société de *crédit-bail* achète le terrain, mais si l'utilisateur en est le propriétaire plusieurs situations sont envisagées :
 - La société de *crédit-bail* et l'utilisateur peuvent constituer une société civile immobilière qui achète le terrain pour le relouer à l'utilisateur qui est dans ce cas le locataire et qui contribue personnellement à l'investissement ;
 - L'utilisateur peut consentir un bail emphytéotique à la société de *crédit-bail* qui sera titulaire d'un droit réel équivalant au droit de propriété et qui lui permettra d'édifier l'immeuble. En fin de bail, le locataire retrouve la propriété de son terrain et de plus acquiert celle de l'immeuble construit.

- ❖ **Etape 2-Construction de l'immeuble** : c'est le locataire qui est chargé de suivre l'exécution de la construction et d'effectuer toutes les démarches nécessaires pour le compte du bailleur l'apporteur des fonds.

Modalité de sortie de l'opération : comme pour le *crédit-bail* mobilier le locataire a le choix entre lever l'option d'achat ce qui est souvent pratiqué (faible valeur résiduelle), renouveler le bail ou restituer l'immeuble.

Cependant, il existe certaines particularités :

- Si la société civile immobilière avait été constituée entre la société de *crédit-bail* et le locataire, ce dernier deviendra propriétaire de l'immeuble en rachetant les parts de la société détenues par l'entreprise de *crédit-bail*.
- Si le locataire avait concédé un bail emphytéotique, il deviendra propriétaire de l'immeuble en fin de contrat par voie d'accession.

En Algérie, l'article 8 de l'Ordonnance n° 96 – 09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail dispose que le locataire en fin de bail a la possibilité de devenir propriétaire de tout ou partie du bien loué soit :

- « - 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. ».

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

4-2-3-Le crédit-bail incorporel (sur fonds de commerce)

Ce système de *crédit-bail* fonctionne selon le même schéma qu'une opération de *crédit-bail* classique. Les avantages fiscaux sont toutefois limités. En effet, les redevances locatives ne sont déductibles du bénéfice imposable que pour la quote-part représentative des frais financiers; ceci en application du principe du non-amortissement des fonds de commerce.

Cette formule a très peu de succès pour les raisons suivantes :

- La valeur du fonds de commerce constitue la principale garantie du crédit bailleur et celle-ci varie avec le temps. En conséquence cette opération lui est très risquée,
- Pour le locataire, le coût des droits d'enregistrement est très élevé,
- Les avantages fiscaux sont limités (non amortissement du fonds de commerce).

4-3-Selon la nationalité des parties au contrat

4-3-1-Le crédit-bail national ou interne

Le crédit-bail est considéré comme national si le crédit preneur (locataire) et le crédit bailleur (société de crédit-bail) résident dans le même pays. La résidence du fournisseur n'est pas prise en compte.

4-3-2-Le crédit-bail internationale 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 international¹.

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.

¹ GARRIDO Eric, Tome 1, op. cit. P 102.

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

5-Le Crédit-bail et ses opérations voisines

5-1-Le renting (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.

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).

5-3-La location avec promesse de vente ou 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.

A ce titre, en matière de location avec option d'achat, le locataire dispose d'un délai de réflexion, qui n'existe pas en matière de *crédit-bail*. Ce type de contrat, proposé uniquement par des sociétés financières et établissements de crédits, ne porte que sur des biens mobiliers, et non pas immobiliers.

5-4-La location financière

« C'est un contrat de location de longue durée de caractère irrévocable »¹

La location financière ou operating lease La location financière ou operating lease est une location de longue durée d'un bien sans que l'entreprise ne dispose de la faculté de l'acquérir après une période d'utilisation donnée¹.

¹ Rouyer G, Choinel A, la banque et l'entreprise technique actuelle de financement, Edition Revue banque, Paris1992, p.159

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Elle est définie par les professionnels de l'Association française des sociétés financières comme une opération de location sans option d'achat dans laquelle le locataire choisit le fournisseur ainsi que le bien et, le cas échéant, négocie lui-même le prix.

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

Ce type de location peut aussi être réalisé par une simple société commerciale échappant à la loi bancaire sur les établissements de crédits.

5-5-La vente avec clause de réserve de propriété

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

5-6- La vente 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).

Pour mieux comprendre les différences et les ressemblances entre la location, le crédit-bail et le crédit, On les présente sous forme d'un tableau

¹<http://fr.biz.yahoo.com/glos/l.html>

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

	Objet	Nature de l'opération	Durée de l'opération	Réserve de propriété	Récupération du capital investi	Transfert de propriété
Le crédit-bail	Financement et/ou acquisition du bien loué à usage professionnel	Contrat de location avec une promesse unilatérale de vente.	Selon le bien financé et fixée d'avance	Non	Oui	Selon le dénouement de l'opération
La location simple	Usage du bien loué à usage professionnel et/ou particulier	Contrat de location pur et simple	Durée courte et renouvelable	Non	partielle	Non
La location vente	Usage et acquisition obligatoire du bien objet du contrat	Contrat de location avec une promesse synallagmatique de vente pour le bailleur et d'achat pour le locataire	Durée fixée et irrévocable	Oui	Oui	La propriété du bien est transférée au locataire en fin du bail
La location avec promesse de vente/ LOA	Financement et/ou acquisition du bien loué à usage non professionnel	Contrat de location avec une promesse unilatérale de vente	Selon le bien financé et fixée d'avance	Non	Oui	Si le locataire acquiert le bien en fin de location
La location financière	Usage du bien loué pour des professionnels	Contrat de location sans option d'achat. C'est le locataire qui choisit le fournisseur et négocie le prix	Durée fixée et irrévocable	Non	Oui	Non
La vente avec clause de réserve de propriété	Achat d'un bien par des professionnels et particuliers	Contrat de vente avec paiement différé	Echéance fixée pour le paiement	Oui	Oui	Oui, dès la signature du contrat commercial
La vente à tempérament	Achat d'un bien par des professionnels et particuliers	Contrat de vente avec paiement par facilité (en plusieurs versements)	Fixée selon un échéance de remboursement	Oui	Oui	Oui, dès la signature du contrat

Tableau n°1 : comparaison entre le crédit-bail et les autres opérations

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

6-Forme particuliers du *crédit-bail*

6-1-La cession bail ou le « lease back »

« ...il permet à l'entreprise de se procurer de nouvelles ressources en désinvestissant tout en gardant la jouissance de bien, par le biais d'une location »¹.

Le lease-back est une procédure par laquelle une firme propriétaire d'un bien d'équipement ou à usage professionnel le cède à une société de *crédit-bail*, qui le remet immédiatement à sa disposition par une opération de *crédit-bail* mobilier ou immobilier selon la nature du bien cédé. Grâce à la cession bail, l'entreprise dispose de fonds nouveaux et continu, selon le principe même du *leasing*, à utiliser le bien comme ci elle en était toujours propriétaire.

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 (le locataire), et le bailleur.

Dans la plupart des cas, la cession bail est utilisée pour transformer en liquidité des actifs existants, soit pour financer d'autres plus utiles et plus rentables soit pour faire face à des problèmes de trésorerie². Aussi, cette technique peut faciliter la mise en place de certaines opérations :

- Si un bien n'est pas encore payé mais facturé au nom de l'entreprise utilisatrice et le fournisseur refuse de renouveler la facture au nom du crédit bailleur³, le problème relatif au financement de ce bien peut se résoudre par une opération de cession bail,
- Si l'achat du bien objet du contrat constitue une opération complexe pour le bailleur.

On peut citer comme exemple l'importation de matériel,

- Si le futur locataire doit traiter avec un grand nombre de fournisseur. En procédure classique, la société de *crédit-bail* doit créer un contrat particulier pour chaque fournisseur.

Cette manière de faire est très pesante pour le bailleur et pour le locataire (plusieurs factures de location à comptabiliser et de prélèvement à suivre...). Il serait plus pratique que le preneur règle les fournisseurs directement et opérer une cession bail par la suite

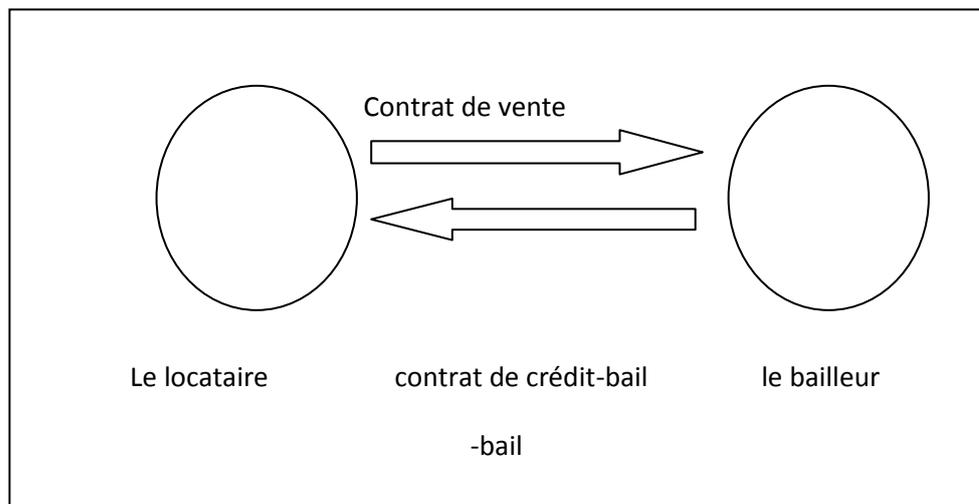
¹ BOUYACOUB Farouk, **L'entreprise et le financement bancaire**, Ed. CASBAH, Alger 2000, Page 258.

² COLASSE B., **Gestion financière de l'entreprise**, Ed. Puf, Paris, 1982, p. 432.

³ Ce problème est rencontré quand le fournisseur est en position de force par rapport à l'entreprise, par exemple, le fournisseur détient un monopole sur le marché du bien en question

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Grphe n°2 : Contrat de vente



Source : travail d'étudiante

6-2-Le crédit-bail adossé

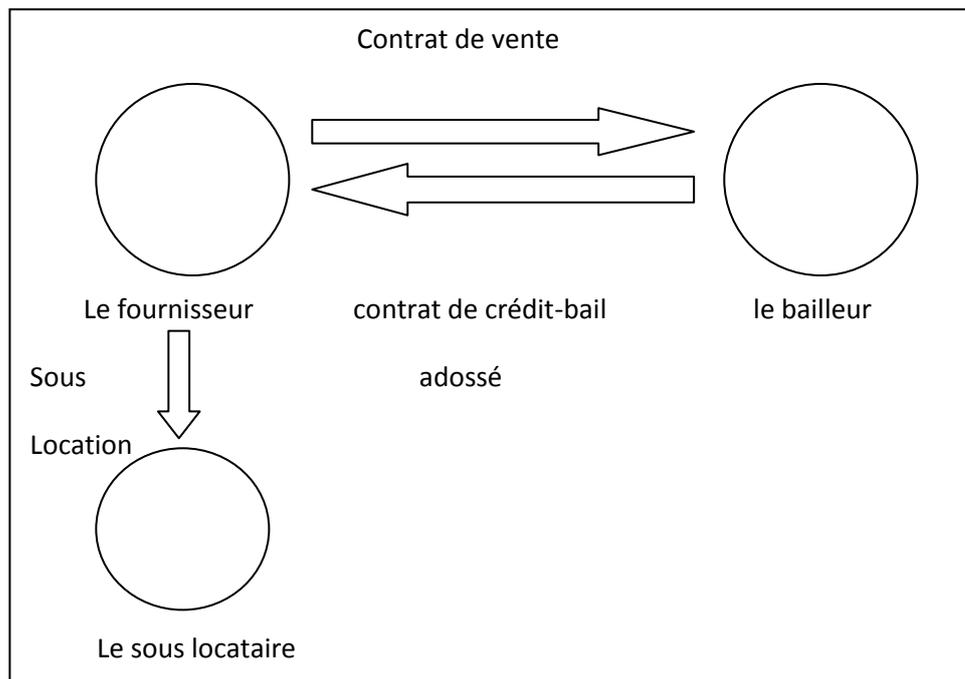
C'est l'opération par laquelle une entreprise (généralement fabricant ou fournisseur) souscrit un contrat de *crédit-bail* auprès d'un bailleur, puis reloue le matériel à un tiers.

Il peut s'agir de l'activité principale de l'entreprise (un loueur de matériel de travaux publics), ou d'une activité connexe à son activité principale (un concessionnaire de véhicules industriels qui loue des camions).

La société de *leasing* achète le bien du fournisseur. Ce dernier garde le bien à sa disposition pour le sous louer à ses propres clients désignés comme des sous locataires.

