COMITE NATIONAL ECONOMIQUE
ET FINANCIER DU CAMEROUN

NATIONAL ECONOMIC AND FINANCIAL
COMMITTEE OF CAMEROON

CNEF

ETUDE SUR LE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN

Document de travail

Septembre 2023

MOT DU SECRETAIRE GENERAL

Pierre-Emmanuel NKOA AYISSI
Directeur National de la Banque des Etats de l'Afrique Centrale pour le Cameroun
Secrétaire Général du Comité National Economique et Financier

Les PME représentent 99 % des entreprises et contribuent à hauteur de 70 % à la création d'emplois au Cameroun. Les études disponibles révèlent que l'accès au financement est l'un des principaux obstacles au développement de ces entreprises, dont l'investissement de départ est principalement financé par les économies personnelles des promoteurs ou par des mécanismes financiers informels, auxquelles viennent s'ajouter les aides sous formes de prêts ou de dons consentis par des parents et amis. Le financement bancaire est extrêmement difficile et intervient dans le meilleur des cas plusieurs années après le début des activités. Les crédits bancaires accordés aux PME sont essentiellement à court terme.

Aussi, la mise en place de solutions innovantes de financement à moyen et long terme de ces entreprises s'avère nécessaire. A ce titre, le Gouvernement a prévu dans le cadre de la Stratégie Nationale de Développement à l'horizon 2030 (SND30) de promouvoir des mécanismes alternatifs de financement des PME tels que le crédit-bail, qui permet aux entreprises de financer l'achat de matériels, d'équipements ou d'immeubles essentiels à leurs activités sans apport personnel.

Conformément aux missions qui lui sont dévolues par les textes, le Comité National Economique et Financier (CNEF) s'est approprié cette réflexion et a mené des travaux sur le sujet au cours de l'exercice 2023, afin de proposer au Gouvernement des mesures permettant de lever les entraves au développement de l'activité de crédit-bail au Cameroun.

Le présent rapport dresse l'état des lieux du financement par le crédit-bail dans notre pays au cours des 20 dernières années, passe en revue les contraintes au développement de cette activité, et présente les mesures proposées par le CNEF pour améliorer la contribution du crédit-bail au financement de l'économie camerounaise.

Je vous souhaite une bonne lecture.

TABLE DES MATIERES

MOT DU SECRETAIRE GENERAL **2**

RESUME **5**

INTRODUCTION **7**

I. ETAT DES LIEUX DU FINANCEMENT PAR LE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN **8**

I.1. EVOLUTION DU MARCHE DU CREDIT-BAIL AU CAMEROUN 9

I.1.1. dynamique du marché avant l'adoption de la Loi sur le crédit-bail *9*

I.1.2. Evolution du marché après l'adoption de la Loi sur le crédit-bail *10*

I.2. LE MARCHE DU CREDIT-BAIL AU CAMEROUN : UN FILON SOUS EXPLOITE 11

II. ANALYSE DES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN **14**

II.1. UN CADRE JURIDIQUE A PARFAIRE 14

II.1.1. Les insuffisances de l'AUPSRVE *15*

II.1.2. Les carences de la Loi sur le crédit-bail au Cameroun *16*

II.1.3. La problématique de la géolocalisation *16*

II.1.4. Le titre foncier et le crédit-bail immobilier *17*

II.2. LES ENTRAVES DECOULANT DU CADRE COMPTABLE DU CREDIT-BAIL 17

II.2.1. L'inadéquation de certains aspects des approches comptables *17*

II.2.2. Les insuffisances du ratio de liquidité prudentiel *18*

II.3. LES LIMITES DU CADRE DES ASSURANCES DU MARCHE DU CREDIT-BAIL AU CAMEROUN 18

II.3.1. La problématique de la rigidité des modalités de paiement des primes d'assurances *18*

I.3.2. Cas de l'assiette d'indemnisation du dommage total *19*

II.4. LES MECANISMES LIMITES DE REFINANCEMENT DU CREDIT-BAIL 19

II.4.1. Le marché interbancaire *20*

II.4.2. Les BEFI *20*

II.4.3. Le refinancement des contrats *20*

III. PROPOSITIONS DU CNEF POUR REDUIRE LES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE CREDIT BAIL AU CAMEROUN **21**

III.1. OPERATIONNALISATION DES RECOMMANDATIONS DE LA SFI RELATIVES AU CADRE JURIDIQUE DU CREDIT-BAIL AU CAMEROUN 21

III.2. MISE EN ŒUVRE DES RECOMMANDATIONS DE LA SFI PORTANT SUR LE CADRE COMPTABLE DU CREDIT-BAIL 22

III.3. MESURES SUSCEPTIBLES D'ETRE PRISES POUR AMELIORER LE CADRE DES ASSURANCES 23

III.4. MESURES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPLEMENTEES POUR LEVER LES DIVERSES AUTRES CONTRAINTES A L'ACTIVITE DE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN 23

CONCLUSION **25**

ANNEXES **26**

ANNEXE 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN 26

I.1.1. Cas de l'AUDCG *27*

I.1.2. Cas de l'AUPSRVE *27*

ANNEXE 2 : LE CADRE COMPTABLE DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN 29

I.3.1. Comptabilisation des opérations de crédit-bail chez le crédit Preneur *29*

I.3.2. Comptabilisation des Opérations de Crédit-bail chez le Crédit Bailleur *29*

