

## CONTRAT DE LOCATION

### Étude Comparative Entre Le Système Comptable Et Financier Algérien Et Les Normes Comptables Internationales (Ias17)

MA/ ZOUAGHI MOUSSA  
Université De Batna 1.

#### ملخص:

إن المقارنة بين النظام المحاسبي المالي الجزائري والمعايير المحاسبية الدولية (IAS17) المتعلقة بعقود الإيجار (الإيجار التمويلي) تبين توافق واسع لا سيما فيما يتعلق بالتعريف وشروط القيد المحاسبي، التقييم والمعلومة التي تقدم للمستعملين، عدا أن البيئة القانونية والاقتصادية ليست مواتية وخاصة في مادة التقييم أمام غياب المؤسسات والهيكل المتخصصة في تقييم المنقولات والعقارات.

#### Résumé

La comparaison entre le système comptable et financier Algérien et les normes comptables internationales (IAS17) en matière de contrat de location ( location financement) , un large consensus est établi surtout en se qui concerne les définitions et le conditions de comptabilisation , l'évaluation et l'information à présenter aux utilisateurs , sauf que l'environnement juridico -économique n'est pas favorable surtout en matière d'évaluation en l'absence des institutions ou organismes spécialisés dans les évaluations mobilières et immobilières.

## INTRODUCTION

Dans le cadre de la normalisation internationale de la pratique comptable, par l'adoption des normes comptables internationales, établies par les organisations internationales spécialisées (IASB et après IASB), L'Algérie comme tous les pays du monde, est entrée dans ces normes, à travers un arsenal de lois régissant le système comptable et financier.

Si la comptabilité internationale correspond avec le contenu des différents paragraphes du système de comptable et financier Algérien, à la fois dans les concepts et les modalités de constatation, d'évaluation et de présentation.

Parmi les sujets contenus dans le système de comptable et financier Algérien...acceptée sous la forme de normes comptables internationales .le crédit-bail. <sup>(13)</sup>

considéré comme une nouveauté dans l' environnement économique et commercial Algérien ,étant comme un moyen de financement pour les installations au moindre coût et plus flexible que les moyens classiques de financement, un contrat de location dans l'ensemble, et en particulier le contrat de location financement objet, notre article sous le titre :

« Contrat de location. Étude comparative entre le système comptable et financier Algérien et les normes comptables internationales (IAS17) »

la problématique que porte cet article, est : Quel est réellement le cadre juridique et opérationnel pour la mise en œuvre et de la protection du crédit-bail en Algérie, et s'il y a une concordance avec la norme IAS 17 Contrats de location.

Afin répondre à cette la problématique, nous avons formulé les hypothèses suivantes:

Les contrats de location proposés par la SCF, représentent la méthode la plus couramment utilisée de financement actuellement en Algérie, avec une nette conformité presque absolue avec la norme IAS 17 soit dans les concepts et les modalités de constatation, ou d'évaluation et de présentation. (\*6et7)

### 1 – HISTORIQUE DE LA COMPTABILITÉ EN ALGÉRIE (\*1)

Après l'indépendance l'Algérie a continué a utiliser le PCG , jusque en 1975 ou apparut l'ordonnance 75-35 du 29/ 04/ 1975 portant plan comptable national ( PCN), applicable obligatoirement a compter du 1 er janvier 1976 ;il comporte une nomenclature des comptes à 3 chiffres et leur fonctionnement .

Afin de suivre l'évolution comptable mondiale notamment IAS ( International Accounting Standard ) et IFRS (International Financial Report Standard ) a défaut s'inspirer de leur concept l'Etat algérien , c est engagé dans des réformes dans le domaine comptable , ces dernières portes sur l'élaboration de la loi 07 –11 du 27/11/2007 portant système comptable et financier paru au jo n° du 74 du 25/11/2007: ainsi que les textes réglementaires d'application yafférents, Décret exécutif 08 – 156 du 26/05/2008 portant application des dispositions de la loi 07 -11 portant système comptable et financier, l'arrête ministériel pris par le ministre des finances en date du : 26/07/2008,fixant les règles d'évaluation de comptabilisation ,le contenu et la présentation des états financiers, ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes .

## 2 – LA PRÉSENTATION DU CONTRAT. (\*1)

Soit l’IAS 17 ou le système comptable et financier , suivant les normes comptables prévues par l’article 8 de la loi 07 -11 portant système comptable et financier, aussitôt le décret exécutif n° 08- 156 du 26mai 2008 ,portant application des dispositions de la loi 07 -11 qui a inclus la présentation du contrat de location – financement dans son article 30 ,parmi les normes particulières,ce mode de contrat d’où sa définition et la classification des différents types de contrat et sa comptabilisation.

## 3 – COMPARAISON ENTRE LE SCF ET L’IAS EN MATIÈRE DE CONTRAT DE LOCATION. (\*1-2)

### 3-1 comparaison des définitions entre scf et ias 17

LE SCF	IAS 17
L’article 135 -1 de l’arrêté du 26/07/2008 , stipule : le contrat de location est un 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.	le contrat de location est un contrat entre 2parties ,le bailleur qui cède au preneur le droit d’utilisation d’un actif pour une période déterminée en contre partie d’un paiement ou d’une série de paiements, suivant un commun accord sur les annuités et leurs échéances .

Les deux définitions sont identiques d’où on peut dire que le scf dans ce volet ne diffère pas de la norme internationale .

### 3-2 classification du contrat de location. (\*1-2)

LE SCF	IAS 17
<p>1–contrat de location financement L’article 135 -1 aliéna 2 ,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 .</p> <p>2 - Contrat de location simple</p> <p>L’article 135 -1 aliéna 3, un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu’un contrat de location financement .</p> <p>L’article 135-1 énumère plusieurs exemple de situation ou on peut considérer le contrat de location comme un contrat de location financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la propriété de l’actif est transféré au preneur au terme de la durée de location.</li> <li>• Le contrat donne au preneur l’option d’acheter l’actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date d’acquisition.</li> <li>• La durée de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l’actif même s’il n ya pas de transfert de propriété.</li> </ul> <p>Les actifs loués sont de nature spécifique et seul le preneur peut les utiliser sans leur porter de modifications majeures.</p>	<p>1 – contrat de location financement</p> <p>Le contrat de location est considéré comme un Contrat de location financement s’il y a un transfert total des risques et avantages inhérents à la propriété d’un actif pour une durée égale au moins à la durée de vie de cet actif .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L’IAS 17présente plus un exemple de situation afin de considérer un contrat de location comme étant un Contrat de location financement :</li> <li>• Lorsque le contrat prévoit le transfert de la propriété du bien au terme de ce contrat .</li> <li>• Lorsque le contrat prévoit une option d’acquisition du bien par le preneur pour un prix suffisamment avantageux .</li> <li>• La totalité des annuités actualisées égales au moins la valeur d’origine du bien .</li> <li>• Les caractéristiques du bien ont une spécificité de manière à se que le locataire ne peut porter des modifications significantes.</li> </ul> <p>2 - Contrat de location simple</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S’il n ya pas de transfert de la totalité des risque et avantages inhérents à la propriété de l’actif , le contrat est considéré comme contrat de location simple.</li> </ul>

En matière de classement des différents types contrats , contrat de location

financement et contrat de location simple , le scf c'est inspiré des norme IAS 17