La cession bail ressemble un peu au *leasing* adossé. Ce dernier a pour objet en plus de renforcer la trésorerie du locataire, de permettre au fournisseur de diffuser ses fabrications en les sous-louant.

Grphe N°3 : crédit-bail adossé



Source : travail d'étudiante

6-3-Le crédit-bail partenaire

C'est une stratégie d'alliance ou de partenariat associant une société de crédit-bail et un fournisseur de biens. Ce dernier est plus souvent connu sous le nom de captif.

Le crédit-bail est un outil couramment utilisé par les fabricants et les fournisseurs de matériels pour promouvoir leurs ventes et pour cela ils élaborent ce qu'on appelle un « Programme de financement de vente »¹ Il existe deux alternatives :

- Un fournisseur s'associe avec une société de crédit-bail dans le cadre d'un « leasing partenaire ». Cette coopération peut être sous la forme d'un simple accord de partenariat et peut aller jusqu'à la création d'une filiale de *leasing* entre les deux partenaires,
- Un fournisseur peut créer à lui seul une filiale de *crédit-bail* dans le but de financer les produits de la société mère. Dans ce cas, on parle de « *leasing captif* » et la société de leasing est appelée « société de financement captive de fabricant ».

¹Eric GARRIDO, Le crédit bail, outil de financement structurel et d'ingénierie commerciale, Tome 2,Ed. REVUE BANQUE, Novembre 2002, Page 85

Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail

Conclusion du chapitre

Dans ce chapitre, nous avons vu la naissance et l'évolution du crédit-bail à travers le temps, la définition du crédit-bail en tant que mode de financement avec ses différents types.

Le crédit-bail est une technique de financement destiné aux petites et moyennes entreprises pour satisfaire leurs besoins de financement avec des formules spécifiques.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

Introduction

Le crédit-bail comme un mode de financement a été régulé par des lois et des normes afin de faciliter les transactions avec ce mode.

Dans ce chapitre, nous allons présenter les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux du crédit-bail. À travers ces aspects nous pouvons déduire les avantages et les inconvénients de ce type de financement.

Ce chapitre est composé de deux sections:

Section 1 : les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux du crédit-bail ;

Section 2 : les avantages et les inconvénients du crédit-bail ;

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1- Aspect juridique du crédit-bail

Le contrat de *crédit-bail* est très complexe et il a deux différentes visions dans deux différents pôles ; latin et anglo-saxon.

1-1- L'approche latine

Le contrat de crédit-bail est défini comme un contrat de location. Ce contrat est conclu pour une durée irrévocable ; il est assorti d'une promesse unilatérale de vente du bailleur au profit du locataire, le bien étant inscrit au bilan du bailleur. Le transfert de propriété du bien intervient, au choix du locataire, à l'expiration de la durée de la location.

Le montant de l'option d'achat est fixé définitivement dès la conclusion du contrat.

1-2-L'approche anglo-saxon

Il existe deux notions de propriété : la propriété juridique (*légal title*), et la propriété économique qui correspond à la jouissance du bien. Comme dans les pays de droit latin, la propriété juridique appartient au bailleur. En revanche, la propriété économique appartient soit au preneur, soit au bailleur, selon la nature du contrat de location : si c'est un *crédit-bail* financier elle appartient au preneur; et si c'était un *crédit-bail* opérationnel elle appartient au bailleur.

A titre d'illustration, nous exposons l'encadrement juridique du *crédit-bail* ; Dans les pays du Maghreb (l'Algérie sera traitée dans la partie suivante), le *crédit-bail* s'est développé depuis 1964 au Maroc, en l'absence d'un cadre juridique spécifique et ce jusqu'en 1993, date de la promulgation de la nouvelle loi bancaire du 06 juillet 1993.

En Tunisie, le *crédit-bail* est apparu en 1984, alors que la loi sur le *crédit-bail* n'est apparue qu'en 1994 pour réglementer cette activité qui porte essentiellement sur les biens mobiliers et immobiliers (à l'exclusion des biens incorporels et les équipements pouvant être considérés comme immeuble par destination).

Dans ces deux pays, le *crédit-bail* est inspiré pratiquement de l'exemple français, aussi bien sur le plan des techniques juridiques que des techniques de gestion.

De ce qui précède, il est à constater qu'en Tunisie et au Maroc :

- La société de *crédit-bail* a un statut d'établissement de crédit.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- La classification s'opère selon la nature du bien financé.
- L'encadrement juridique du *crédit-bail* est intervenu après plusieurs années de son apparition (le *crédit-bail* s'est développé sans encadrement juridique spécifique).

1-3-Contrat de crédit-bail

L'opération de crédit-bail met en relation trois parties dans trois contrats différents :

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

-Le contrat de crédit-bail : lie l'entreprise de crédit-bail et le preneur. Sa durée correspond de manière générale à celle de l'amortissement fiscal du bien financé.

-La promesse unilatérale de vente : le locataire a ainsi la possibilité et non l'obligation de prendre possession du bien une fois terminée la période de location. Pour cette acquisition, l'utilisateur du bien doit s'acquitter d'une certaine somme dont le montant (souvent symbolique) est fixé à l'avance et correspond à la valeur résiduelle.

Puisque le contrat commercial est un simple contrat de vente soumis en droit commun, nous allons exposer les clauses du contrat de *crédit-bail* qui est le document clé de l'opération de *crédit-bail*, puisqu'il crée le lien juridique entre le locataire et le bailleur.

Les parties y fixent les droits et obligations réciproques, ainsi que les conditions et procédures.

Le contrat de *crédit-bail* stipule 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 période irrévocable qui est fixée par un commun accord. Elle correspond généralement à la durée de vie économique du bien loué. Elle peut toutefois être inférieure.
- ❖ **Les loyers** : Ce sont des redevances périodiques que doit effectuer le locataire au profit du bailleur en contrepartie du droit de jouissance d'un bien.

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

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

bien financé, le prix d'achat, de la durée du contrat et le montant de la valeur résiduelle retenue pour la levée de l'option d'achat, les différentes charges d'exploitation, la marge rémunérant le risque et les ressources immobilisées pour l'opération.

Le calcul des loyers se fait selon la méthode suivante :

$$\text{LOYER PERIODIQUE} = \text{AMORTISSEMENT DU CAPITAL} + \text{MARGE DE PROFIT}$$

Il convient de noter que les opérations de *crédit-bail*, font bien appel à un "taux d'intérêt implicite" pour déterminer le montant des loyers, cette valeur reste inconnue contractuellement par le client¹.

- ❖ **L'option d'achat** : En raison de la promesse unilatérale de vente du bailleur, le preneur a la possibilité de lever 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*. La publicité a également pour objet d'assurer l'opposabilité aux tiers, le crédit-preneur ne peut donc ni céder, ni prêter, ni sous-louer, ni nantir, ni modifier, ni déplacer le bien loué. 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. Toutefois, ce dernier peut prendre en charge les frais d'assurance et les inclure dans les loyers.
- ❖ **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...),
 - ✓ La détérioration du matériel (destruction, disparition, non fonctionnement...).

¹ GERVAIS Jean-François, **op.cit.** p 69.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- ❖ **L'indemnité de résiliation** : L'opération de *crédit-bail* a un caractère irrévocable. De ce fait, si le contrat est résilié il ne suffit pas de restituer l'actif à son propriétaire pour se libérer de tout engagement à son égard.

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* nécessaire d'insérer une clause permettant au locataire de sous louer le bien objet du contrat, à défaut, le locataire doit garder le bien pour son propre usage.

1-4-Droits et Obligations des partenaires

1-4-1-Les obligations

1-4-1-1 Les obligations du fournisseur

Le fournisseur a trois obligations principales¹ :

- la première c'est « **l'obligation de délivrance** », du bien vis à vis du locataire qui se caractérise par la signature de « **procès verbal de réception du matériel** » conjointement par le locataire et le fournisseur. Ce procès verbal constate que le bien est livré et conforme à la commande.
- La deuxième c'est l'obligation de garantie contre les vices cachés, au bénéfice du locataire, en cas de défaillance du bien.
- Enfin, le fournisseur aura l'obligation de transférer le titre de propriété du bien au crédit-bailleur à la suite du choix de financement effectué par l'utilisateur du bien.

1-4-1-2-Les obligations du crédit-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. Intégrer dans le prix payé pour le bien et dans le calcul des

¹ Eric GARRIDO, **op-cit**, Tome 1, Page 87

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

loyers, les ristournes, remises spécifiques et délais de paiements négociés par le locataire.

- **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 procéder à la publication des contrats de *crédit-bail* mobilier auprès des centres du registre de commerce auprès de laquelle le crédit-bailleur est immatriculé et la publication des contrats de crédit-bail immobilier auprès des conservations foncières. Cette publicité légale a pour objet de protéger les droits des créanciers du locataire qui peuvent être leurrés par sa surface financière.

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

Le non respect de cette obligation peut faire perdre au bailleur son droit de propriété.

- **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.

1-4-1-3-Les obligations du crédit-preneur :

Le locataire doit respecter les obligations suivantes :

- Payer au bailleur les loyers fixés au contrat dans les délais convenus. Informer le bailleur de tous les incidents de fonctionnement du bien, étant donné que le bien constitue la principale garantie du bailleur.
- Ne pas faire subir au bien loué une quelconque modification ou installation sans l'accord préalable du bailleur, en particulier si celle-ci amoindrit sa valeur vénale.
- Utiliser le bien loué conformément à l'usage convenu et assurer sa conservation en bon père de famille.
- Exercer le recours contre le fournisseur, si le bien s'avère défectueux ou non conforme.
- Procéder à l'assurance, à l'entretien et à la maintenance du bien durant toute la période irrévocable de location.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- Ne pas grever le bien de sûretés réelles. N'étant pas propriétaire, le détournement constituerait un délit d'abus de confiance.
- Ne pas céder son droit de jouissance et ne pas sous louer le bien loué, sans l'accord exprès du crédit-bailleur (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.

1-5- Le cadre juridique du crédit-bail en Algérie

Au plan légal, le crédit-bail a été introduit comme opération de banque en Algérie, par la **loi n° 90/10 du 11 avril 1990**¹ relative à la monnaie et au crédit dont l'article 112alinéa 2 dispose que : " Sont assimilées à des opérations de crédit, les opérations de location assorties d'options d'achat, notamment les crédits-bails."L'article 116 alinéa 6 de cette même loi réserve l'accomplissement de cette opération aux seuls banques et établissements financiers.

Il convient de préciser que l'ordonnance **n°03-11 du 26 août 2003** relative à la monnaie et au crédit qui abroge la loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, reprend dans son article 68 les dispositions de l'article 112 précité et substitue à l'article 116 alinéa 6 abrogé les articles 70 et 71.

Juste après cette publication sur le crédit-bail, la Banque Extérieure d'Algérie "BEA" s'est associée avec le groupe « **DALLAH al BARAKA** » pour la création d'une filiale de leasing international dénommée « **Algerian Saudi Leasing** » ou « **ASL** ».

Il y a lieu de préciser que les interventions de "ASL" étaient prudentes. Elles n'ont touché que le domaine des importations des équipements de forage financés par des sociétés de leasing étrangères. Le deuxième texte de loi qui a réglementé le crédit-bail en Algérie est la **loi n° 91-26 du 18.12.1991** portant plan comptable national pour l'année 1992. A ce titre, un règlement² a été publié sous le numéro **92.28** en date du 17.11.1992 portant plan comptable bancaire et règles comptables applicables aux banques et aux établissements financiers. Ce règlement dispose que les immobilisations données en crédit-bail ou en location simple figurent dans le compte de la classe n° 4 soit les "**valeurs immobilisées**".

Après la BEA, par le biais de *ASL* ce fut la **Banque Al-BARAKA d'Algérie** qui a exercé, en 1993, le *crédit-bail* en tant qu'un mode de financement conforme aux principes de la

¹ Loi n° 90/10 du 14 avril 1990, relative à la monnaie et au crédit.

²Règlement n° 92/08 du 17 novembre 1992, portant plan de comptes bancaire et règles comptables applicables aux banques et aux établissements financiers. .

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

charia'a. Bien que la loi sur la monnaie et le crédit de 1990 soit considérée comme celle qui a introduit le crédit-bail en Algérie, l'ordonnance n° 96/09 du 10 janvier 1996 reste le texte législatif de base régissant le *crédit bail* en Algérie.

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

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

- La définition des opérations du *crédit-bail* sous ses différents aspects : national ou international, financier ou opérationnel, mobilier ou immobilier ou portant sur un fonds de commerce ou un établissement artisanal.
- Les clauses obligatoires et facultatives du contrat de *crédit-bail*.
- Les droits et obligations du crédit-bailleur et du crédit-preneur.
- 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 :

1-5-1-1-Définition des opérations de crédit-bail :

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 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 01 ci-dessus.