I.3.3. Prise en compte des Immobilisations données en Crédit-bail 29
1.3.4. Comptabilisation des Loyers de crédit-bail 30
I.3.5. Opération de fin du Contrat de Crédit-bail 30
I.3.6. Le traitement des comptes de Hors Bilan 30
ANNEXE 3 : LE CADRE FISCAL DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN 31
I.4.1. L'impôt sur les sociétés 31
1.4.2. Amortissements 31
I.4.3. Provisions sur risque client 31
1.4.4. Les Loyers 31
I.4.5. Droits d'enregistrement et de mutation 31
I.4.7. Taxe sur la valeur ajoutée 32
b) Le régime des Déductions 32
I.4.8. Droit de préemption de l'Administration Fiscale 32
ANNEXE 4 : LES ENTRAVES LIEES AU CADRE FISCAL DU CREDIT-BAIL 33
I.4.1. L'impôt sur les sociétés 33
1.4.2. Amortissements 33
I.4.3. Provisions sur risque client 34
1.4.4. Pertes sur créances 35
I.4.5. Droits d'enregistrement et de mutation 35
II.4.6. Taxe sur la valeur ajoutée 36
II.4.8. La problématique de la transparence fiscale du crédit bailleur 37
II.4.9. Droit de préemption de l'Administration Fiscale 37
II.4.10. Fiscalité du marché financier 38
ANNEXE 5 : ANALYSE DES MECANISMES DE REFINANCEMENT DU CREDIT-BAIL PAR LA BEAC PROPOSES PAR LA SOCIETE FINANCIERE INTERNATIONALE 39
1. Résultats de l'étude de la SFI 39
2. Analyse de la proposition de la SFI 40

RESUME

Entre 2002 et 2022, le volume des opérations de crédit-bail au Cameroun est passé de 7 296 à 186 451 millions, soit une hausse de 2 456,9 %. Cette forte progression s'explique en partie par l'adoption en 2010 de la Loi sur le crédit-bail, suite à laquelle le nombre d'établissements exerçant cette activité a doublé dans notre pays. Cependant, à fin 2022, le volume du financement par le crédit-bail représente moins de la moitié du besoin de financement identifié par la SFI.

Cette contreperformance s'explique en grande partie par la prise en compte insuffisante des spécificités du crédit-bail dans le cadre juridique et comptable en vigueur, l'inadéquation à cette activité des règles de paiement des primes d'assurances instituées par la CIMA et l'insuffisance des mécanismes de refinancement limités des établissements qui exercent cette activité.

Au plan juridique : i) la Loi sur le crédit-bail ne précise pas les conditions financières de l'enregistrement des contrats, et renvoie en cas de difficultés de recouvrement aux textes de l'OHADA ou au référé, sans toutefois préciser les contours de cette dernière action. Il en est de même pour la récupération des biens loués dans le cadre d'une procédure collective. **Cela pose des problèmes de récupération du bien financé pour les crédit bailleurs, en cas de défaut de paiement ou de procédure collective** ; ii) la géolocalisation est de plus en plus utilisée par les crédit bailleurs pour s'assurer de la réalité de leur parc en location, et éventuellement, intervenir en cas de vol, de sortie du territoire, ou de désactivation de la balise permettant la localisation des biens financés. Elle permet également de bloquer le véhicule concerné, en empêchant son redémarrage, action importante pour permettre à l'huissier de procéder à sa récupération dès lors qu'il est en possession du titre exécutoire conséquent. **Cependant, ce blocage constitue un début d'acte d'exécution qui n'est pas clairement précisé par les textes en vigueur, et peut alors être qualifié de voie de fait[1]** ; iii) Le recours à l'injonction de restituer prévue par l'OHADA est assortie de la possibilité de l'opposition du crédit preneur. **Cela constitue un facteur bloquant du fait de la longueur des délais de dénouement final de l'opposition, qui peut prendre de nombreux mois puisque jugée au fonds, et entrainer dans certains cas la dépréciation du bien en garantie détenu par le crédit-Preneur** ; iv) Le crédit-bail immobilier représente un potentiel très important au Cameroun, mais son éclosion nécessite la mise en place d'un environnement juridique approprié, notamment la sécurisation du cadastre. Cependant, **cet environnement n'existe pas encore au Cameroun**.

Au plan comptable : i) Les établissements exerçant l'activité de crédit-bail sont tenus d'élaborer leur bilan suivant une approche patrimoniale (PCEC) et leur hors bilan suivant une approche financière (IFRS-SYSCOHOHADA). Dans ce cadre, le bilan présente les engagements fiscaux, tandis que le hors bilan présente les engagements financiers. Le différentiel entre les 2 approches en matière d'engagement est logé dans *« la réserve latente »*. **Lorsque celle-ci est négative, il y a constitution d'une provision non déductible puisque non-reconnue par l'administration fiscale.** Par ailleurs, cette double approche comptable conduit en fin de contrat, lorsque la durée résiduelle du contrat est inférieure à la durée fiscale d'amortissement du bien financé, **à constater une moins-value fiscale susceptible d'entrainer des contestations** ; ii) Le Règlement COBAC relatif à la liquidité des établissements de crédit omet, au numérateur, les loyers à échoir à moins d'un mois (code N42). Cette non-prise en compte trouve son origine dans le fait que les loyers à un mois sont encore dans l'encours, et donc en hors bilan, contrairement au échéances de crédit à moins d'un mois qui sont positionnées au bilan. **Cette situation créée de facto un déséquilibre du ratio par défaut de reconnaissance de toutes les composantes du numérateur**.

[1] La voie de fait est l'acte de l'administration qui éteint définitivement le droit de propriété ou qui porte atteinte à une liberté individuelle. Ces atteintes sont si graves que l'acte perd son caractère administratif et relève du contrôle du juge judiciaire.