### 3-3 COMPARAISON EN MATIÈRE DE COMPTABILISATION. (\*1-2-5)

LE SCF	IAS 17
<p><b>- chez le preneur :</b> L'actif faisant l'objet d'un contrat de location financement est comptabilisé à la date d'entrée en vigueur du contrat en respectant le principe de la prééminence de la <b>réalité économique sur l'apparence</b>.</p> <p>°Le bien loué est comptabilisé à l'actif à sa juste valeur.</p> <p>°l'obligation de payer les loyers futurs comptabilisés au passif.</p> <p><b>- chez le bailleur non-fabricant ou non distributeur du bien loué :</b></p> <p>°la créance constituée par l'investissement comptabilisée à l'actif; majoré des couts directs liés à la négociation et à la mise en place du contrat</p> <p><b>- chez le bailleur fabricant ou distributeur du bien loué :</b></p> <p>°la créance est comptabilisée pour un montant égal à la juste valeur .</p> <p>°les frais directs engagé pour la mise en place du contrat sont constatés en charges.</p> <p>Le contrat de location financement procure au bailleur deux sortes de revenus ; le 1<sup>er</sup> relatif a la vente que se soit un profit ou une perte ; la 2<sup>eme</sup> liée a la durée du bail qui se constitue en produit financiers.</p> <p><b>- Cas de location simple :</b> Les charges de location simple doivent êtres comptabilisées dans le compte principale des charges (charges extérieures 61) et plus exactement le compte 613 loyer</p>	<p><b>- chez le preneur :</b> L'actif détenu dans le cadre d'un contrat de location financement est identifié selon le principe de prédominance de la <b>substance sur la forme</b> du contrat , le bien loué est comptabilisé à la date d'entrée en vigueur du contrat .</p> <p>° les coûts directs initiaux liés aux activités de location sont comptabilisés à l'actif</p> <p>° l'amortissement de l'actif loué est comptabilisé suivant la norme IAS 16.</p> <p><b>- chez le bailleur :</b> tout actif objet d'un contrat de location financement doit être enregistré en créance de la comptabilité du bailleur ; la créance enregistrée pour un montant égal au montant net de l'investissement .</p> <p>° Les produits financiers suivant une formule de rentabilité constante .</p> <p>°les frais directs initiaux comptabilisés en charges.</p> <p><b>- Cas de location simple :</b> L'actif objet de location simple doit être présenté selon sa nature .</p> <p>- l'amortissement est comptabilisé suivant la norme IAS 16 « immobilisations corporelles »</p> <p>°les revenus du bail sont comptabilisés sur une base constante pendant la durée du bail.°les frais directs comptabilisé en fonction du produit de location sur la durée du bail .</p> <p>°perte ou profit d'un contrat de location simple conclu à la juste valeur est comptabilisé immédiatement .</p> <p>°si la juste valeur est inférieur à la valeur comptable de l'actif , la différence est comptabilisé comme perte .</p> <p>°si le prix de vente est supérieur à la juste valeur , l'excédent est amorti sur la durée du contrat .</p> <p>° si le prix de vente est inférieur a la juste valeur de l'actif la perte est immédiatement comptabilisé sauf si cette perte sera compensée par des loyers futurs.</p>

## 4 – PRESENTATION DES INFORMATIONS.

LE SCF	IAS 17
<p>Les informations a présenter soit pour le preneur , soit pour le bailleur sont signifiées dans le 5émé tableau , désigne comme tableau annexe , ou doit présenter obligatoirement soit par chiffre , soit narrativement toutes les informations considérées utiles et signifiante pour les utilisateurs et surtout pour l'administration fiscales , telle que type de contrat , valeur de l'actif objet du contrat de location , la durée du contrat la valeur des annuités , le taux des intérêts , les méthodes des amortissements , les motifs et les indices de la comptabilisation des pertes de valeur .</p>	<p><b>- chez le preneur :</b>  En plus des information exigées par IFRS 7 « instrument financiers ; information a fournir » .  L'IAS17exige les informations suivantes en cas de contrat de location financement :  -La valeur net enregistrée pour chaque catégorie d'actif .  -concordance entre le total des paiements minimaux de loyer et leur valeur actualisée .  -total des paiements minimaux du loyer futur Et sa valeur actuelle pour les périodes suivantes :  -une période maximum d'une année.  -période entre 1an et 5années.  - période pour plus de 5ans .  -total des paiements minimaux de loyer futur que l'on attend a recevoir au titre des contrats de sous location non résiliables.  -descriptif générale des contrats de location Significatifs .  -application des normes IAS 16 ,36,38,40,41 ,pour les actifs objet de contrat de location financement.</p> <p><b>- chez le bailleur :</b>  - rapprochement entre les investissements Brut et la valeur actualisée des paiements.  -les provisions cumulées sur les créances non recouvrables .  -produits financiers non acquis.  - valeur résiduelle non garantie.  -descriptif générale des contrats de location Significatifs .</p> <p><b>- Cas de location simple :</b>  - information dans le bilans pour chaque catégorie d'actif , sur la valeur comptable brute , l'amortissement cumulé et les pertes Cumulées .  -Information sur le compte résultat pour chaque type d'actif , sur la dotation aux amortissements , les pertes de valeur comptabilisées, et les pertes de valeur reprise.  -montant total des loyers conditionnels comptabilisées en résultat.</p>