1-5-1-2-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 :

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1-5-1-2-1-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 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.

1-5-1-2-2-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 bien 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.

1-5-1-2-3-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.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1-5-1-3-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° 90/2006¹** fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier et le second étant **le décret exécutif n° 91/2006²** fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier

1-4-Le contrat de crédit-bail

1-4-1-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).

1-5-4-2-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.

¹Le décret exécutif n °2006-90 relative aux modalités de publicité de crédit-bail mobilier .

² Le décret exécutif n °2006-91 relative aux modalités de publicité de crédit-bail immobilier.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1-5-4-2-1-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).

1-4-2-2-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 ou 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.

1-4-2-3-Clauses facultatives au contrat de crédit-bail immobilier :

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

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

que le crédit-preneur :

- ✓ Prenne 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.
- ✓ 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, 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.

1-5-Les droits des contractants

1-5-1-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 ;

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- 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...).

4-2 Les droits des contractants du contrat de crédit-bail

4-2-1 le droit du crédit-bailleur : le législateur a offert au bailleur une large protection légale, afin de garantir ces droits vis-à-vis du crédit-preneur. Ainsi, les règles de protection de propriété de bailleur sur le bien loué sont¹ :

- Le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat de crédit-bail.
- Le droit de mettre fin au droit de jouissance et disposer du bien loué et le récupérer par simple ordonnance à pied de requête non susceptible d'appel après préavis et/ou mise en demeure de 15 jours francs en cas de non paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer.
- Le droit de saisir la justice pour demander le paiement par le crédit-preneur des loyers dus, ainsi que la réparation des pertes subies et les manques à gagner et ce, en cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur.
- En cas de faillite du crédit-preneur, le bien échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés, quels que soient leur statut juridique et leurs rangs constitués individuellement ou en masse.
- Pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur dispose d'un privilège général sur tous les biens mobiliers et immobiliers prenant rang immédiatement après les privilèges des frais de justice, du trésor public et ceux des salariés. Ce privilège peut être exercé sur tous les biens du crédit-preneur ainsi que par enregistrement du gage ou de nantissement ou d'hypothèque sur les biens du crédit-preneur. Ce privilège s'exerce aussi par simple opposition, saisie-arrêt ou saisie conservatoire entre les mains crédit-preneur ou du tiers détenteur.
- La possibilité de percevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, en cas de perte partielle ou totale.

¹ Ordonnance n° 96/09 janvier 1996, relative au crédit-bail

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- Sauf convention contraire des parties, dans le cas du crédit-bail immobilier, le crédit-preneur peut prendre en charge les obligations incombant normalement au bailleur vertu des dispositions du code civil en matière de bail (entretien du bien loué, utilisation du bien loué de la manière convenue, abstention de modifier sans autorisation du bailleur, répondre des dégradations subies par le bien loué durant la jouissance,...).

4-2-2 les droits du crédit-preneur¹ : les articles 29 à 31 de l'ordonnance 96/09 présente les droits du preneur :

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

Et sauf accord contraire dans le cas du crédit-bail immobilier, de :

- Réception le bien loué conformément aux spécifications techniques du crédit-preneur, dans l'état et à la date convenue au contrat de crédit-bail.
- Paiement par le crédit-bailleur des taxes, impôts et autres charges de cette nature grevant le bien loué.
- 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

¹ Ordonnance n° 96/09 janvier 1996, relative au crédit-bail

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1-6-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.

2-L'Aspect comptable du crédit-bail

2-1-contrat de location « norme IAS 17 »

En septembre 1982, le comité international des normes comptables « IASB » a publié la norme IAS 17. À partir de cette norme on peut distinguer les différents types de contrats.

2-1-1-Les contrats de crédit-bail selon IAS 17

La classification des contrats de location dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat. La distinction entre contrat de location et contrat de location financement tient au degré de transfert des risques et des avantages économiques futurs inhérents à l'utilisation de l'actif donné en location :

- **Location financement (leasing financier) :** c'est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif avec ou non transfert de propriété en fin de contrat¹.
- **Location simple (leasing opérationnel) :** c'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 paiements.

¹ ROBERT J.F., MECHIN F., PUTTEAUX H., « Normes IFRS et PME », Ed. DUNOD, Paris, 2004, p.71

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

2-1-2-Les critères de classification

Pour être requalifié en contrat de location-financement, le contrat de location doit répondre à une des conditions suivantes (paragraphe 10 IAS 17) ¹:

- L'actif est transféré au preneur en fin de contrat ;
- Le preneur détient l'option d'acheter l'actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date où l'option peut être levée ;
- La durée du contrat est la durée de vie de l'actif sont proches ; c'est-à-dire que la durée du contrat, par principe inférieur à la durée de vie de bien, est sensée couvrir la quasi-totalité de cette dernière, s'il y a absence de transfert de propriété ;
- La valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- La nature des actifs loués est telle que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modification majeures ;
- Le preneur assume les charges relatives à une éventuelle résiliation du contrat, au cas où il désire le faire ;
- Les profits et pertes dus à la variation de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur ;
- Le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période, moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix de marché ;

Le taux d'actualisation utilisé pour le calcul de la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat et à défaut le taux d'emprunt marginal du preneur :

- Tous les autres contrats de location relèvent de **la location simple** ;
- La classification s'effectue au début du contrat et ne peut être modifiée par la suite.

2-2- le traitement comptable dans les états financiers

Le traitement comptable des biens acquis par le crédit-bail exécute selon la classification de l'opération soit en location simple ou financière.

¹ Kaddouri. Amar, « **Cours de comptabilité financière selon les normes IAS/IFRS** », ENAG EDITIONS, Alger2009, p189.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- ❖ **Pour le preneur** : le traitement doit être effectué à partir de les états financiers et le contrat de location-financement.
 - **Comptabilisation initiale** : a l'entrée du bien, le preneur doit comptabiliser contrat de location-financement à l'actif et au passif de son bilan pour le montant le plus faible entre la juste valeur du bien loué, et la valeur actualisée des paiements minimaux s'effectue par le taux d'intérêt implicite de contrat de location.
 - **Evaluation ultérieure** : a la fin de l'exercice comptable, le bien acquis au titre de location-financement et porté en actif fait l'objet aussi bien d'amortissement que de perte de valeur, au même titre que les autres biens similaires (IAS 16 et IAS 38)¹.

Dans les deux périodes comptables, Le contrat de location-financement est basé sur la charge d'amortissement de l'actif amortissable et sur la charge financière pour déterminer la valeur de l'actif.

- Les écritures à passer au début de contrat :

immobilisation	Valeur de bien	
Dette financière		Valeur de bien

- Les écritures à passer à chaque échéance :

Dette financière	Capital remboursé	
Charge d'intérêt	Intérêts	
banque		loyer

- Les écritures à passer en fin d'année :

Charge locative	Loyer	
banque		loyer

¹ KADDOURI. Amar, « cours de comptabilité financière selon les normes IAS/IFRS », ENAG EDITIONS, Alger 2009, p190.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

❖ Pour le bailleur :

- **Comptabilisation initiale :** le bailleur doit comptabiliser dans son bilan les actifs objets du contrat de location-financement apparaissent en créances, pour un montant égale au montant avancé.

Dans les contrats de locations-financements, le bailleur comptabilise le paiement à recevoir au titre de location en remboursement du principale d'un coté et des produits financières pour se rembourser et se rémunérer de son investissement et de ses services de l'autre coté.

- **Evaluation ultérieure :** les paiements reçus par le bailleur sont ventilés entre remboursement de la créance et les intérêts perçus¹.
- Les écritures à passer avant la signature de contrat :

Achat	Prix d'acquisition	
Banque		Prix d'acquisition

- Les écritures à passer à la signature de contrat :

Créance	Valeur de bien loué	
Vente		Valeur de bien loué

- Les écritures à passer à l'échéance :

Banque	Annuité	
Créance		capital
Produits financiers		intérêts

¹ KADDOURI. Amar, « cours de comptabilité financière selon les normes IAS/IFRS », ENAG EDITIONS, Alger 2009, p190.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

✓ **Contrat de location simple :**

-le bailleur présent dans son bilan les actifs destinés à la location simple, selon la nature de ces actifs ;

-les revenus encaissés au titre de contrat de location simple doivent être enregistrés dans les produits d'une façon linéaire sur toute la durée de la location ;

-les couts, y compris l'amortissement, encourus pour l'acquisition des revenus sont comptabilisé en charges.

○ Les écritures à passer chez le bailleur à l'achat :

immobilisation	Valeur d'acquisition	
Dettes		Valeur d'acquisition

○ Les écritures à passer chez le bailleur à l'échéance :

Banque	Loyer	
Produits		Loyer

○ Les écritures à passer en fin d'année :

DAP	Annuité	
-----	---------	--

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

Amortissement		Annuité
---------------	--	---------

✓ Le contrat de location selon le SCF

La comptabilisation des contrats de locations selon le SCF (systèmes comptable financier) n'est pas essentiellement différente de celle de la norme IAS 17 ceci n'est pas quelles que divergences concernant la nomenclature des comptes utilisés qui sont naturellement adapté au système algérien¹.

Le SCF définit le contrat de location-financement et le contrat de location simple dans l'article 135-1 qui stipule : « ... un contrat de location est u accord par lequel un 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 paiements.

La 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 avec ou sans transfert de propriété en fin de contrat.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement..... ».

Ainsi, ce nouveau système comptable classe les contrats de location en contrat de location de financement et contrat de location simple selon la réalité économique c'est-à-dire selon la réalité de la transaction dans les cas suivants :

- La propriété de l'actif est transférée au preneur au terme de la durée de location.
- Le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, il existe une certitude raisonnable que l'option sera levée.
- La durée de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété.

¹ Article 135-1 de l'arrêt ministériel du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes. (Journal officiel n°19 du 25/02/2009).

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- Au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué.
- Les actifs loués sont d'une nature spécifique et seul le preneur peut utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

Pour le crédit-bail financier (les contrats de location-financement), son traitement comptable est présenté comme suit.

✓ **La comptabilisation chez le preneur**

Un contrat de location-financement est comptabilisé chez le preneur comme un achat à crédit, conformément aux principes généraux suivants ¹:

- Enregistrement du bien en immobilisation à l'actif du bilan ;
- Comptabilisation de l'emprunt correspond au passif du bilan (Dettes sur le contrat de location-financement), conformément aux règles générales de comptabilisation d'un emprunt (comptabilisation initiale à sa juste valeur, ou à la valeur actualisée des décaissements futurs, et comptabilisation à chaque clôture d'exercice au coût amorti) ;
- Comptabilisation d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt ;
- Comptabilisation de l'amortissement de l'immobilisation et, le cas échéant, de pertes de valeurs ;
- Constatation des impôts différés éventuels liés au retraitement des contrats.

Dès la prise de contrôle par le preneur, le bien est enregistré en débitant un compte d'immobilisation et en créditant le compte de dettes sur contrat de location-financement.

Lors de paiement des redevances prévues au contrat, le montant de la redevance est enregistré :

- Au crédit d'un compte de trésorerie ;
- Ainsi, par le débit du compte dettes sur contrat de location-financement (sous-comptes 167) pour la partie remboursement du principal d'une part ;

¹ Article 135-2 de l'arrêt ministériel du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes. (Journal officiel n°19 du 2005/03/2009).

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- Par le débit d'un compte frais financier pour la partie, intérêts d'autres part ;
- Dans la comptabilité du preneur l'actif loué est amorti selon les règles concernant les immobilisations.

Par ailleurs, s'il n'y a pas une certitude qu'il devienne propriétaire du bien à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur toute la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

Ainsi, le bien est traité après sa comptabilisation initiale comme les autres immobilisations de l'entité amortissable sur la durée d'utilité, éventuellement constatation d'une perte de valeur.

En fin du contrat, si le preneur décide de conserver le bien, il doit pour cela verser une dernière échéance correspondant contractuellement à la levée de solde du compte de dettes sur contrat de location, et le paiement de cette échéance viendra solder ce compte de dettes.

✓ **La comptabilité chez le bailleur**

Le bien loué est comptabilisé à l'actif (pour le montant financé) au compte prêts et créances et au passif en dettes. Le revenu financier est constaté en produit au fur et à mesure des paiements des redevances par le preneur, donc chaque redevance perçue fait l'objet d'une comptabilisation chez le bailleur comme suit :

- Créditeur le compte de produits financiers (compte 763 « revenus de créances ») ;
- Créditeur le compte de prêts concerné pour la partie remboursement en capital (compte 274 « prêts et créances sur contrats de location-financement ») ;
- Débiter un compte de trésorerie.