En matière d'assurances, la mensualisation du paiement des primes a été supprimée par la CIMA en 2012. Depuis lors, les assurés sont tenus de payer intégralement et à l'avance la prime annuelle d'assurance. **Cela a pour conséquence de créer des tensions de trésorerie pour les PME, ce qui les emmène à se couvrir à minima**, uniquement pour se conformer aux exigences réglementaires ou des crédit bailleurs. Aussi, à l'expiration des contrats de crédit-bail, certaines d'entre elles **cessent d'assurer les biens financés et s'exposent à des pertes importantes en cas de sinistres (incendie, inondations, etc.).**

Sur le plan du refinancement, les établissements exerçant l'activité de crédit-bail sont confrontés à des difficultés non seulement en terme de trésorerie, mais également de ressources longues, les concours de crédit-bail étant généralement à moyen et long termes. En particulier, Les banques universelles qui exercent cette activité sont concurrentes aux établissements financiers spécialisés. **Aussi, elles ne sont pas toujours enclines à leur prêter de la liquidité, et cette situation est d'autant plus préjudiciable que lesdites banques sont généralement les premières bénéficiaires de la liquidité adjugée dans le cadre des appels d'offres de la BEAC.** Par ailleurs, Pour ce qui est du compartiment Banque Centrale, **les établissements financiers spécialisés ont du mal à mobiliser les accords de classement préalablement obtenus de la BEAC parce que les biens financés rentrent dans leur propre patrimoine** et donc, leurs clients refusent de parapher les effets de commerce requis pour mobiliser les accords de classement.

Au regard de ce qui précède et afin de lever ces entraves, le CNEF propose l'adoption des mesures suivantes :

- **au plan juridique** : i) l'amendement des alinéas 2 et 3 de l'article 22 de la Loi sur le crédit-bail afin d'y insérer des procédures de restitution du bien que le crédit bailleur serait en droit de mobiliser ; ii) l'insertion de dispositions stipulant que l'immobilisation des véhicules dans le cadre de la géolocalisation ne devrait prendre effet que dans des conditions qui garantissent aussi bien la sécurité du bien que celle des potentiels passagers, et que le bien en contrat peut être saisi dès lors qu'il y a un constat d'huissier attestant de l'existence des impayés, en attendant la décision de justice ; iii) l'insertion dans la Loi foncière de mesures de protection des droits des contractants dans le cas où le titre de propriétés se retrouve contesté pour des motifs autre que son authenticité ; la possibilité de faire recours devant le juge administratif pour cause d'irrégularité enregistrée au cours de la procédure d'obtention d'un titre foncier ; la possibilité de substituer le titre foncier garanti avec une autre valeur équivalente lorsque les autorités en charge du cadastre annulent un titre foncier ;

- **au plan comptable et en matière d'assurances**, la saisine de la COBAC et de la CIMA pour l'inscription à l'agenda de leurs travaux de réflexions sur les insuffisances relatives aux cadres comptable et des assurances susvisés, respectivement ;

- Au plan du refinancement : i) l'admission des Bons d'Equipement Financiers (BEFI) proposés par la SFI comme collatéral des opérations de refinancement de la BEAC et ; ii) l'aménagement des accords sur liste de la BEAC pour intégrer le crédit-bail. A cet effet, le cadre réglementaire du marché monétaire serait révisé pour que les créances sur les PME soient éligibles dans le cadre des accords sur liste, celles sur les grandes entreprises l'étant déjà dans le cadre des accords de classement. Dans cette veine, le montant mobilisable à travers les accords sur listes serait relevé à 500 millions par liste et 50 millions par dossier. Le taux des décotes resterait quant à lui inchangé.

INTRODUCTION

Conscient que le volume des investissements requis pour mener à bien la Stratégie Nationale de Développement à l'horizon 2030 (SND30) risque de générer un surendettement à moyen ou long terme, le Gouvernement a prévu de recourir à différents leviers de financement, notamment : les ressources budgétaires propres à travers une politique fiscale adéquate ; les ressources du marché financier ; les ressources de la coopération bilatérale et multilatérale ; les ressources propres du secteur privé ; les Partenariat Public-Privé (PPP) ; la mobilisation de l'épargne nationale ; et les transferts de fonds de la diaspora.

En ce qui concerne l'accompagnement des entreprises en général et des PME en particulier, il est envisagé de renforcer la représentation des PME et des institutions financières non-bancaires dans les structures de concertation entre le Gouvernement et le secteur privé, et de promouvoir les mécanismes de financement innovants des PME, à l'instar du capital-risque et du crédit-bail ou leasing.

Le crédit-bail est un outil de financement particulièrement pertinent pour les entreprises dans les pays en développement, notamment pour les PME qui ont difficilement accès aux produits permettant de financer l'acquisition de matériel. Pour les institutions financières il est souvent perçu comme moins risquée qu'un prêt classique à moyen et long terme, dans la mesure où le crédit bailleur demeure propriétaire du bien et peut en principe le récupérer en cas de non-paiement de l'entreprise.

Le nombre d'institutions offrant les solutions de crédit-bail reste encore très limité dans notre pays, aussi le Gouvernement entend poursuivre la promotion de cette activité pour accroître l'offre de ce type de financement.

Dans cette optique, il a bénéficié de l'appui de la Société Financière Internationale (SFI) et de l'Agence Française de Développement (AFD) en 2021, pour la réalisation d'une étude sur le crédit-bail au Cameroun. Cette étude a permis d'évaluer le marché du crédit-bail au Cameroun et de recenser les principales entraves à son développement.

Lors de la session du CNEF du 18 juillet 2022, les membres ont examiné un memo de la Société Financière Internationale (SFI) sur les modalités de refinancement du crédit-bail au Cameroun, et ont recommandé d'approfondir la réflexion sur le sujet en collaboration avec la BEAC.

