

## LE LEASING EN ALGERIE

Nacer HIDEUR  
Directeur à Bank Al Baraka d'Algérie

Messieurs les Présidents,  
Mesdames, Messieurs,

Le crédit-bail (leasing) 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 10 janvier 1996. Cependant, le vide juridique n'a pas empêché pour autant certains établissements d'exercer le crédit-bail malgré l'absence de dispositifs législatifs, réglementaires, fiscaux et comptables appropriés.

Parmi les premières expériences dans ce domaine, citons celle de la Banque Al Baraka d'Algérie qui a le crédit-bail depuis 1993 comme mode de financement des investissements, eu égard à sa compatibilité avec les principes de la Charia islamique.

En 1998, une première société de leasing fut créée. Il s'agit de la SALEM, filiale de la Caisse Nationale de la Mutuelle Agricole. Son activité était centrée principalement sur les équipements agricoles dont les bénéficiaires étaient en majorité des agriculteurs.

En 2000, il y a eu la création d'ABC Leasing, filiale d'Arab Banking corporation laquelle vient d'obtenir son agrément par le Conseil du Crédit et de la Monnaie. Bank Al Baraka d'Algérie envisage aussi la création d'une société de leasing.

### ***Le cadre juridique du leasing en Algérie***

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

### **Textes législatifs relatifs au crédit-bail**

L'Ordonnance 96/09 comporte :

- ∠ la définition des opérations de crédit-bail sous ses différents aspects : national ou international, financier ou opérationnel, mobilier, immobilier ou portant sur un fonds de commerce ou un établissements artisanal ;
- ∠ des clauses obligatoires ou facultatives du contrat de crédit-bail ;
- ∠ les droits et obligations du crédit-preneur Définition des opérations de leasing.

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

Le crédit-bail est dit "leasing financier" lorsque le contrat prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients et risques liés à la propriété du bien loué; lorsque le contrat ne peut être résilié et qu'il garantit au bailleur le droit de recouvrer des

dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis. Par ailleurs, le crédit-bail est dit "leasing opérationnel " lorsqu'il ne prévoit pas le transfert et qu'il s'agit d'une simple location.

L'opération de crédit-bail peut porter sur des meubles, immeubles, des fonds de commerce, des établissements artisanaux.

Enfin, le crédit-bail est qualifié comme international quand une partie du contrat n'est pas résidente en Algérie.

### **Les éléments constitutifs du contrat de leasing**

Le contrat garantit :

- ∠ au crédit-preneur le droit d'utilisation de la jouissance du bien loué pendant un délai minimum et à un prix fixé d'avance ;
- ∠ la perception par le crédit-bailleur d'un certain montant de loyers durant la période de location convenue ;
- ∠ pour le leasing financier : le droit au crédit-preneur d'acquérir le bien à l'expiration de la période irrévocable de location pour une valeur résiduelle, s'il décide de lever l'option d'achat, sans que cela limite le droit des parties au contrat de renouveler la location pour une durée et moyennant un loyer à convenir, ni le droit au crédit-bailleur de restituer le bien loué à la fin de la période initiale de location.

#### **Les clauses obligatoires du contrat de crédit-bail mobilier correspondant au leasing financier**

Sous peine de perdre sa qualification de contrat de crédit-bail, ce dernier doit comporter la durée de location, les loyers, l'option d'achat offerte au crédit-preneur en fin de contrat ainsi que la valeur résiduelle du bien loué.

#### **Les clauses obligatoires du contrat de crédit-bail**

Le contrat de crédit-bail peut comporter :

- ∠ l'engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;
- ∠ le transfert de la responsabilité civile du crédit-bailleur au crédit-preneur toutes les fois où celle-ci n'étant d'ordre public ;
- ∠ la renonciation du crédit-preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix de loyer, en cas de perte du bien loué par cas fortuit ou du fait de tiers, ainsi que la renonciation du crédit-preneur à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés ;
- ∠ la possibilité pour le crédit-preneur de demander au crédit-bailleur le remplacement du bien loué pendant la durée de crédit-bail.

#### **Droits du crédit-bailleur dans le contrat de crédit-bail**

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

- ∠ le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat de crédit-bail ;
- ∠ le droit de mettre fin au droit de jouissance et de disposer du bien loué et le récupérer par simple ordonnance à pied de requête non susceptible d'appel après préavis et/ou 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 réparations des pertes subies et les manque à gagner et ce, en cas de rupture abusive du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur ;
- ∠ en cas de faillite du crédit-preneur, le bien échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaires ou privilégiés, quels que soient leur statut juridique et leur rang constitués individuellement ou en masse ;
- ∠ pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail, le crédit-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 ;
- ∠ sauf convention contraire des parties, dans le cas du crédit-bail immobilier, le crédit-preneur peut prendre en charge les obligations incombant normalement au bailleur en vertu des dispositions du code civil en matière de bail (entretien du bien loué, utilisation du bien loué de la manière convenue, abstention de modifier sans l'autorisation du bailleur, répondre des dégradations subies par le bien loué durant la jouissance, ...).