A la fin du contrat, selon l'utilisation envisagée, le bien ainsi repris peut figurer dans les stocks du bailleur (en vue d'une prochaine vente) ou dans ses immobilisations (si le bailleur envisage d'utiliser lui-même le bien ou envisage de le proposer en location simple à d'autres tiers), ou bien le preneur exerce l'option d'achat et garde le bien dans ses immobilisations.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

2-3-IAS 16 "Immobilisations corporelles"

La CE¹, le 3 novembre 2008, a regroupé en un seul texte (le règlement CE n°1126/2008) les normes et interprétations adoptées intégralement dans la communauté le 15 octobre 2008.

IAS 16 a été homologuée antérieurement par le règlement CE n°2238/2004 du 29 décembre 2004. Le résumé ci-après est établi sur la base de la version d'IAS 16 telle que publiée dans le règlement CE n°1126/2008 qui reprend la version de l'IASB publiée le 18 décembre 2003 et les amendements successifs à cette norme introduits par les autres normes ou interprétations homologuées au sein de l'Europe au plus tard le 15 octobre 2008.

2-3-1- Objectifs de la norme :

L'objectif de la norme d'IAS 16 consiste à prescrire le traitement comptable pour les immobilisations corporelles de sorte que les autres utilisateurs des états financiers puissent distinguer les informations relatives aux investissements d'une entité dans ses immobilisations corporelles et celles relatives aux variations de cet investissement les questions fondamentales concernant la comptabilisation des actifs, la comptabilisation des immobilisations corporelles portent sur la comptabilisation des actifs, la détermination de leur valeur comptable ainsi que des dotations aux amortissements et des pertes de valeur correspondantes.

2-3-2- Définition

Les immobilisations corporelles sont des actifs corporels :

- Qui sont détenus par une entité soit pour être utilisés dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loués à des tiers, soit à des fins administratives ;
- Et dont on s'attend à ce qu'ils soient utilisés sur plus d'une période.

2-3-3-Comptabilisation

Le coût d'une immobilisation corporelle doit être comptabilisé en tant qu'actif si, et seulement si :

¹ www.neo-finance.com.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- Il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet élément iront à l'entité ;
- Le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Une entité apprécie, selon ce principe général de comptabilisation, tous les coûts de ses immobilisations corporelles au moment où ils sont encourus. Ces coûts incluent les coûts encourus initialement pour acquérir ou construire une immobilisation corporelle et les coûts encourus ultérieurement pour l'accroître, la remplacer partiellement ou assurer son entretien.

3- L'aspect fiscal du crédit-bail

La fiscalité soulève un intérêt particulier pour les opérations de crédit-bail, puisqu'elle représente son principal atout.

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

- Dans les pays qui se basent sur l'approche juridique, le bailleur bénéficie de la déductibilité fiscale de l'amortissement et le preneur de la déductibilité fiscale de l'intégralité du loyer ;
- Dans les pays qui se basent sur l'approche économique, le preneur bénéficie de la déductibilité fiscale de l'amortissement puisque ce dernier est inscrit au bilan, dans les loyers payés, de la seule composante de charges financières.

Néanmoins, L'évolution récente des fiscalités nationales aboutit à une diminution des avantages liés aux opérations de *crédit-bail*, par une baisse de la déductibilité des amortissements. Cette évolution va dans le sens des propositions de l'IASC qui préconise pour le *leasing* financier, un mode de calcul des amortissements identique, pour les biens faisant l'objet d'un contrat de *crédit-bail*, à celui appliqué aux biens acquis.

Le régime fiscal général soulève deux principales questions, la durée de l'amortissement des biens loués et la restitution de la TVA (taxe sur la valeur ajoutée) payée par la société de *crédit-bail* sur l'achat initial du bien destiné à être loué.

Dans notre étude de l'aspect fiscal nous avons choisi de présenter la fiscalité française à cause de sa similitude avec celle de l'Algérie.

- La TVA est la même dans les deux pays ;
- L'impôt sur le revenu en France; représente l'impôt sur le revenu global (IRG) en

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

Algérie ;

- L'impôt sur les sociétés en France; représente l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IBS) en Algérie ;

- La taxe professionnelle en France représente la taxe sur l'activité professionnelle (TAP) en Algérie.

Nous allons donc traiter l'aspect fiscal selon l'approche juridique de *crédit-bail*. Il n'est pas porté au bilan de preneur mais il reste dans le bilan de la société de *crédit-bail*, vu qu'elle détient la propriété juridique.

3-1-Impôt sur les sociétés

C'est un impôt direct appliqué sur l'ensemble des bénéfices réalisés par les sociétés et autres personnes morales¹.

3-1-1-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.

3-1-1-1-L'amortissement

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.

Le bailleur a le choix entre l'amortissement linéaire ou dégressif sur une durée qui varie en fonction de la durée normale de l'utilisation du bien en question qui peut être répartie selon une période égale à la durée de contrat de *crédit-bail*.

3-1-1-2-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.

3-1-1-3-Les provisions pratiquées

Les sociétés de crédit-bail, peuvent déduire une provision (qui est un prélèvement sur le résultat imposable de l'exercice en vue de faire face à des pertes ou charges probables), 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.

¹ Mémoire fin d'étude « le crédit-bail comme un mode de financement des investissements », p28, 2014.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

3-1-2-Pour le preneur

Les loyers versés à la société de crédit-bail sont passés en « charge d'exploitation ».

Ces derniers sont totalement 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 courte (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.

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.

3-2-1-Pour le bailleur

Le crédit-bailleur règle l'achat du bien objet du contrat de *crédit-bail* avec la TVA qui y est relatif, 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 société sera en crédit d'impôt et déduira la TVA au fur et à mesure des loyers, et pas à une seule fois.

3-2-2- Pour le preneur

Contrairement à un financement par crédit bancaire traditionnel ou l'entreprise qui réalise 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.

Les indemnités de résiliation versées au crédit-bailleur par le locataire sont également soumises à la TVA, puisqu'elles correspondent à des prestations futures restant à payer.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

3-3-La taxe professionnelle :

Les biens de production financés par *crédit-bail* sont pris en compte dans le calcul de l'assiette imposable à la taxe professionnelle. Cette imposition est fondée sur la détention du bien.

3-3-1-Pour le bailleur

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

3-3-2-Pour le preneur

Pour le crédit-preneur, 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.

3-4-Le régime fiscal de la levée de l'option

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.¹

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

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.

La vente porte sur un bien d'occasion puisqu'il a déjà été utilisé, aussi 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.

Si le *crédit-bail* porte sur un immeuble ou un fonds de commerce, l'acquisition par le locataire du fonds ou l'immeuble loué donne ouverture au droit de mutation à titre onéreux.

¹ SERLOOTEN.P, «Fiscalité du Financement des Entreprises», Ed ECONOMICA, Paris, mai 1994, p85& 86.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

3-5-L'imposition des plus-values

Si un locataire revend un bien objet du contrat, il se voit dans la même position que s'il avait acquis directement le bien. Par conséquent, le produit de la cession d'un contrat de *crédit-bail* est soumis au régime des plus values sur cession d'immobilisations.

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

Dans le cas d'une cession de moins de deux ans après la conclusion du contrat, c'est l'intégralité du profit réalisé qui est soumise au régime des plus-values sur cession. En revanche, dans le cas contraire, seul le profit correspondant aux amortissements que le locataire aurait passés, s'il avait été propriétaire du bien, sera soumis au régime des plus-values sur cession.

3-6 -Les dispositions douanières du crédit-bail

La loi de finance de 1996 a prévu des dispositions pour le bon fonctionnement de crédit-bail international des biens mobiliers à l'usage professionnel, à savoir :

- **Article 135**

Les opérations d'importation et d'exportation qui rentre dans le cadre d'une opération de crédit-bail internationale sont soumises à un régime douanier suspensif des droits et taxes douanières qui est celui de l'admission temporaire conformément à la durée du contrat de location qui sera déterminée par voie réglementaire.

Selon les dispositions de l'article 178 du code des douanes, le bien placé sous le régime de l'admission temporaire ne peut être (sauf si les autorités de douanes permettent) prêté, loué ou transporté hors son lieu d'utilisation.

- **Article 136**

En cas de levée de l'option d'achat à l'issue de la période irrévocable de la 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.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- **Article 137**

Les formalités des douanes pour l'octroi du régime d'admission temporaire sont accomplies par le crédit-preneur en sa qualité d'utilisateur du bien loué par le crédit-bail, ce dernier et 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 régime d'admission temporaire.

- **Article 138**

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 la 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.

Section 2 : les caractéristiques du crédit-bail

1. Les avantages et les inconvénients du crédit-bail

Nous allons citer les avantages et les inconvénients du crédit-bail pour mieux comprendre ce mode de financement.

1-1 Les avantages du crédit-bail

1-1-1 Pour le crédit-preneur :

- **Financement intégral de l'investissement** : Il permet un financement à 100 % du montant de l'investissement et n'exige, par conséquent, aucun apport du créateur, (sous réserve du premier loyer payable d'avance). En cela, il se distingue des financements bancaires traditionnels qui sont le plus souvent limités à 70 % du prix HT du bien financé.
- **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.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- **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.
- **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.
- **Transférer le risque d'obsolescence** : Le crédit preneur ne se soucie pas du risque d'obsolescence car l'alternative de restituer le bien objet du contrat à échéance lui permet d'opter pour le choix de renouvellement de l'investissement.
- **Avantages fiscaux** : L'avantage fiscal se manifeste généralement à deux niveaux :
 - **La déductibilité des loyers** : les loyers payés au crédit-bailleur sont considérés comme des charges d'exploitation et par conséquent, ils sont déductibles intégralement du résultat imposable.
 - **Un allègement progressif du poids de la Taxe sur la Valeur Ajoutée(TVA):** La charge de la TVA 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.
- **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.
- **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 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.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- **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.

1-1-2 Pour le crédit-bailleur :

- **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. Ce rendement peut d'ailleurs être amélioré dans bien des cas par le recours à l'effet de levier.
- **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 : 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.

1-1-3 Pour le fournisseur

Le recours au *crédit-bail* n'a que des incidences favorables pour le fournisseur.

Cette opération lui permet :

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

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

- 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.

1-2-Les Inconvénients du crédit-bail

1-2-1-Pour le 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.
- 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 relation triangulaire entre : fournisseur, bailleur et preneur rendant ainsi le crédit-bail plus onéreux.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

1-2-2 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.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

2-les risques d'une opération de crédit-bail

« Faire crédit signifie croire. Croire en un projet, croire en une personne, croire en un avenir économique qui permettra précisément la réalisation du projet envisagé. Mais croire, c'est précisément risquer de se tromper sur un projet, une personne, une anticipation, voire les trois à la fois¹ ».

Nous allons voir dans cette partie les différents risques que sont liés à l'opération de crédit-bail.

2-1 les risques d'une opération de crédit-bail

Les risques qui menacent le bailleur se reposent sur les critères suivants :

- Le risque matériel.
- Le risque locataire.
- Le risque de taux d'intérêt.

2-1-1 les risques liés à l'équipement, objet du contrat²

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

¹ Mathieu MICHEL, L'exploitation bancaire et le risque crédit, Ed. BANQUE EDITEUR, Paris 1995.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

C'est-à-dire les mauvais usages d'un bien par son locataire peuvent participer à réduire la valeur de bien avant la fin du contrat de bail. Donc le risque de la valeur résiduelle est un risque de dépréciation de la valeur vénale durant la période contractuelle.

2-2 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. 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 financiers et aux profits qu'il dégagerait.

2-3 le risque de taux d'intérêt (ou de marge)

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

La marge financière est assimilable à une marge d'intermédiation bancaire. Il s'agit de l'écart entre le taux effectif global (TEG) interne (ou taux implicite) 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 tau 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 ;

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 futur et normalement très éloignée dans le temps : elle varie en fonction de la nature du bien, de la qualité du fournisseur, du marché de l'occasion. Il s'agit d'un risque qu'il faut réduire au minimum. Par conséquent, dans une opération de crédit-bail, le cout principal pour l'établissement du crédit est celui de capital financé pour acquérir le bien objet du contrat.

Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux

Conclusion

Après ce chapitre, l'investisseur peut faire une comparaison entre le crédit bail et les autres modes de financement et choisit le mode convenable pour financer leur investissement et avoir la capacité de prendre la bonne décision parce que nous avons traité le crédit-bail avec ses différents aspects et nous avons cité les avantages et les inconvénients de ce mode.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Introduction

Le crédit-bail connaît une évolution en Algérie à travers l'entrée des nouvelles institutions financières.

Dans ce chapitre, nous allons étudier le marché de crédit-bail en Algérie avec des différents composants.