A cet effet, le Comité des Etudes Economiques et Financières (CEEF) du CNEF a siégé le 27 décembre 2023, pour proposer des mesures permettant d'opérationnaliser les modalités de refinancement proposées par la SFI. Par ailleurs, le CEEF a relevé que le refinancement n'est pas développement de l'activité du crédit-bail au Cameroun est limité par de nombreuses autres contraintes et a suggéré que la réflexion en cours soit élargie à l'ensemble de celles-ci. Aussi, la réflexion a été étendue à l'ensemble des contraintes identifiées par la SFI, exceptées celles relatives au cadre fiscal, qui sont en cours d'examen au Ministère des Finances.

Le présent rapport i) fait l'état des lieux du financement par le crédit-bail au Cameroun et son potentiel, ii) passe en revue les entraves aux développement dudit marché, et iii) présente les mesures proposées par le CNEF pour réduire les contraintes au développement de l'activité de crédit-bail dans notre pays.

I. ETAT DES LIEUX DU FINANCEMENT PAR LE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN

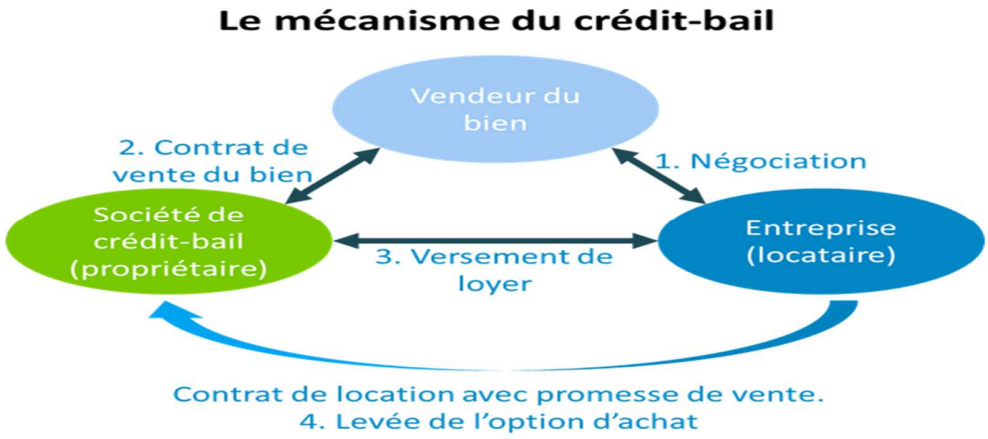
Le Crédit-bail, en anglais leasing, est une technique de financement de matériel ou d'immeuble à destination des professionnels apparue dans les années 1960.

Le crédit-bail est un crédit à moyen ou long terme, dans le cadre duquel le crédit bailleur (établissement de crédit ou société de crédit-bail) met à disposition d'un professionnel (entreprise cliente de l'établissement de crédit ou de la société de crédit-bail) un bien à usage professionnel dont il reste propriétaire, contre le versement de loyers. Le professionnel a la possibilité d'acquérir la propriété du bien ou non à la fin du contrat de location.

L'opération de crédit-bail fait obligatoirement intervenir 3 acteurs, à savoir :

- le crédit bailleur, qui achète le matériel auprès du fournisseur et le loue au crédit preneur avec une option d'achat ;
- le crédit preneur, qui choisit le matériel, en négocie le prix auprès du fournisseur, l'utilise moyennant le paiement de loyers au crédit bailleur (échéances mensuelles ou trimestrielles de remboursement), et qui dispose de la faculté de racheter le matériel à la fin de contrat de location ;
- le fournisseur (fabricant ou vendeur), qui a pour rôle de vendre le matériel au crédit bailleur et de le livrer au crédit preneur.

Graphique 1 : Schématisation du mécanisme de crédit-bail



L'on distingue deux modalités du crédit-bail à savoir : le crédit-bail mobilier qui est destiné aux biens meubles (équipements, matériels d'outillage) et le crédit-bail immobilier qui concerne les immeubles à usage professionnel.

En termes d'avantages, le crédit-bail permet à des entreprises qui ne disposent pas de ressources financières conséquentes de réaliser les investissements nécessaires à leur fonctionnement.

L'analyse qui suit présente la dynamique de ce marché dans notre pays et l'évaluation de son potentiel inexploité.

I.1. Evolution du marché du crédit-bail au Cameroun

Encore inexistante dans le secteur de la microfinance, l'activité de crédit-bail existe dans le secteur bancaire au Cameroun depuis la création en 1969 de la Société Camerounaise de Crédit bail automobile (SOCCA), devenue par la suite ALIOS Finance.

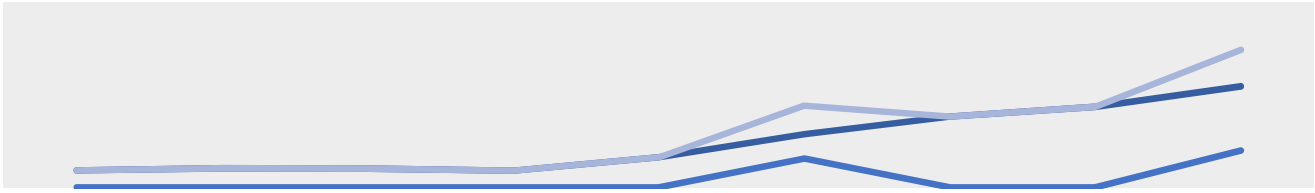
Cette activité s'est fortement développée au cours des 20 dernières années, et sa dynamique a été significativement impactée par l'adoption le 21 décembre 2010 de la Loi portant organisation du crédit-bail au Cameroun.

I.1.1. dynamique du marché avant l'adoption de la Loi sur le crédit-bail

Entre 2002 et 2005, l'activité de crédit-bail était relativement atone dans notre pays. Le maximum atteint culminait à 8 263 millions en 2003.