- Cas pratiques de comptabilisation selon le CSF : (\*1-5))

A – contrat de location financement :

Les comptes utilisés dans ce mode de contrat sont

- Compte 20 : immobilisations incorporelles( sauf 207 : écart d'acquisition )
- Compte 21 : immobilisations corporelles
- Compte 28 : amortissement des immobilisations
- Compte 29 : pertes de valeur sur immobilisations
- Compte 167 : dettes sur contrat de location financement
- Compte 274 : prêts et créances sur contrat de location financement
- Compte 512 : banques comptes courants

Compte 661 : charges d'intérêts .

Compte 681 : dotation aux amortissements , provisions et pertes de valeur , actifs non courants.

Compte 786 : autres produits financiers

Chez le bailleur	Chez le preneur
<p>1-La location ( cession temporaire) On débite le compte 274 par le crédit du compte 21 /20</p> <p>2-L'encaissement des droits (annuités+ intérêts) On débite le compte 512 Par le crédit du compte 274 et 768</p> <p>3-comptabilisation des amortissements et pertes de valeurs :</p> <p>Le bailleur ne comptabilise ni amortissement ni pertes de valeurs ,conformément au principe comptable de la prééminence de la <b>réalité économique sur l'apparence juridique</b>.</p> <p>Et aussi pour la raison de transfert total des risques (charges) et avantages (produits).</p>	<p>1-La location ( acquisition temporaire) On débite le compte 274 Par le crédit du compte 21 /20.</p> <p>2-Le paiement des droits (annuités+ intérêts) On débite le compte 167 et 661 Par le crédit du compte 512</p> <p>3-comptabilisation des amortissements et pertes de valeurs :</p> <p>a)- 3-comptabilisation des amortissements on débite le compte 681 par le crédit du compte 28</p> <p>cette imputation comptable est enregistrée au 31/12 de chaque exercice pour le montant de la dotation d'amortissement .</p> <p>b)- comptabilisation des pertes de valeurs : après la comptabilisation des amortissements le compte 29 est crédité par le débit du compte 681 si la valeur nette recouvrable (VNR) inférieure à la valeur nette comptable (VNC)</p> <p>En l'absence des indices internes ou externe la loi oblige les entreprises a inviter un expert en évaluation pour déterminer la juste valeur de chaque équipement justifié par un certificat .</p>

B – contrat de location simple :( \*5))

Les comptes utilisés dans ce mode de contrat sont :

Compte 51 :Banque , établissements financiers et assimilés

Compte 53 : caisse

Compte 613 : locations

Compte 706 : autres prestations de services

Chez le bailleur	Chez le locataire
<p>On débite le compte 51 /53 Et on crédite le compte 706.</p> <p>N.B. : le bailleur continue a comptabiliser les amortissements et les pertes de valeur.</p>	<p>On débite le compte 613 Par le crédit du compte 51/53</p>

### . Les résultats obtenus (\* 8et9)

1. grande concomitance entre IAS 17 et le SCF . Sur l'objet de contrats de location de financement
2. difficile à résoudre certains cas de litige que la loi n'a pas pris en charge, surtout cas de faillite de l'institution de financement ou en cas d'un contrat de location financement le bénéficiaire (acquéreur du matériel) par faute de récession n'est plus en mesure de payer les primes de loyer.