Ce chapitre est composé de deux sections :

Section 1 : le crédit-bail en Algérie ;

Section 2 : le cas pratique d'un financement en crédit-bail.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Section 1 : le crédit-bail en Algérie

1-Le cadre juridique de leasing en Algérie

Le crédit-bail est un des modes de financement récemment introduit en Algérie. Le cadre juridique régissant cette activité n'a été mis en place qu'en 1996 par l'ordonnance 96/09 du janvier 1996.

Le cadre réglementaire du leasing est constitué des deux décrets exécutifs et d'un règlement et banque d'Algérie. Il s'agit de :

- Le décret exécutif n°06-90 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier.
- Le décret exécutif n°06-91 du 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.
- Règlements n°96-06 fixant les modalités de constitution des sociétés de crédit-bail et les conditions de leur agrément.

2-marché du crédit-bail ¹:

Les sociétés qui exercent l'activité de crédit-bail sont actuellement en nombre de 12

- 05 établissements financiers : sofinance, Arab leasing corporation (ALC), Maghreb leasing (MLA), Société National du Leasing (SNL) et la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH).
- 07 banques à capitaux privés : BN Paribas, Société Générale Algérie, NATIXIS, Algérie Gualf banque (AGB), et AL BARAKA et une banque publique (la BADR).

L'offre de financement de ces établissements de leasing avoisine 28 milliards de DA en juin 2011 contre 20 milliards de DA en juin 31 décembre 2010.

L'offre de leasing en direction du monde agricole développée par la BADR avoisine les 05 milliards de DA en juin 2011 contre 04 milliards de DA au 31/12/2010.

¹ [www.marché du leasing en Algérie.com](http://www.marché%20du%20leasing%20en%20Algérie.com)

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

2-1-Les établissements financiers :

1-1 La société financière d'investissement de participation et de placement « SOFINACE » : société par actions, est un établissement financier public agréé par la banque d'Algérie le 09 janvier 2001, doté d'un capital social de 5 milliards de DA.

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 clientèles et la gestion des moyens de paiements.

Elle finance par le leasing principalement :

- ✓ Les équipements de travaux publics et bâtiments ;
- ✓ Les véhicules industriels ;
- ✓ Les machines outils.

1-2 Arab leasing corporation « ALC » : est un établissement financier créé le 06 octobre 2001, mais son activité a débuté le 20 février 2002. Son capital social est fixé à 758 millions de DA.

L'objet de l'ALC est d'effectuer les opérations de leasing financier mobilier afin de contribuer au développement des entreprises algériennes et apporter une aide aux professions libérales par le financement à moyen terme conformément à la réglementation en vigueur.

Son domaine d'intervention concerne principalement les constructions, les travaux publics, le transport, l'industrie de transformation et aussi le domaine médical.

1-3 Maghreb leasing Algérie « MLA » : est un nouvel établissement financier à capitaux tunisiens et européens, agréé par le CMC en octobre 2005, il est entré en activité en mois de Mai 2006.

MLA est doté d'un capital social de 3500.000.000 DA, filiale algérienne de l'établissement financier tunisien « Tunisie Leasing Group » (TLG).

Elle cible en premier le financement d'extension des PME et les professions libérales par l'acquisition des équipements nécessaires à leur activité. Elle finance :

- ✓ Les matériels de transports ;

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

- ✓ Les matériels de travaux publics ;
- ✓ Le matériel de manutention et machine outils ;
- ✓ Les équipements médicaux ;
- ✓ Les immeubles à l'usage professionnel ;
- ✓ Le matériel informatique et bureautique ;
- ✓ Les équipements industriels ;
- ✓ L'immobilier à usage professionnel.

1-4 La Société Nationale de Leasing « SNL » : est la première société publique de leasing en Algérie. Elle est une association entre deux banques publiques la Banque Nationale d'Algérie BNA et la Banque de développement local BDL, elle est opérationnelle depuis la fin mars 2011.

La SNL est dotée d'un capital social fixé à 3,5 milliards de DA. Ce capital est divisé en 350.000 actions de valeur nominale chacune de 10000 DA, réparties à parts égales entre les deux banques.

La société bénéficie des réseaux de la BNA et de la BDL. Les dossiers réceptionnés au niveau de ces agences seront transmis au siège de la société via un fichier réseau pour les traiter pendant une durée approximative de 25 jours.

1-5 La Société de Refinancement Hypothécaire « SRH » : créée en 1997, cette société publique est dotée d'un capital de 4,1 milliards de DA, détenu par le Trésor public et les banques et les compagnies d'assurances publiques. Quant aux fonds propres de la société, ils sont estimés à un milliards de DA.

La SRH a entamé l'opération du leasing le 13 avril 2011 après avoir eu l'autorisation du Conseil de la Monnaie et du Crédit pour élargir ses activités au leasing immobilier. Elle offre uniquement le leasing immobilier pour les professionnels qui ont au moins trois (3) ans d'activité².

Selon un document de la SRH, le leasing immobilier concerne « l'acquisition de terrains bâtis, immeubles commerciaux, bureaux, halls de production, halls industriels ou de stockage, biens mobiliers transformés en immeubles par incorporation ainsi que les installations hôtelières et de loisirs ».

² Guide pratique de refinancement des crédits hypothécaires, société de refinancement hypothécaire, p.2.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

2-2- Les banques privées

2-1 BNP Paribas El Djazair : est une société par actions dotée d'un capital de 3.500.000.000 DA. Les actions sont détenues à 100% par le Groupe BNP Paribas.

BNP Paribas LEASE GROUP Algérie « BPLG », département de BNP Paribas El Djazair, est opérationnellement depuis la fin 2006. Il propose une gamme complète de solutions de financement d'équipements professionnels.

La BNP LG Algérie finance les actifs des secteurs d'activités suivants :

- ✓ Travaux publics ;
- ✓ Transports ;
- ✓ Manutention ;
- ✓ Industrie ;
- ✓ Médical.

2-2 NATEXIS Banque Populaire d'Algérie : Elle a été créée le 25 avril 1999 après l'autorisation du CMC n°98-04 du 20-09-1998. Son capital de 500.000.000 DA détenus par les actionnaires suivants :

-399.996.500 DA par la NATEXIS Banque ;

-100.000.000 DA par la Société de Banque Française et Internationale ;

-500 DA par chacune des sept personnes physiques du Groupe des Banques Populaires.

La NATEXIS a des interventions très minimales sur le marché par rapport aux autres intervenants.

2-3 Banque AL BARAKA d'Algérie : Elle a été créée en date du 20 Mai 1991 sous la forme de société par actions, conformément à la convention entre :

La Banque de l'Agriculture et de Développement Rural « BADR », Algérie et AL BARAKA Banking Group, Bahreïn.

Avec un capital social de 10 milliards de DA répartis entre la BADR (44%) et le Group AL BARAKA (56%).

La banque AL BARAKA a pour objet :

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

-Le financement de l'activité industrielle ;

-Les opérations de caisse et de portefeuille compatible avec son statut et les principes de la charia.

Al BARAKA finance les secteurs suivants par le crédit-bail :

- ✓ L'industrie agroalimentaire ;
- ✓ Le transport ;
- ✓ Le commerce.

2-4 La Société Générale Algérie « SGA » : Elle a été créée le 29 mars 2000. Elle est sous forme d'une société par actions au capital de 500 millions de DA détenus à 100% par le Groupe Société Générale, le capital de la SGA a été porté, en juin 2004 à 1.597.840.000 DA.

La société Générale Algérie « SGA » a mis en place depuis avril 2002 un département de leasing dénommé « SOGELEASE ». Dans ce domaine, la SGA dispose d'une large expérience au Moyen-Orient, en Asie, en Europe de l'Est et même au Maghreb.

La SOGELEASE finance :

- ✓ Le matériel roulant ;
- ✓ Les engins de travaux publics ;
- ✓ Les équipements industriels ;

2-5 El Djazair Idjar

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

- Crédit Populaire d'Algérie CPA: 47%

Secteurs financés : Industrie et services, BTPH et promotion immobilière.

Réseau d'exploitation : 140 Agences.

- Banque de l'Agriculture et du Développement Rural BADR : 47%

Secteurs financés : Agriculture et industrie agro-alimentaire.

Réseau d'exploitation : 295 Agences.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

- Société Algéro-Saoudienne d'Investissement ASICOM : 6%

Activité principale: Participation dans les projets en création et en développement.

La création d'El Djazair Idjar s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des business plans des actionnaires qui intègrent la volonté des pouvoirs publics à créer un climat favorable pour l'émergence et le développement de la PME, et dont l'objectif est d'accompagner les entreprises et leur offrir des financements adaptés et appropriés à leur croissance.

El djazair Idjar a lancé l'activité de leasing mobilier en 2013, pour la première année d'activité l'Etablissement a enregistré un total engagement qui dépasse les 1.2 Milliard de DA dans les différents secteurs d'activité. Quant au leasing immobilier il sera opérationnel à partir de 2015.

2-6 l'Algérie Gulf Banque « AGB » : banque commerciale ³de droit Algérien ; filiale de Burgan Bank Group et membre d'un de plus éminent groupe d'affaires du Moyen-Orient KIPC « KUWAIT PROJECTS COMPANY ».

Son capital de 10.000.000.000 DA débute son activité en mars 2004 et se fixe principale mission de contribuer au développement économique et financier de l'Algérie, en offrant aux entreprises, professionnels et particuliers une gamme étendue et en constante évolution de produits et services financiers.

GULF BANK ALGERIA propose des produits bancaires conventionnels ainsi que ceux conformes aux préceptes de la charia.

AGB finance les secteurs suivants:

- ✓ Le transport ;
- ✓ Le commerce.

Et la seule banque étatique « **la BADR** » : elle fera l'objet de la section suivante.

3-La demande de crédit-bail en Algérie

3-1-les PME et les PMI

³ www.agb.dz.com.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Le marché de petite et moyenne entreprise "PME" ou de la petite et moyenne industrie "PMI", est le marché le plus sollicité de crédit-bail, En effet, l'accès au financement bancaire à moyen terme pour cette catégorie d'entreprises reste limité, cela en raison des fonds propres insuffisants et les contraintes imposés par les banques à savoir :

- ✓ l'exigence des garanties contrairement au crédit-bail,
- ✓ un taux d'intérêts et des conditions de remboursement contraignants,
- ✓ le refus de prise de risques par les banques,
- ✓ la lourdeur des procédures administratives.

Le crédit bail, Face à ces problèmes, apparaît comme la solution la plus adéquate.

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

3-2-Les professions libérales

En raison des avantages liées au crédit-bail, (bilan allégé), les professions libérales ont trouvé de crédit-bail le mode de financement le plus adéquat à leurs besoins, notamment le secteur médical qui est le leader.

En effet, ce sont en général les médecins et les chirurgiens dentistes qui accèdent au crédit-bail pour le financement des équipements à usage professionnel (scanner,...).

3-3-Les grandes entreprises

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

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

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

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

L'entrée de nouvelles sociétés financières au marché algérien a augmenté le nombre d'offreur de crédit bail que peut répondre aux besoins de financement d'un investisseur, et lui aide à développer leur activité.

Section 2 : le cas pratique d'un financement en crédit-bail

Parmi les offreurs de crédit-bail en Algérie, nous avons choisis la BADR entant qu'elle est la seule banque étatique qui exerce le leasing depuis 2009 afin de développer et émerger le secteur agricole qui représente le nerf vivant du pays.

1-Aperçu sur l'historique de la BADR

La Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) ⁴est une banque publique créée en 1982 pour mission le développement du secteur agricole et la promotion du monde rural.

Constituée initialement de 140 agences cédées par la Banque Nationale d'Algérie (BNA), son réseau compte aujourd'hui 310 agences et 42 GRE (ex-succursales) (Direction régionale). Prés de 7000 cadres et employés activent au niveau des structures centrales, régionales et locales. Son chiffre d'affaires s'élève à plus de 26.800.000.000 DA.

De part de la densité de son réseau et l'importance de ces effectifs, la BADR est considérée par le « BANKERS ALMANACH » (édition 2001) comme la première banque en Algérie. Elle occupe le premier rang au plan national et le 668^{ème} au niveau mondial, sur environ 4100 banques classées.

Etablissement à vocation agricole à sa création, la BADR est devenue au fil du temps, et notamment depuis la promulgation de la loi 10/90 du 14 Avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, une banque universelle intervient dans le financement de tous les secteurs d'activités.

⁴ Un document interne « GRE BADR ».