Cependant, l'activité s'est accélérée à partir de 2006, en lien notamment avec le regain de l'activité économique issu de l'atteinte du point d'achèvement de l'initiative PPTE et le lancement par les pouvoirs publiques d'une politique des grands travaux. L'encours des opérations de crédit-bail est passé de 7 190 en 2005 à 59 550 millions en 2010 (+728,23 %),

Graphique 2: Evolution de l'encours des opérations de crédit bail au Cameroun entre 2002 et 2010 (en millions de F CFA)



	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
TOTAL BANQUES	7296	8263	8138	7190	13017	22935	30614	34765	43667
TOTAL ETS FIN	0	0	0	0	0	12428	0	0	15883
TOTAL	7 296	8 263	8 138	7 190	13 017	35 363	30 614	34 765	59 550

Source : CERBER, COBAC

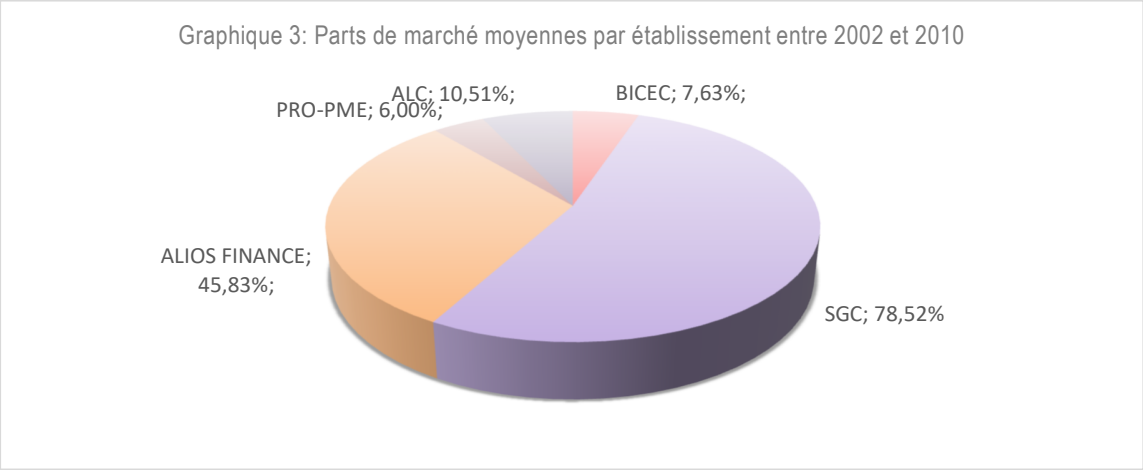
Sur l'ensemble de la période sous revue l'activité de crédit-bail était exercée par deux (02) banques et trois (03) établissements financiers seulement. Elle était dominée par SGC, avec un encours moyen de 17 812 millions, suivie de ALIOS Finance (10 396 millions). Les financements des autres établissements étaient largement plus modestes, avec un encours moyen de 2 384 millions à Africa Leasing company (ALC), 1 731 millions à BICEC et 1 361 millions à PRO-PME.

Tableau 1 : Volume des opérations de crédit-bail entre 2002 et 2010 (en millions de FCFA)

Etablissements	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	Total	Moyenne
BICEC	76	19	2	388	216	43	520	3 357	10 957	15 578	1 731
SGC	7 220	8 244	8 136	6 802	12 801	22 892	30 094	31 408	32 710	160 307	17 812
ALIOS FINANCE	-	-	-	-	-	9 451	-	-	11 340	20 791	10 396
PRO-PME	-	-	-	-	-	1 098	-	-	1 624	2 722	1 361
ALC	-	-	-	-	-	1 879	-	-	2 889	4 768	2 384
TOTAL	7 296	8 263	8 138	7 190	13 017	35 363	30 614	34 765	59 520	204 166	22 685

Source : CERBER, COBAC

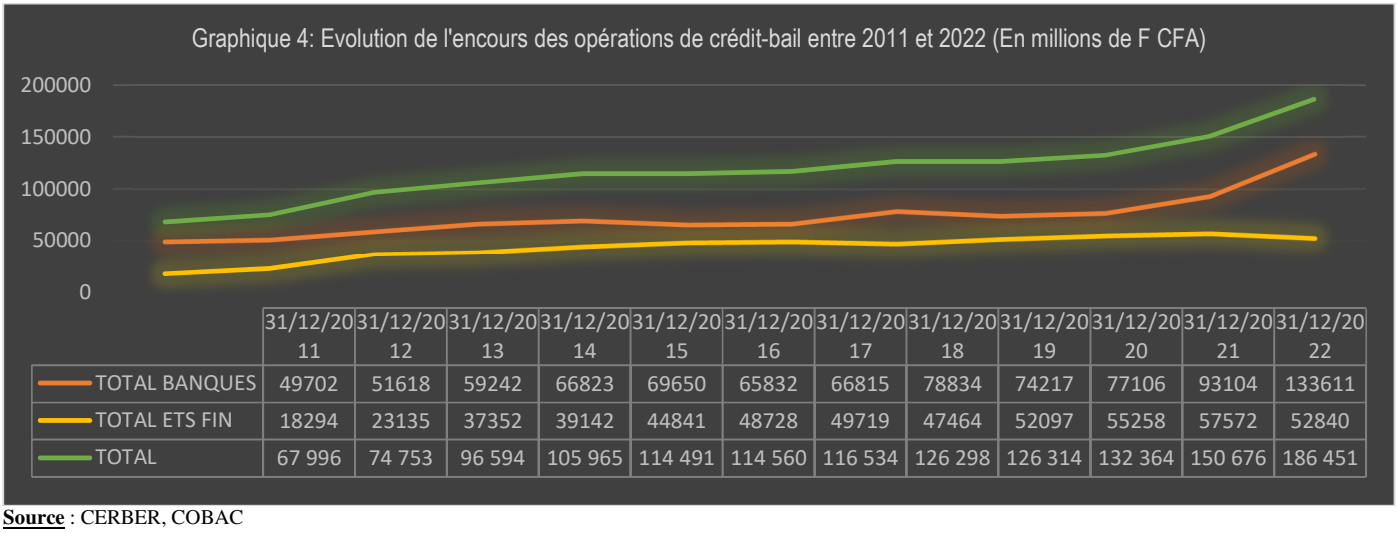
En termes de parts de marché, SGC détenait à elle seule 78,52 % des parts de marché, suivie de ALIOS Finance (45,83 %). ALC arrivait en 3ème position avec seulement 10,51 %, talonnée par BICEC (7,63 %) et PRO-PME (6,00 %).



