

# LE CRÉDIT BAIL : UN LEASING SUR LE MOBILIER OU L'IMMOBILIER

## Définition

Le crédit-bail est une location. Dans le cas d'un crédit bail immobilier, la banque (crédit-bailleur) achète le bien immobilier pour le compte de son client (crédit preneur) et lui loue les locaux professionnels, pendant une durée déterminée. Cette définition vaut également pour le crédit bail mobilier.

Au terme de la location, le loueur peut devenir propriétaire, c'est l'option d'achat appelée aussi promesse de vente à terme.

## Objet du financement

- Mobilier : matériels neufs et occasions récentes
- Immobilier : tous les immeubles à usage professionnel qu'il s'agisse de l'achat d'un terrain et de la construction d'un bâtiment, d'une acquisition en l'état futur d'achèvement ou d'un immeuble existant ou/et du financement d'extensions futures

## Organismes professionnels partenaires

Les établissements spécialisés dans le crédit bail avec le concours possible d'une tierce personne (concessionnaire, constructeur, ...).

## Avantages

- Le locataire peut financer un investissement mobilier ou immobilier sans apport initial ni prêt bancaire
- Le propriétaire partage le risque avec le banquier
- Le bien financé en crédit-bail et les ressources de financement obtenues sous forme de crédit-bail ne figurent pas au bilan de l'entreprise; ce qui a notamment comme avantage de "limiter l'endettement apparent" de l'entreprise.
- Les loyers figurent sur une ligne spéciale du compte de résultat. Ils sont comptabilisés en charge, ce qui diminue le résultat imposable.
- Le crédit-bail permet de financer le bien à 100% du TTC. Les loyers payés comprennent la TVA qui est récupérée au fur et à mesure des déclarations TVA.
- Le locataire peut réaliser un premier loyer majoré afin de minorer les loyers à venir.

## Contraintes

- Immobilier : à réserver à des bâtiments qui peuvent être valorisés dans le temps (« bon emplacement ») et polyvalents (autres modes d'utilisation possibles). Exemples : un magasin de producteur, un bâtiment de stockage...
- Le coût (frais de dossier, frais de garantie, premier loyer majoré, loyers, valeur d'achat finale, assurances) peut être supérieur à celui d'un prêt bancaire traditionnel.
- Une réserve de propriété existe durant toute la durée du remboursement, le non paiement des loyers entraînerait la saisie du bien.

## Modalités

- Mise en place du contrat de location entre la société de crédit-bail et l'entreprise, assorti ou non d'une promesse de vente à un prix convenu (= valeur résiduelle, qui est fréquemment entre 1 et 15% de l'investissement d'origine, mais peut être réduit à 1€).
- La location commence à la réception du matériel constatée par la signature d'un procès-verbal.
- Le locataire paye des loyers mensuellement; trimestriellement ou annuellement (ils sont calculés sur la valeur HT des investissements)
- Pendant la durée du contrat, l'entreprise locataire assume les différentes charges du bien (entretien, assurance, impôts, ...)
- À la fin du contrat, le locataire acquiert le bien (les conditions de rachat sont définies au début du contrat), ou restitue l'usage du bien au bailleur.
- L'organisme bancaire peut éventuellement solliciter des garanties complémentaires (une assistance, une assurance décès invalidité, un contrat d'entretien sur le matériel, une assurance bris de machine, une garantie couvrant la perte financière, ...).

## Préconisations

- Penser à se prémunir d'un évènement exceptionnel (maladie, décès, invalidité).
- Veiller à prendre connaissance du contrat de location, notamment des conditions de remboursement anticipé.