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

2-Les missions de la BADR

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

Ses principales missions sont :

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

3-Les objectifs de la BADR

- L'augmentation des ressources aux meilleurs coûts et rentabilisation de celles-ci par des crédits productifs et diversifiés dans le respect des règles ;
- La gestion rigoureuse de la trésorerie de la banque tant en dinars qu'en devises ;
- L'assurance d'un développement harmonieux de la banque dans les domaines d'activités la concernant ;
- L'extension et le redéploiement de son réseau ;
- La satisfaction des ses clients en leur offrant des produits et services susceptibles de répondre à leurs besoins ;
- L'adaptation d'une gestion dynamique en matière de recouvrement ;
- Le développement commercial par l'introduction de nouvelles techniques managériales telles que le marketing, et l'insertion d'une nouvelle gamme de produits.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

4-Stratégie de la BADR

4-1- Des secteurs stratégiques

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

- Le secteur de l'agriculture en amont et en aval.
- Le secteur de la Pêche et des Ressources Halieutiques.
- Le financement des Programmes de développement rural.

4-2- Du référentiel des Activités

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

- Agriculture de base et toutes les activités connexes.
- Pêche et aquaculture de base et toutes les activités connexes.
- Industrie du machinisme agricole.
- Industries agroalimentaires.
- Commerce et distribution de produits liés aux activités stratégiques.
- Développement du monde rural, notamment :
 - *Les petits métiers de l'artisanat.
 - *L'habitat rural.
 - *Les projets économiques de proximité.
 - *La petite hydraulique.
 - * La fabrication de maroquinerie et de sellerie.

4-3- Des relations avec les tiers

Pour permettre le développement des financements en direction des secteurs stratégiques (agriculture, pêche, aquaculture, etc...), les représentations locales de la banque sont instruites à l'effet de prendre attache avec les administrations et organisations spécialisées et de participer aux manifestations professionnelles (Directions des Services Agricoles, Caisses d'assurances, Fonds de garanties, Chambres professionnelles, etc...).

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

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

Les directeurs des Groupes d'exploitation sont tenus :

- D'assister et de prendre part activement aux réunions des Comités Techniques de Wilaya.
- De répondre à toute sollicitation des administrations concernées, de la clientèle ainsi que des organisations professionnelles, lorsqu'il s'agit de développer l'activité et de sauvegarder les avantages dont pourrait bénéficier la banque.

4-4- Des délais de traitement des demandes de crédit

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

Les délais de traitement réglementaire, définis dans le tableau ci-dessous, pour les dossiers reçus et reconnus complets, doivent être respectés par toutes les structures concernées.

Tableau N°2 : les délais de traitement des demandes de crédit

TYPE DE CREDIT	ORGANE DE DECISION			NOMBRE TOTAL DE JOURS
	A.L.E	G.R.E	D.GENERALE	
Crédit d'exploitation	8	6	6	20
Crédit d'investissement	15	10	10	35

Source : document interne

5-Activités finançable par la BADR

Synthèse des activités de la BADR dans son repositionnement stratégique :

- ✓ Agriculture ;
- ✓ Elevage ;
- ✓ Sylviculture et exploitation forestière ;
- ✓ Pêche et aquaculture ;

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

- ✓ Industries alimentaires ;
- ✓ Industries des boissons ;
- ✓ Industries du tabac ;
- ✓ Activités périphériques ;
- ✓ Commerce et distribution ;
- ✓ Emballage et conditionnement ;
- ✓ Transport, entreposage et manutention ;

Artisanat et développement rural.

6-Crédit bail « leasing »

6-1 Généralité :

- Le crédit Leasing mobilier est une opération financière et commerciale, mettant en relation la Banque avec des opérateurs économiques nationaux, portant sur un contrat de location des biens d'équipements rentrant directement dans la réalisation et/ou l'extension de projet d'investissement.
- L'organisateur de financement en crédit-bail est désigné comme crédit -bailleur (banque) et comme bénéficiaire de ce financement comme crédit – preneur (client bénéficiaire).
- La BADR dans une première phase a lancé le leasing financier afin de diversifier ses produits de soutien à l'économie nationale, et en application des résolutions de l'Assemblée Générale relative au lancement de l'activité Leasing, la BADR a mis en place le financement par le Leasing Financier en interne.

La BADR orientera ses efforts vers le financement du matériel produit localement, en particulier vers le matériel agricole.

6-2 Documents à fournir

- Demande de crédit formulée par l'agriculteur / ou société de prestation de service.
- Certificat de résidence.
- Extrait d'acte de naissance.
- Procès-verbal du Comité Technique de Wilaya.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

6-3 Caractéristiques du crédit

- ✓ **Montant** : le crédit peut atteindre 100 % du cout des équipements à acquérir. Plus généralement, une participation du promoteur, à hauteur de 20 à 30 % du cout global, est requise.
- ✓ **Durée de la location** : 10 ans pour les moissonneuses-batteuses et 05 ans pour les autres équipements.
- ✓ **Différé** : le client peut, en fonction de la nature et de la typologie du projet, bénéficier d'un différé de six mois à un an.
- ✓ **Échéances** : En fonction du type d'activité et selon une périodicité convenue entre les deux parties le remboursement peut être mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.
- ✓ **Taux d'intérêt** : le taux appliqué est de 9 % TTC l'an (5 % + 4 % de bonification);
- ✓ **Subvention** : une subvention de 25 à 40 % est accordée par l'Etat aux clients financés par la BADR. Les clients payant cash bénéficient également de la subvention.
- ✓ **Apport personnel** : dans le cadre des projets subventionnés par l'Etat, l'apport personnel est calculé à raison de 10 % du cout du projet. L'apport est de l'ordre de 20 à 30 % du cout global, lorsque le projet est réalisé sans l'intervention des pouvoirs publics.

7- Cas pratique traité par la banque BADR

Le 25/05/2009 : l'agriculteur xxxxx a adressé une demande de financement à la BADR.

Il s'agit d'une demande de financement en crédit-bail à l'hauteur de 1 925 454,32 DA d'un ensemble de matériel indispensable pour l'activité de l'agriculteur xxxxx.

Tableau n°3 : l'ensemble de matériel demandé par l'agriculteur

Désignation	QTE
Tracteur agricole pneumatique C6807 BH	1
Remorque 5T	1

Source : documents interne à la banque

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

7-1 Présentation et étude de dossier

- Nom : xxxxx
- N° Carte professionnelle : xxxxxxxx
- Localisation : Commune el Eulma-Ain Berda-Annaba
- Statut juridique : Terre ARCH
- Secteur : Agricole
- Activité : Céréaliculture, tomate ind.
- type d'effectif : Saisonniers
- nombre d'effectif : 3
- situation fiscale : A jour
- situation parafiscal : A jour

7-2 Avantage du projet

Projet rentable offrant en plus les avantages suivants :

- contribution au développement de l'économie régionale ;
- contribution à la politique des pouvoirs publics visant l'autosuffisance alimentaire surtout en produits stratégiques tels que les céréales et légumes secs ;
- création d'emplois ;
- projets non polluant, respect de l'environnement.

7-3 Financement de l'investissement

Le financement de l'investissement est prévu selon les dispositions du décret exécutif relatif aux conditions et niveau d'aide à octroyer aux agriculteurs dans le cadre du **Dispositif de soutien de leasing**. Dans ce cadre et compte tenu du montant de l'investissement compris dans la fourchette « Un-cinq million DA », il est retenu :

-un emprunt bancaire à hauteur, avec un différé de 12 mois et remboursement sur 36 mois.il est retenu un taux d'intérêt annuel bonifié de 7% (taux secteur de l'agriculteur).

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

➤ Structure de financement

Tableau n°4 : structure de financement par le crédit-bail

financement	Montant	%
Leasing	1251545.31	65
subvention	481363.58	25
Apport personnel	192545.34	10
Total	1925454.32	100

Source : document interne

➤ Les états financiers prévisionnels

Tableau n°5 : bilan prévisionnel

Bilan prévisionnel	2008-2009	2009-2010	2010-2011	VAR%(11-10)
Investissements bruts	12 891 204,32	13 414 779,32	13 990 711,82	4%
Amortissements	417 181,77	417 181,77	417 181,77	0%
Stocks	0	0	0	0
Immobilisation nettes	12 474 022,55	12 997 597,55	13 573 530,05	4%
Créances clients	389 875,00	428 862,50	471 748,75	10%
Autres créances	0	0	0	0
Disponibilités	9 411 476,94	18 779 631,04	27 306 115,93	45%
Total d'actif	22 275 374,49	32 206 091,09	41 351 394,73	28%
Capital	20 303 712,13	29 888 576,20	38 985 956,60	30%
Réserves	0	0	0	0
Résultat eninstance	0	246 182,84	617 486,45	150%
Résultat net	246 182,84	371 303,61	945 366,59	154%
Emprunt moyen term	519 683,33	485 516,14	451 348,96	-7%
Dettes fiscales et sociales	1 168 542,84	1 275 668,79	954 156,94	-25%
Fournisseurs	283 436,20	310 147,12	342 445,79	10%

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Découvert	0	0	0	0%
Total passif	22 275 374,49	32 206 091,09	41 351 394,73	28%

Source : document interne

Comptes de résultats prévisionnels

Tableau N°6 : comptes de résultats

	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Production d'exercice	5 235 750,00	5 759 325,00	6 335 257,50
Consommation services, divers	3 316 234,38	3 636 765,38	3 989 349,48
Consommations	3 114 360,00	3 425 796,00	3 768 375,60
Service	90 950,00	100 045,00	110 049,50
Divers	110 924,38	110 924,38	110 924,38
Valeur ajoutée	1919 515,62	2 122 559,62	2 345 908,02
Charges personnel	85 000,00	85000,00	120 000,00
Impôts et taxes	52 357,50	57 593,25	63 352,58
EBE	1 782 158,12	1 979 966,37	2 162 555,45
Frais financiers	413 925,83	419 240,58	428 007,09
Intérêt	87 608,17	58 405,45	29 202,72
TVA	326 317,66	360 835,14	398 804,36
Amortissement	417 181,77	417 181,77	417 181,77
R.G	951 050,52	1 143 544,02	1 317 366,59
IRG	704 867,66	772 240,41	372 000,00
Résultat net	246 182,84	371 303,61	945 366,59

Source : document interne

Commentaire : l'agriculteur a réalisé un résultat surtout dans la dernière année 945336.59 avec une augmentation de 150% donc son activité est trop rentable.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Calcul du besoin de fond de roulement BFR

Tableau n°7 : besoin de fond de roulement

	2008-2009	2009-2010	2010-2011
BFR	313 109,93	423 047,30	736 255,92
Variation en FDR	313 109,93	109 937,38	313 208,61

Source : document interne

Commentaire : nous remarquons que cet agriculteur a un BFDR positif pour les trois années précédentes que signifie la solvabilité de cet agriculteur.

La capacité d'autofinancement

Tableau n°8 : la capacité d'autofinancement

	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Capacité d'autofinancement	1 689 527,34	2 411 535,22	4 337 313,68

Source : document interne

Commentaire : l'évolution importante de la capacité d'autofinancement signifie que l'agriculteur peut rembourser aisément le crédit bancaire à l'échéance.

Commentaire :

Après cette étude qui représente la situation financière de l'agriculteur.

La banque a accepté de donner le crédit à ce dernier parce qu'il avait un besoin de fond de roulement positif pour que la banque assure leur argent.

La 2ème partie présente les caractéristiques du crédit-bail au niveau de la BADR.

Les conditions de financement

Le type de crédit : leasing

La durée de location: 5 ans (60 mois)

Le taux de marge : 9% avec un taux de bonification 4%

Le différé : 1 an (12 mois)

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

La valeur résiduelle : 2%

Périodicité : semestrielle

Prêt (65%) : 1251545,31 DA

1 251 545,31/8= 1 56 443.1638 DA

Calcul d'intérêt semestriel :

$I=c*t*n/100=c*t*mois/1200$

I= 1 251 545.31*(0.05*6)/12 =31 288.6327 DA

Loyer =156 443.1638 DA+31 288.6327 DA

=187 731.7965 DA

L'échéancier provisoire de la demande de financement

ECHANCE	loyers
31-03-2011	-
30-09-2011	-
31-03-2012	187 731.7965
30-09-2012	187 731.7965
31-03-2013	187 731.7965
30-09-2013	187 731.7965
31-03-2014	187 731.7965
30-09-2014	187 731.7965
31-03-2015	187 731.7965
31-09-2015	187 731.7965
Total	1 501 854.372

Etablit par l'étudiant

***Analyse comparative avec le financement par le crédit classique**

Montant d'équipement : 1 925 454,32 DA

Apport personnel : 30% (577636.296)

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Crédit bancaire : 70% (1347818.024)

Durée d'emprunt : 5 ans

Taux d'intérêt : 5,5%

Périodicité : annuelle

TVA : 17%

$1\ 347\ 818,024 / 8 = 168\ 477,253$

$I = 1\ 347\ 818,024 * 5,5 * 6 / 1200 = 37\ 064,9956$

$I\ TTC = 37\ 064,9956 * 1,17 = 43\ 366,0449$

Semestrialité 1 = $168\ 477,253 + 43\ 366,0449 = 211\ 843,2979\ DA$

ECHEANCE	CDP	PRINCIPAL	I	TVA	TOTAL SE
1					
2					
3	1 347 818,024	168 477,253	37 064,9956	6 301,0492	211 843,2979
4	1 135 974,726	168 477,253	31 239,3049	5 310,6818	205 027,2397
5	930 947,4863	168 477,253	25 601,0558	4 352,1794	198 430,4883
6	732 516,998	168 477,253	20 144,2174	3 424,5169	192 045,9874
7	540 471,0106	168 477,253	14 862,9527	2 526,7019	185 866,9077
8	354 604,1029	168 477,253	9 751,6128	1 657,7741	179 886,64
9	174 717,4629	168 477,253	4 804,7302	816,8041	174 098,7873
10	618,6756	168 477,253	17,0113	2,8923	168 497,1566

Capital remboursé par l' agriculteur = 1 515 696,498 DA

Avec le financement par crédit-bail nous avons obtenu : **1 501 854,372 DA**

Avec le financement par le crédit classique nous avons obtenu : **1 515 696,498 DA**

1 501 854,372 DA < 1 515 696,498 DA # 13 842,1256 DA

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

L'agriculteur a gagné une différence de **13 842.1256 DA** à travers le financement par le crédit-bail.