Source : CERBER, COBAC

I.1.2. Evolution du marché après l'adoption de la Loi sur le crédit-bail

L'adoption le 21 décembre 2010 de la Loi portant organisation du crédit-bail a consolidé et affermi la hausse de l'activité observée entre 2005 et 2010, l'encours des opérations de crédit-bail ayant quasiment doublé entre 2011 et 2022, passant de 67 996 à 186 451 millions (+ 174,20 %).



	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
TOTAL BANQUES	49702	51618	59242	66823	69650	65832	66815	78834	74217	77106	93104	133611
TOTAL ETS FIN	18294	23135	37352	39142	44841	48728	49719	47464	52097	55258	57572	52840
TOTAL	67 996	74 753	96 594	105 965	114 491	114 560	116 534	126 298	126 314	132 364	150 676	186 451

Source : CERBER, COBAC

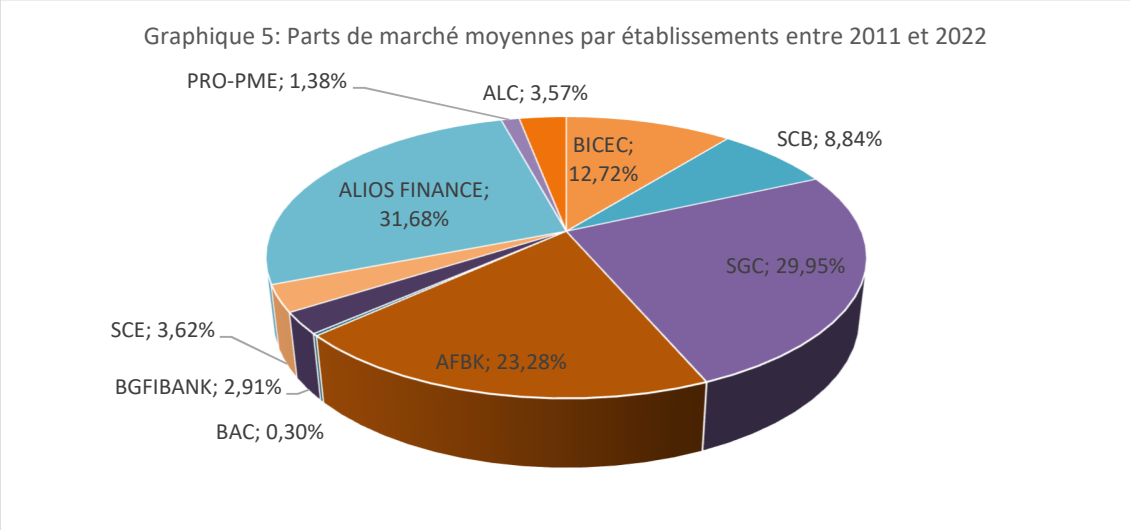
La réforme du crédit-bail a suscité un regain d'intérêt de la part des établissements de crédit pour ce mode de financement dans notre pays. Cela s'est caractérisé par l'augmentation du nombre d'intervenants sur le marché avec 10 établissements contre 5 avant l'adoption de la Loi sur le crédit-bail. Les nouveaux interveants sur le marché sont SCB, AFBK, BAC, BGFIBank et SCE. ALC a quant à elle a cessé ses activités depuis 2017

Tableau 2 : Volume des opérationsde crédit-bail entre 2011 et 2022 (En millions de F CFA)

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	TOTAL	MOYENNE
BICEC	15 706	11 845	15 691	23 157	26 241	22 202	23 121	20 204	9 496	4 628	4 226	3 156	179 673	14 973
SCB			8 011	9 150	4 066	6 171	8 227	11 898	8 959	11 920	15 913	19 720	104 035	10 404
SGC	33 996	39 773	35 540	34 516	39 343	37 459	35 311	37 424	37 688	31 538	27 707	32 963	423 258	35 272
AFBK							156	9 308	16 797	24 155	41 382	72 694	164 492	27 415
BAC									489	387	336	183	1 395	349
BGFIBANK									788	4 478	3 540	4 895	13 701	3 425
SCE						2 063	4 035	2 589	3 801	6 857	5 362	5 157	29 864	4 266
ALIOS FINANCE	13 879	15 997	29 136	31 343	38 131	40 637	42 327	44 325	47 658	46 941	50 909	46 363	447 646	37 304
PRO-PME	1 522	2 045	2 579	2 710	2 684	1 778	887	550	638	1 460	1 301	1 320	19 474	1 623
ALC	2 893	5 093	5 637	5 089	4 026	4 250	2 470						29 458	4 208
TOTAL	67 996	74 753	96 594	105 965	114 491	114 560	116 534	126 298	126 314	132 364	150 676	186 451	1 412 996	117 750

Source : CERBER, COBAC

Malgré la hausse du nombre d'intervenants, ALIOS Finance s'est maintenu dans le peloton de tête et a ravi la première place à la SGC, avec une part de marché moyenne qui est revenue de 45,83 % à 31,68 %. Celle de SGC a par contre chuté de 78,52 % à 29,95 %, ce qui l'a fait passer en deuxième position. AFBK, qui n'intervenait pas sur le marché du crédit-bail avant l'adoption de la Loi de 2010, est devenu l'un des principaux animateurs du marché. Il talonne l'ancien leader avec une part de marché de 23,28 %. La présence de la BICEC s'est également accrue, avec une part de marché qui est passée de 7,63 % à 12,72 %.