#### **Droits du crédit-preneur dans le contrat de crédit-bail**

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

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

#### **Fin du contrat de crédit-bail**

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

### **Dispositions fiscales concernant le contrat de crédit-bail**

La promulgation de l'ordonnance 96/09 relative au crédit-bail a été suivie par la parution de certaines dispositions fiscales dans la loi de finances pour l'année 1996 qui stipule :

- ∠ dans les opérations de crédit-bail, le crédit-bailleur est fiscalement le propriétaire du bien loué. A ce titre, il est autorisé à pratiquer l'amortissement de ces actifs ;
- ∠ le crédit-preneur est considéré comme locataire et peut déduire les loyers versés de l'assiette de l'impôt sur le bénéfice ;
- ∠ dans les opérations de crédit-bail international, les bénéfices générés par la fluctuation de change sont additionnés en fin d'exercice aux recettes soumises à l'impôt sur le bénéfice ;
- ∠ les importations dans le cadre de crédit-bail international sont soumises au régime de l'admission temporaire. Le dédouanement intervient à la levée de l'option d'achat sur la base de la valeur résiduelle sur présentation de la facture ;
- ∠ les opérations d'importation dans le cadre du crédit-bail sont exemptées de toutes les procédures édictées par le règlement relatif au contrôle du commerce extérieur et au contrôle du change (les autorisations préalables ou exceptionnelles) sauf celles ayant trait à la domiciliation bancaire en vigueur ;
- ∠ les opérations d'achat d'immeubles dans le cadre de crédit-bail sont exonérés de la taxe de publicité foncière.

Grâce aux efforts déployés par l'association professionnelle des banques et des établissements financiers, de nouvelles dispositions fiscales ont été incluses dans la loi de finances complémentaire pour 2001 et ce, afin de combler certaines lacunes dans le dispositif fiscal en vigueur. Désormais :

- ∠ le crédit-preneur peut pratiquer l'amortissement linéaire ou dégressif des actifs immobilisés sur une période égale à la durée de crédit-bail financier ;
- ∠ n'est pas comprise dans le chiffre d'affaires servant de base à la taxe professionnelle sur le chiffre d'affaires, la partie correspondant au remboursement du principal dans le cadre du contrat de crédit-bail financier ;
- ∠ élargissement du bénéfice des avantages fiscaux et douaniers, relatifs à la promotion de l'investissement, aux équipements acquis par un crédit-bailleur dans le cadre de contrat de leasing financier conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages sus-cités.

L'Administration Fiscale a diffusé une circulaire réaffirmant que les opérations de crédit-bail immobilier sont des opérations de crédit.

Les cessions d'immeubles au profit du crédit-preneur lorsqu'il lève l'option d'achat, ne sont donc pas soumises à droits d'enregistrement qu'à concurrence de la valeur résiduelle. Par ailleurs, les contrats de crédit-bail immobilier ne sont pas concernés par le droit sur les loyers dus sur les contrats de bail ordinaires. Ces nouvelles dispositions ont eu le mérite de résoudre les problèmes qui entravaient le développement du crédit-bail en sus des autres difficultés juridiques et pratiques qui appellent encore des solutions et que nous évoquerons ci-après:

### **Les dispositions réglementaires régissant le crédit-bail**

La Banque d'Algérie a publié différents textes, qui pourraient être résumés comme suit :

- ∠ la comptabilisation des opérations de leasing repose sur le critère juridique (comptabilité patrimoniale). Les actifs loués sont constatés parmi les immobilisations du crédit-bailleur, tandis que les loyers sont comptabilisés comme produits ;
- ∠ les loyers échus sont des créances sur les clients et, par conséquent, soumises aux différents ratios édictés par la réglementation prudentielle ;

- ∠ la possibilité de pratiquer les opérations de crédit-bail par les banques, les établissements financiers et les sociétés de leasing ;
- ∠ la constitution de la société est assujettie à l'agrément du conseil de la monnaie et du crédit ;
- ∠ le capital social de la société est de 100 millions de dinars ;
- ∠ la soumission de toutes modifications des statuts de la société de crédit-bail portant sur la composition de l'actionnariat ou du capital, à l'approbation préalable du gouverneur de la banque centrale ;
- ∠ les opérations des sociétés de crédit-bail sont soumises à la publicité.