COMMENTAIRE :

Après cette comparaison entre le crédit-bail et le crédit classique, nous confirmons que le leasing c'est le mode de financement idéal pour l'acquisition des machinismes agricoles car l'état a subventionné ce secteur et l'a encouragé par des offres spécifiques afin d'atteindre une autosuffisance alimentaire.

Dans ce secteur, le crédit-bail a que des avantages pour le compte de l'agriculteur.

La deuxième partie :

Pour plus d'informations sur le crédit-bail en Algérie, nous avons fait pour mieux connaître le leasing sur le terrain.

Dans notre étude, nous avons choisis un échantillon de 30 personnes au niveau de wilaya d'Annaba (Une visite guidée par un questionnaire).

1/

	Crédit classique	Crédit-bail
Quel est le mode de financement le plus utilisé pour acquérir vos équipements ?	13	17

Commentaire : la majorité des directeurs questionnés (secteur : bâtiments, travaux publics et médical) ont préféré de financer leur acquisition par le crédit-bail.

2/

	OUI	NON
Est-ce que le bien acquis par le crédit bail est rentable ?	10	20

Commentaire : 20 directeurs ont vu que le crédit-bail n'est pas rentable parce que les recettes n'arrive pas à couvrir les loyers.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

3/ Question a multiples choix

	La nouveauté de crédit-bail en Algérie	L'absence du marketing et de communication au niveau des sociétés spécialisées	Le taux d'intérêt est trop élevé par rapport au crédit classique	Autres
Si le crédit-bail n'occupe pas une grande part de marché Algérien. A votre avis pourquoi ?	25	21	23	7

Commentaire : la plupart nous affirme que le crédit-bail c'est un nouveau produit dans le marché algérien malgré que il avait plus de 20 ans de sa promulgation dans la réglementation algérienne, et son exécution a été commencé depuis 2002.

4/

	OUI	NON
A travers le temps, le crédit-bail pourra être un mode de financement idéal pour les entreprises algériennes ?	27	3

Commentaire : le crédit-bail a une grande possibilité d'être un mode de financement idéal pour l'acquisition de matériels et d'équipements.

La troisième partie

Dans notre étude, les banques et les sociétés spécialisées comme offrants de crédit-bail jouent un rôle important. Nous sommes allées visiter ces derniers afin d'obtenir leurs points de vue sur notre recherche.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

1/ MLA :

***Quelle évaluation faites-vous de l'évolution de ce marché en Algérie ?**

L'évolution du Leasing en Algérie, les chiffres et estimations en notre possession reflètent une stabilisation du marché aux alentours de 40 à 45 milliard de DA sur les 3 derniers exercices, nous estimons cependant que sur les prochaines années, une progression moyenne annuelle de 20 à 25% est à entrevoir, croissance qui peut atteindre des proportions nettement plus importante avec une promotion plus agressive et plus marquée de ce produit par les différents acteurs financiers de la place (banques et établissements financiers). Dans ce registre, il est important de noter qu'actuellement, pas moins de 12 acteurs financiers proposent ce mode de financement.

*** En termes de taux et de valeur réelle actuels, combien présente le marché Algérien ?**

Le marché du Leasing en Algérie a clôturé l'année 2016 avec un total de 40 milliard de DA de financements directs, financements exclusivement dédiés au développement et la promotion de la PME Algérienne, ainsi qu'à l'accompagnement des grandes entreprises et des groupes Algériens.

*** Quel est la part de marché de MLA ?**

Il existe aujourd'hui 6 établissements financiers spécialisés dans le financement en leasing, avec à leur tête Maghreb Leasing Algérie qui a clôturé l'exercice 2016 en tant que Leader du marché, avec plus de 23% de parts de marché.

*** Quelles sont les entreprises concernées qui peuvent postuler à ce crédit ?**

La clientèle cible du Leasing réside dans la PME/PMI, les commerçants, les professions libérales et les artisans, mais aussi les groupes Algériens. Comme vous pouvez le constater, le Leasing touche à toutes les catégories de clientèles, mais également à tous les secteurs d'activité, à l'instar du Commerce, du Bâtiment, du Médical, de l'Agroalimentaire ou encore le secteur des Services.

***Le nombre de vos clients (entreprises) a-t-il évolué ? Et pourriez-vous estimer le nombre de ces entreprises à l'échelle nationale ?**

Nous pouvons vous donner quelques indicateurs susceptibles de vous renseigner sur le portefeuille de MLA, notamment le nombre de clients financés à ce jour plus de **4 000** clients professionnels, plus de **19 000** matériels, et injecté plus de **60** Milliards de DA depuis sa

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

création, financements ayant participé au développement et croissance de la PME / PMI Algérienne, Commerçants et Professions libérales, et à l'accompagnement des grandes entreprises.

2/ Société Générale Algérienne :

***Est ce que le leasing connaît une évolution dans le marché algérien ?**

le responsable de Société Générale Algérie, nous ont indiqué que « le Leasing a connu un boom et une nette évolution dans le début des **années 2000**, et cela suite au lancement de gros chantiers principalement le BTP et construction avec un plan de charge important, d'où la nécessité de financement bancaire pour l'acquisition de matériels et d'équipements, et vu les avantages qu'offre le financement en Leasing, ce dernier reste un mode d'accompagnement fort intéressant et très prisé par les entreprises. Le crédit-bail est un moyen de financement adéquat pour les petites entreprises.

***Le marché du leasing appelé à évoluer**

Les produits proposés sont nombreux et touchent plusieurs secteurs ou domaines économiques, on citera entre autres, le financement de l'acquisition ou le renouvellement : d'équipement industriel de production et de transformation, de BTPH (niveleuses, des foreuses, des engins de travaux publics, des chargeuses, des pelles, des centrales à béton, des matériels de manutention...etc.), de transport (véhicules légers et lourds, destinés aux transports de marchandises et des voyageurs, etc.), de tourisme (équipements d'hôtellerie, de restaurations, les moyens de transports, etc.), d'équipements médicaux (fauteuils dentaires, matériels de radiographie...etc.), services (le financement ou le renouvellement des équipements de télécommunications, bureaux...etc.).

Pour rappel, notant qu'actuellement, le marché algérien du leasing compte 12 sociétés réparties en deux groupes distincts. D'un côté, les établissements financiers spécialisés dans le leasing : Maghreb Leasing Algérie (MLA), Arab Leasing Corporation(ALC), Ijar Leasing Algérie, El Djzair Ijar, Société nationale de leasing, Sofinance et de l'autre, des banques ou établissements financiers ayant un département leasing : Société Générale Algérie, BNP Paribas, Natixis, Al Salam Bank, El Baraka, Housing Bank Algeria.

Cependant, cette expansion appréciable reste toutefois, pour les experts, faible face au potentiel existant. Mais, pour les spécialistes du crédit leasing interrogés, ont estimé que ce

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

marché «a de beaux jours devant lui, en Algérie, en ce sens que le montant du crédit alloué aux entreprises via ce mode de financement connaît une évolution significative ».

3/BNP Paribas :

-BNP Paribas connaît une forte demande sur le crédit-bail pour le compte des grandes entreprises.

-BNP Paribas nous a déclaré qu'y a un équilibre entre le crédit classique et le crédit-bail au niveau d'elle.

4/ AL BARAKA Banque :

Al baraka entant qu'elle est une banque islamique, c'est une raison de plus qu'attire les investisseurs car les investisseurs algériens préfèrent les transactions conformées selon charia.

- Elle a une part importante dans le marché de crédit-bail.

- aussi elle connaît une demande croissante sur le leasing.

CONCLUSION

Dans ce chapitre, nous avons étudié le crédit-bail en Algérie à travers un cas pratique au sein de la BADR. Le leasing dans la BADR est une technique de financement qui offre au secteur agricole beaucoup de spécificités comme la subvention et le taux bonifié parce que l'état encourage les activités agroalimentaires et les oriente afin d'atteindre l'autosuffisance et la réalisation d'un surplus qui permet d'améliorer notre économie et la développer. A travers les résultats obtenus dans ce cas, nous avons confirmé que le leasing est le mode de financement convenable ou idéal qui répond aux besoins d'agriculteur concernant l'acquisition des machinismes agricoles.

Et d'après les questionnaires qui nous avons fait, soient pour les directeurs des entreprises, les sociétés spécialisées et les banques pour mieux rapprocher vers la réalité de crédit-bail en Algérie, nous avons constaté que le crédit-bail connaît une évolution dans le marché algérien Car les grandes entreprises dans les secteurs ; médical, travaux publics, bâtiments et construction ont préféré de profiter de les avantages qui ont offerts par le crédit-bail comme l'exonération de la TVA qui a connu une évaluation de 2% (19%), la diminution des impôts sur le bénéfice car les loyers sont considérés comme des charges locatives.

Chapitre 3 : Le marché algérien de crédit-bail

Conclusion générale

L'économie actuelle est caractérisée par une forte concurrence entre les agents précisément les entreprises et les institutions financières pour créer et innover des produits afin d'occuper une part de marché importante et réaliser des gains.

Et parmi ses produits le crédit-bail, qui est un mode de financement avantageux destiné aux entreprises dans le cadre d'acquisition d'équipements et de matériels. L'état encourage cette forme de crédit que sert à développer la production locale et participer à l'évolution économique du pays.

Constats et tests d'hypothèses

Tout au long de notre mémoire, nous avons pu répondre aux questions posées tout a au début de la recherche, et nous avons constaté que :

- Le crédit-bail est un contrat spécifique qui représente une combinaison entre une opération de crédit, une opération de location et une opération de vente et des services annexes.

Le crédit-bail est une technique de financement destinée aux entreprises et professions libérales pour faciliter l'acquisition des équipements nécessaires pour la continuité et le développement de leurs activités.

Cela affirme la première hypothèse.

- Le crédit-bail c'est un mode de financement avantageux aux entreprises, il les offre :
 - Finance l'intégralité du projet et considérer l'apport personnel comme le premier loyer sans garanties exigées ;
 - Exonérer le crédit-preneur de payer la TVA à travers la franchise ;
 - Minimiser l'impôt sur bénéfices parce que les loyers sont considérés comme des charges locatives.

Cela affirme la deuxième hypothèse.

- Le manque des institutions présente l'obstacle qui confronte le crédit-bail en Algérie, Puisque il existe que 12 institutions en Algérie.

Cela affirme la troisième hypothèse.

Conclusion générale

- Le crédit-bail connaît une évolution avec l'entrée des nouvelles sociétés spécialisées au marché Algérien dans ces dernières années.
- D'après notre stage pratique au sein de la BADR, on a constaté que il y'a une différence entre les concepts de crédit-bail et leur application en Algérie, et parmi les points de différence on peut citer quelques uns :
 - le financement n'est pas à 100% parce que les institutions demandent un apport personnel ;
 - on peut considérer l'apport personnel comme une garantie ;
 - Chaque banque a sa spécificité dans le cadre de leasing comme la marge bénéficiaire, l'apport personnel.

Cela affirme la quatrième hypothèse.

Tout cela nous certifie que le crédit-bail a apporté une valeur ajoutée aux entreprises algériennes donc on peut le considérer comme un mode adéquat qui réponds aux besoins de financement d'entreprise afin d'assurer sa pérennité, sa continuation pour réaliser son développement.