Source : CERBER, COBAC

Sur l'ensemble de la période d'analyse les banques ont été les principaux animateurs du marché, comme l'illustre le graphique 4 ci-dessus. Le poids des établissements financiers a quant à lui regressé, suite notamment à la cessation des activités de ALC.

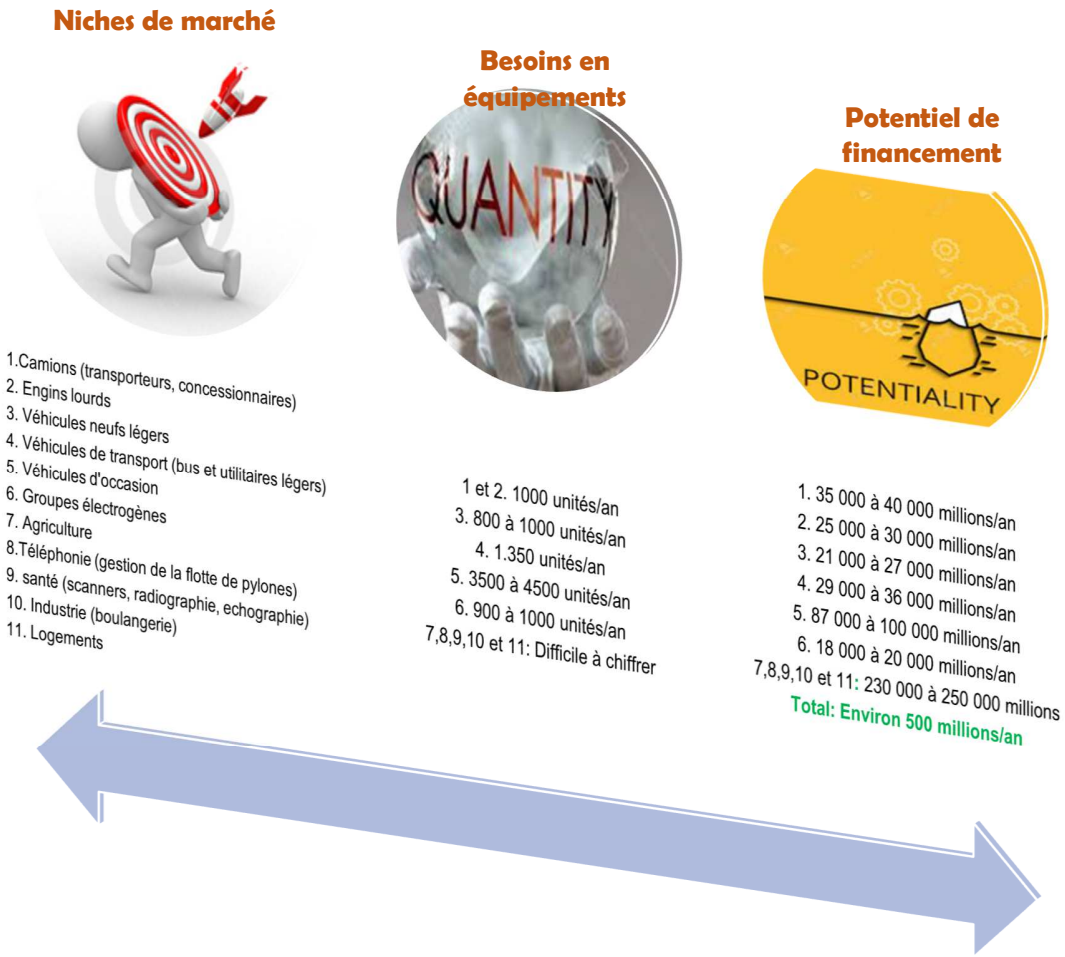
I.2. Le marché du crédit-bail au Cameroun : Un filon sous exploité

En Juin 2021 la Société Financière Internationale (SFI) a lancé officiellement le Programme AFRILEASING, qui a pour objet la poursuite de ses actions de promotion du crédit-bail auprès des entrepreneurs en Afrique de l'Ouest et en Afrique Centrale, et l'amélioration de l'accès au financement pour les PME/PMI et TPE.

A travers ce Programme, cette organisation vise à accroitre le volume des opérations de crédit-bail réalisées dans les pays cibles. Aussi, elle a diligenté une mission au Cameroun afin notamment d'évaluer le marché du crédit-bail de notre pays, ses cadres juridique et fiscal, et de proposer des réformes permettant de tirer parti des opportunités inexploitées offertes par ce mode de financement.

Dans le cadre de l'évaluation du marché du crédit-bail, la SFI a interrogé les crédits preneurs et les concessionnaires intervenant dans les segments de marché des camions, des engins lourds, des véhicules, et des groupes électrogènes, afin d'estimer leurs besoins. Elle a également examiné des rapports publiés par des organisations de référence, pour ce qui est de l'évaluation du potentiel de segments de marchés tels que l'agriculture, la téléphonie et l'immobilier. Les résultats de ces travaux sont présentés dans le graphique ci-après.

Graphique 6: Potentiel des niches de marché du crédit-bail au Cameroun



Source : SFI

Il en ressort que sur le segment des camions (transporteurs, concessionnaires), le besoin annuel moyen tourne autour de 1 000 engins. En prenant pour hypothèse que le crédit-bail peut financer 50% de ce besoin à hauteur de 70 millions par camion, le potentiel de financement est d'environ 35 000 à 40 000 millions par an. Pour les engins lourds, ce besoin se situe autour de 25 000 à 30 000 millions.