### **Les difficultés qui entravaient le développement du leasing**

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

#### **Les difficultés juridiques**

Malgré les textes législatifs, réglementaires et fiscaux qui sont intervenus pour combler le vide juridique, des lacunes demeurent et nécessitent une prise en charge sur le plan juridique. Le texte réglementaire relatif aux modalités de publicité des contrats de crédit-bail n'est pas paru à ce jour.

#### **Les difficultés fiscales**

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

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

qui permet le financement des besoins de trésorerie structurels ou le reprofilage d'un endettement antérieur.

L'Administration Fiscale considérant, à l'heure actuelle, qu'il s'agit d'une cession d'immeuble, cette acquisition est soumise à l'impôt sur la plus-value dont le taux pourrait atteindre 15% lorsque le bien est d'acquisition récente. Même si le bien est ancien, les abattements prévus en la matière ne représentent pas moins des charges financières supplémentaires alors qu'il s'agit de simple opération de crédit au sens de la loi.

### **Les difficultés comptables**

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

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

### **Les difficultés réglementaires**

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

### **Les difficultés pratiques**

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

- ∠ la difficulté d'établir des documents juridiques et administratifs au nom de la société de leasing notamment auprès de certaines administrations qui ne sont pas habituées à ce mode de financement en absence d'orientations et d'instructions s'y rapportant ;
- ∠ la difficulté de transférer la responsabilité civile du propriétaire au crédit-preneur en cas d'accident ou de dommages ;
- ∠ la difficulté de s'assurer de l'apposition des plaques qui justifient la propriété de la société de crédit-bail ;
- ∠ la difficulté de revendre ou relouer les équipements une fois récupérés et ce, faute de sociétés spécialisées dans ce domaine. Toutes ces difficultés ont été à l'origine de la suspension par Bank Al Baraka des opérations de crédit-bail mobilier à compter de l'année 2000 et de la reconversion des soldes en des "Moudaraba" à moyen terme (forme de CMT islamique) sur la base d'une vente à terme de l'équipement financé aux clients.

Le crédit-bail immobilier a été maintenu tout en révisant sa comptabilité conformément au plan adopté pour les banques et les établissements financiers et ce, eu égard à la protection juridique que confère la loi au crédit-bailleur en sa qualité de propriétaire de l'immeuble loué.

### **Le marché du crédit-bail en Algérie**

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

D'après les statistiques de l'agence nationale de l'encouragement et de la promotion des investissements, pour les seules années 1998 et 1999, le nombre de dossiers déposés auprès de l'agence est passé de 9 144 dossiers à 12 372, soit une hausse de 35%, abstraction faite des projets inférieurs à 4 millions de dinars algériens (50 000 \$).

En termes de chiffre, le volume des opérations de leasing réalisées par Bank Al Baraka entre 1995 et 1999 a évolué comme suit :

Les opérations de crédit-bail enregistrées à la fin de l'exercice 1999 ont constitué 12% des financements de Bank Al Baraka.

### **Conclusion**

L'expérience algérienne dans le domaine du crédit-bail n'en est qu'à ses débuts. Son essor nécessite encore un encadrement technique, juridique et fiscal incitatif et stimulant. L'association professionnelle des banques et des établissements financiers a déployé beaucoup d'efforts à l'effet de vulgariser et promouvoir ce nouveau mode de financement.

Grâce à ces efforts, plusieurs lacunes d'ordre juridique et fiscal qui ont rendu ce mode de financement moins compétitif par rapport aux crédits bancaires traditionnels, ont été comblées. L'alignement du crédit-bail sur le crédit bancaire du point de vue fiscal a été un premier acquis. La deuxième étape à franchir est l'obtention d'un régime de faveur en vue d'encourager cette activité et la rendre plus attrayante aussi bien pour les investisseurs en elle qu'à travers elle.

Mais en tout état de cause, nous pouvons d'ores et déjà affirmer que l'examen comparatif des dispositifs régissant ou touchant de près ou de loin le leasing au Maghreb montre clairement que l'Algérie est autant en avance sur le plan des textes qu'elle est en recul sur le plan de l'exercice de cette activité combien rentable et complémentaire. Aussi, nous sommes persuadés que les quelques projets de sociétés de leasing en chantier dont celui de Bank al Baraka d'Algérie, ouvriront grandes leurs portes aux investisseurs et aux partenaires techniques potentiels maghrébins pour donner au leasing une dimension et un marché transcendant les frontières et les barrières.

Je vous remercie.