#### – les insuffisances du SCF (\*3-4)

- ❖ Frais de recherche et de développement ; le critère de séparation entre la phase recherche et la phase développement fait défaut .
- ❖ Les pertes de valeurs ; nous constatons des difficultés de déterminer les indices soit internes ou externes pour la comptabilisation des pertes de valeurs .
- ❖ La réglementation Algérienne accorde aux commissaire priseurs la faculté d'évaluer les biens meubles et immeuble ; or cet agent para – public ne peut être en mesure de donner des valeurs fiables et concordantes avec la réalité du marché dans une économie informelle , tel que le cas de l'économie Algérienne.
- ❖ Les charges de démantèlement ; étant donné que le démantèlement est un élément du coût d'acquisition ou de réalisation ; et en même temps il est évalué pour une période avenir (provision) devant l'inexistence d'un marché des valeurs l'évaluation de vient relative ,Se qui mis en cause sa fiabilité .
- ❖ Les charges d'intérêts ; aucun critère logique pour immobiliser les charges d'intérêts ou les comptabiliser suivant les normes comptables , comme charges par nature ; le traitement de référence est le traitement autorisé .
- ❖ les charges d'entretiens ; selon les normes (IAS IFRS ) seulement l'immobilisation des charges qui est autorisée ,par contre le SCF prévoit deux possibilités ,soit l'immobilisation sous condition , soit leur comptabilisation comme charge par nature , or le problème qui se pose c'est que le SCF conditionne l'application des deux possibilités par l'augmentation
- ❖ De la durée de vie de l'immobilisation et ou l'augmentation de la productivité ,or ces deux conditions ne peuvent se réaliser dans un environnement qualifié de défavorable .
- ❖ Le cadre conceptuel ; le SCF, ne détermine pas clairement les utilisateurs surtout externes, malgré leur importance de ces utilisateurs dans le cadre conceptuel référentiel des normes comptables internationales

#### **L'insécurité juridique.**

C'est un problème soulevé par des praticiens européens ou autres du fait que les normes comptables IFRS sont complexes et mouvantes les entreprises d'exposent à un risque juridique dans leur application s'agissant des normes fondées sur des principes ;ainsi le liens très étroit entre la comptabilité et la fiscalité , les entreprises parfois appliques des règles comptable sans aucune explication par le fisc sur leur incidences d'imposition.

L'élaboration des règles comptable trouve leur justification de la prise en charge de certaines contraintes fiscales à titre d'exemple en matière d'amortissement le taux dépend de la durée d'utilisation du bien par l'entreprise suivent la norme IFRS ; cette durée d'utilisation est mesurée par la consommation des avantages

économiques attendus ,les taux ne sont pas fixés par l'administration fiscale , le recours à une durée d'usage plus longue aura des conséquences sur la dotation que le fisc va refuser certainement ,puisque elle n'est pas conforme a la durée légale que fixe l'administration fiscale .

### **Conclusion**

Le contrat de location simple ou location –financement est devenu un moyen économique et technique dans le monde des affaires, par le quel un bailleur et un preneur s'échange des avantage économiques et financiers, par l'utilisation d un actif contre des paiements périodiques, ces contrats sont assistés d'une protection juridique et réglementaire pour la stabilité des transaction en la matière .

### **Les références**

1. Le droit en vigueur . système comptable et financier /auteur F.CHEBLI / EDITEUR : Palais du LIVRE Edition 2010 .
2. collection lmd §professionnel ,Norme comptables internationales IAS/IFRS . C.Maillot-Baudrier ;A .Le Manh .Editions BERTI.
3. Norme comptables internationales IAS/IFRS ,cotés théoriques et pratiques ;DR. MED ABOUNACER ;DJOUMAA HAMIDAT Editeur : WAIL .OMANE / DJOURDANI 2008 .
4. Normes comptables internationales guide pratique Hennie Van Greuning Marius Koen Adaptation en langue française : Joëlle le Vourc'h – Méouchy FIDET 4eme TRIMESTRE 2000 .
5. immobilisations corporelles et incorporelles entre les normes comptables internationale et le SCF – Etude comparative thèse de magister en comptabilité université annaba 2011présenté par MR SI MOHAMMED LAKHDAR.
6. les normes comptables Internationales( IFRS/ IAS ) 2eme Edition ,BERNARD RAFFOURNIER Economica page 148 - 151
7. Pratique des normes IAS / IFRS : 40cas d'application , Merdaci Chaouki , Robert obert , Dunos page 95 --- 98
8. Plein Port SUP , normes comptables internationales IAS / IFRS Anne le Ranch et Catherine Maillot Apprendre les normes IAS / IFRS Smail Bachir, Dar EL Quodes Elarabi , page 42 -- 50.
9. loi n° 07 -11 du 25 novembre 2007 , portant système comptable et financier .
10. décret exécutif n° 08-156 du 26 mai 2008 ,portant application des disposition de la loi n° 07 -11 du 25 novembre 2007 , portant système comptable et financier .
11. arrêté du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers , ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes.
12. Le crédit-bail ou leasing, ordonnance n°96-09 du 10 janvier 1996.