Les suggestions

Pour une bonne pratique du crédit-bail en Algérie, nous pouvons suggérer les recommandations suivantes :

- Le financement intégrale à 100% des projets, et éliminer la demande un apport personnel au préalable ;
- Diminuer le taux ou la marge bénéficiaire qui est trop élevé par rapport au crédit classique ;
- Encourager l'ouverture des usines de fabrication des véhicules et les différents engins quand l'état arrête l'importation et l'indisponibilité du produit local ;
- L'élargissement du champ d'application du crédit-bail ;
- Faciliter l'implantation des nouvelles sociétés spécialisées au crédit-bail.

Les obstacles

- Manque d'informations au niveau de la BADR.
- L'utilisation de « La confidentialité »des informations pour éviter de donner aux étudiants.

Bibliographie

1. Ouvrages

- BERMOND Marie-Laure, « Droit du Crédit », Ed ECONOMICA, janvier 2003.
- BOUYACOUB Farouk, L'entreprise et le financement bancaire, Ed. CASBAH, Alger 2000.
- Chantal BRUNEAU, « Le crédit bail mobilier », Edition Banque, novembre 1999.
- COLASSE B., Gestion financière de l'entreprise, Ed. Puf, Paris, 1982.
- EL Mokhetar Bey « le leasing et ses principales caractéristiques dans le monde » Revue de finance et développement au Maghreb, juillet 1995,
- Eric GARRIDO, Le crédit bail, outil de financement structurel et d'ingénierie commerciale, Tome 2, Ed. REVUE BANQUE, Novembre 2002.
- GARRIDO Eric, « Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail », Tom 1, Edition Revue Banque, Paris, 2002.
- Gervais Jean-François, « les clés du leasing », Edition d'Organisation, Paris, 2004.
- Guide pratique de refinancement des crédits hypothécaires, société de refinancement hypothécaire.
- Kaddouri. Amar, « **Cours de comptabilité financière selon les normes IAS/IFRS** », ENAG EDITIONS, Alger 2009.
- Mathieu MICHEL, L'exploitation bancaire et le risque crédit, Ed. BANQUE EDITEUR, Paris 1995.
- ROBERT J.F., MECHIN F., PUTTEAUX H., « Normes IFRS et PME », Ed. DUNOD, Paris, 2004.
- Rouyer G, Choinel A, la banque et l'entreprise technique actuelle de financement, Edition Revue banque, Paris 1992.
- SERLOOTEN.P, «Fiscalité du Financement des Entreprises», Ed ECONOMICA, Paris, mai 1994.
- Yahia cherif Cours de la deuxième année crédit

2. Mémoires

- Mémoire fin d'étude « le crédit-bail comme un mode de financement des investissements » 2014.

3. Articles scientifiques

- Association Professionnelle des sociétés de financement(APSF)- la monographie du crédit-bail, Juin 2006.
- ABDESSATAR khouldi, « introduction aux techniques islamiques de financement », acte de séminaire N°37, DJEDAH ARABIE SAOUDITE, 5-9 décembre 1992.
- ABIDI. M, «Le Leasing Mobilier: Mode de Financement des PME/PMI », Revue CONVERGENCE N° 6, décembre 2000, Revue éditée par la BEA, Alger.
- IASC : international accounting standard commitee, l'équivalent du conseil national de la comptabilité.

4. Lois, ordonnances et articles

- Article 135-1 de l'arrêt ministériel du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes. (Journal officiel n°19 du 25/02/2009).
- Loi n 66-455 du 02 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.
- Ordonnance n 96-09 du 10 janvier 1996 relative au crédit-bail, art 1^{er}.
- Ordonnance n° 96/09 janvier 1996, relative au crédit-bail.

5. Sites web

- [Http://www.dreieck.ch/web/cgi/history](http://www.dreieck.ch/web/cgi/history).
- [Http://www. Leaseurope.org/index.php?page=stats-surveys/](http://www.Leaseurope.org/index.php?page=stats-surveys/).
- <http://fr.biz.yahoo.com/glos/l.html>
- [www.marché du leasing en Algérie.com](http://www.marché%20du%20leasing%20en%20Algérie.com)
- www.agb.dz.com.
- www.neo-finance.com.

Les mots clés

- ✓ Le crédit-bail ;
- ✓ Financement d'acquisitions ;
- ✓ PME/PMI ;
- ✓ Crédit-bailleur ;
- ✓ Crédit-preneur ;
- ✓ Location.

Résumé

Le Crédit-bail « leasing » c'est une opération financière et commerciale réalisée par les banques et les établissements financiers.

Ayant pour support un contrat de location portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles ou sur fonds de commerce, pouvant comporter ou non une option d'achat au profit de locataire pour un montant équivalent à la valeur résiduelle du bien après paiement des engagements en loyers périodiques.

L'économie algérienne se caractérise par un besoin de relancer ces investissements d'une part, et de renouveler et mettre à niveau un outil de production efficace surtout pour les PME/PMI d'autre part. Devant cette situation qui impose la recherche des nouvelles formes de financement qui s'adapte à ce contexte, le crédit-bail trouve sa place comme outil stratégique de financement des investissements, après la publication de l'ordonnance 96/09 de 10 janvier 1996.

En Algérie, la pratique de ce mode connaît une évolution durant ces dernières années et élargit le marché par l'entrée de nouvelles sociétés de crédit-bail.

ملخص

القرض الايجاري هو عبارة عن عملية مالية تجارية يتم انجزها بواسطة البنوك او المؤسسات المالية تتم بموجب عقد قانوني ينص على تأجير اجهزة او ادوات انتاجية لفترة معينة مقابل اقساط محددة. بالإضافة الى ان العقد يمكن ان يحتوي على صيغة البيع لصالح المستأجر مقابل ثمن رمزي بعد الانتهاء من دفع جميع الاقساط المتفق عليها.

. ان الاقتصاد الجزائري يعاني من نقص الاستثمارات و قلة التمويل المخصص لتجديد او لاقتناء موارد او الوسائل الانتاجية و من الصيغ المقترحة كحل لهذه المشكلة نذكر القرض الايجاري الذي نص عليه القانون 09/96 من 1جانفي 1996 .

في الجزائر يعرف استعمال القرض الايجاري تطورا نظرا لدخول عدد من المؤسسات المالية و البنوك الى السوق الجزائري و ايجابياته المعتمدة.

Table des matières

Liste des tableaux

Liste des abréviations

Introduction générale.....	A
Chapitre 1 : Généralités sur le crédit-bail	2
Section 1 :L’historique de crédit-bail	2
1-1-Origin et développement du crédit bail.....	2
1-2-L’expansion du crédit-bail.....	4
1.2.1 Le crédit-bail dans le monde.....	5
Section 2 : Définitions et particularités de crédit-bail.....	7
1- Définition générale.....	7
1-1-Dans le droit anglo-saxon.....	7
1-2-Dans le droit latin.....	7
1-3-Dans le droit musulman.....	8
1-4-Le leasing selon la convention d’Ottawa.....	8
2-Le déroulement d’une opération de crédit-bail.....	9
2.1. Le bailleur, le crédit-bailleur ou la société de leasing.....	9
2.2. Le locataire, le preneur ou le crédit-prenneur.....	10
2.3. Le fournisseur, le fabricant ou le vendeur.....	10
3- La chronologie d’une opération de crédit-bail.....	10
4- Les principaux types du crédit-bail.....	11
4-1-selon les risques.....	11
4-1-1- Le crédit-bail financier (financial lease).....	11
4-1-2-Le crédit-bail opérationnel (operating lease).....	11
4-2-Selon la nature de l’Objet de contrat	13

4-2-1- Le crédit-bail corporel.....	13
4-2-2-Le crédit-bail immobilier.....	13
4-2-3-Le crédit-bail incorporel (sur fonds de commerce).....	15
4-3-Selon la nationalité des parties au contrat.....	15
4-3-1-Le crédit-bail national ou interne.....	15
4-3-2-Le crédit-bail internationale ou transfrontières « Cross-Border leasing ».....	15
5-Le crédit-bail et ses opérations voisines.....	16
5-1-Le renting (la location simple).....	16
5-2-La location vente.....	16
5-3-La location avec promesse de vente ou location avec option d'achat (LOA).....	16
5-4-La location financière.....	16
5-5-La vente avec clause de réserve de propriété.....	17
5-6- La vente à tempérament.....	17
6-Forme particuliers du crédit—bail.....	19
6-1-La cession bail ou le « lease back ».....	19
6-2-Le crédit-bail adossé.....	20
6-3-Le crédit-bail partenaire.....	21
Chapitre 2 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux.....	23
Section 1 : Les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux du crédit bail.....	23
1- Aspect juridique du crédit-bail.....	24
1-1- L'approche latine.....	24
1-2-L'approche anglo-saxon.....	24
1-3-Contrat de crédit-bail.....	25
1-4-Droits et Obligations des partenaires.....	27
1-4-1-Les obligations.....	27
1-4-1-1Les obligations du fournisseur	27
1-4-1-2-Les obligations du crédit-bailleur.....	27
1-4-1-3-Les obligations du crédit-preneur.....	28
1-5- Le cadre juridique du crédit-bail en Algérie.....	29
1-5-1-Texte législatif relatif au crédit-bail.....	30

1-5-1-1-Définition des opérations de crédit-bail.....	30
1-5-1-2-Typologie des opérations de crédit-bail.....	30
1-5-1-2-1-Transfert du risque.....	30
1-5-1-2-2-Objet du contrat.....	31
1-5-1-2-3-Nationalité de l'opération.....	31
1-5-1-3-La publicité légale.....	32
1-5-1-4-1-Le contrat de crédit-bail.....	32
1-5-4-1-1-Les éléments constitutifs du contrat de crédit-bail.....	32
1-5-4-1-2-Les clauses du contrat de crédit bail.....	32
1-6-Fin du contrat de crédit-bail.....	37
2-Aspect comptable du crédit-bail.....	37
2-1-contrat de location « norme IAS 17 ».....	37
2-1-1-Les contrats de crédit-bail selon IAS 17.....	37
2-1-2-Les critères de classification.....	38
2-2- le traitement comptable dans les états financiers.....	38
2-3- IAS 16 "Immobilisations corporelles.....	45
2-3-1- Objectifs de la norme.....	45
2-3-2- Définition.....	45
2-3-3-Comptabilisation.....	45
3-Aspect fiscal du crédit-bail	46
3-1-Impôt sur les sociétés.....	47
3-1-1-Pour le bailleur.....	47
3-1-1-1-L'amortissement.....	47
3-1-1-2-Les loyers perçus.....	47
3-1-1-3-Les provisions pratiquées.....	47
3-1-2-Pour le preneur.....	48
3-2-Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).....	48
3-2-1-Pour le bailleur.....	48

3-2-2- Pour le preneur.....	48
3-3-La taxe professionnelle.....	48
3-3-1-Pour le bailleur.....	49
3-3-2-Pour le preneur.....	49
3-4-Le régime fiscal de la levée de l’option.....	49
3-5-L'imposition des plus-values	49
3-6 -Les dispositions douanières du crédit-bail.....	50
Section 2 : Les caractéristiques du crédit-bail.....	51
1-Les avantages et les inconvénients du crédit-bail.....	51
1-1 Les avantages du crédit-bail.....	51
1-1-1 Pour le crédit-preneur.....	51
1-1-2 Pour le crédit-bailleur.....	52
1-1-3 Pour le fournisseur.....	53
1-2-Les Inconvénients du crédit-bail.....	54
1-2-1-Pour le preneur.....	54
1-2-2 Pour le bailleur.....	54
2- Les risques d’une opération de crédit-bail.....	54
2-1 les risques d’une opération de crédit-bail.....	56
2-1-1 les risques liés à l’équipement, objet du contrat.....	56
2-2 le crédit preneur et son avenir.....	57
2-3 le risque de taux d’intérêt (ou de marge).....	57
Chapitre 3 : Le marché Algérien de crédit-bail.....	59
Section 1 : Le crédit-bail en Algérie.....	60
1- Le cadre juridique de leasing en Algérie.....	60
2-Marché du crédit-bail.....	60
2-1-Les établissements financiers	60
2-2- Les banques privées.....	63

3- La demande de crédit-bail en Algérie.....	65
3-1-les PME et les PMI.....	65
3-2-Les professions libérales.....	66
3-3-Les grandes entreprises.....	66
Section 2 : Le cas d'un financement en crédit-bail.....	67
1-Aperçu sur l'historique.....	67
2- Les missions de la BADR.....	68
3- Les objectifs de la BADR.....	68
4-Stratégie de la BADR.....	69
5- Les activités finançables par la BADR.....	70
6- Le leasing dans la BADR.....	71
7- Cas pratique traité par la BADR.....	72
Conclusion générale.....	84

Bibliographie

Annexes

Résumé