Sur le segment des véhicules neufs légers, le besoin des consommateurs oscille entre 800 et 1.000 automobiles. Avec un prix moyen de 27 millions par véhicule, le potentiel de financement par le crédit-bail varie entre 21 000 à 27 000 millions par an.

Pour ce qui est du segment des véhicules de transport (bus et utilitaires légers), la demande moyenne sur les 3 dernières années est d'environ 1.350 automobiles, soit un potentiel finançable en crédit-

bail de 800 à 1.000 unités par an. Avec un prix moyen de 36 millions par véhicule, ce potentiel est évalué entre 29 000 et 36 000 millions par an.

S'agissant du segment des véhicules d'occasion, le besoin est estimé à environ 5 fois le marché du neuf au Cameroun. Dans l'hypothèse où ce segment de marché basculerait vers le neuf, notamment au cas une éventuelle mesure gouvernementale limiterait l'âge des véhicules d'occasion importés à 5 ans, les sociétés de crédit-bail pourraient capter 25 % de ce marché. Le potentiel finançable par le crédit-bail pourrait ainsi se situer autour de 3.500 à 4.000 automobiles par an. Avec un prix moyen 25 millions par unité, ce potentiel tournerait autour de 87 000 à 100 000 millions par an.

Sur le segment des groupes électrogènes, le besoin moyen est estimé autour de 900 à 1.000 unités par an. Avec un prix unitaire de 20 millions, le potentiel de financement par le crédit-bail oscille entre 18 000 et 20 000 millions.

Hormis le segments susvisés, d'autres niches de marché ont été identifiées par la SFI, notamment les secteurs de l'agriculture, de la téléphonie, de la santé, de l'industrie et de l'immobilier.

Une étude menée en 2018[2] révèle que les besoins de financement des machines et équipements dans le secteur de l'agriculture avoinaient 470 000 millions en 2017 et n'étaients couvert qu'à hauteur de 3 970 millions par le crédit-bail, soit 0,8 % seulement du besoin global.

Dans le domaine de la téléphonie, la gestion de la flotte de pylônes est de plus en plus financée par le crédit-bail. Le besoin est de 1.000 pylônes au minimum par opérateur, à raison de 150 à 250.000 Dollars US par pylône. Il en découle un potentiel de financement par le crédit-bail de 12 000 millions par an et par opérateur.

Dans le secteur de la santé les besoins de financement portent à grande échelle sur des équipements tels que les scanners ou la mise en place de chaînes de production industrielles, et à plus petite échelle, sur des matériels de radiographie/échographie. Dans le secteur industriel, ils concernent principalement les boulangeries. Pour ce qui est du secteur immobilier, les besoins de logement sont évalués à 2 millions d'unités par an et le CFC n'en finance que 0,3 millions ce qui représente un potentiel de marché important.

Au final, tenant compte de ce qui précède, la SFI estime que l'encours des crédits finançables par le crédit-bail au Cameroun se situe autour de 500 000 millions par an.

Il en découle que le potentiel de ce marché reste largement sous exploité, l'encours des opérations de crédit-bail se situant à 117 750 millions à fin 2022. Cette sous performance s'explique par de multiples facteurs, et notamment par les insuffisances du cadre juridique et de l'infrastructure de crédit au Cameroun.

[2] Equipment Leasing Scoping Assessment to support Agricultural Mechanization in Cameroon.

II. ANALYSE DES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE CREDIT-BAIL AU CAMEROUN

En marge de l'évaluation du potentiel du marché du crédit-bail, la SFI a passé en revue les entraves au développement de cette activité au Cameroun. Pour ce faire, elle a passé en revue les cadres juridiques, comptables, fiscal de cette activité (Voir annexes). Par ailleurs, elle a examiné les conditions d'assurance et de refinancement des opérations de crédit-bail dans notre pays.

L'analyse qui suit présente les contraintes identifiées à l'issue de cet exercice.

II.1. Un cadre juridique à parfaire

L'activité bancaire au Cameroun est encadrée par des textes sous régionaux, et notamment, la Convention portant harmonisation de la Règlement Bancaire dans les Etats de L'Afrique Centrale du 17 janvier 1992, qui définit le périmètre des activités de crédit et d'épargne dans la zone CEMAC.

Cette Convention définit la nature des opérations de crédit-bail et les établissements habilités à les effectuer en ses articles 6[3] et 8[4]. Ces dispositions sont complétées par celles de divers Règlements de la Commission Bancaire, notamment : :

- le Règlement COBAC R 2009 02 relatif à la catégorie des établissements de crédit (art. 3[5]) *;*
- le Règlement COBAC R 2010 02 du 22 septembre 2010 relatif à la division des risques (art. 4[6] et 5[7]);

[3] **Article 6** : « *Constitue une opération de crédit pour l'application du présent texte tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie […]* ***Sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail, et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat*** ».

[4] **Article 8 alinéa 6 :** « *Les établissements de crédit peuvent effectuer les opérations connexes à leur activité telles que les opérations de location simple de biens mobiliers ou immobiliers pour les établissements habilités à effectuer des opérations de crédit-bail.* »

[5] **Article 3** : *« […] sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail, et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat ».*

[6] **Article 4 alinéa 2** : *« Les risques encourus, éventuellement diminués des provisions pour dépréciation, regroupent les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat. »*

[7] **Article 5 :** *« Les encours financiers des opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat bénéficient d'un taux de pondération de 50% ».*

- le Règlement COBAC R 2018 01 du 16 janvier 2018 relatif à la classification et au provisionnement des créances des établissements de crédit (art. 3[8], 8[9], 9[10], 18[11] et 21[12]):

pour ce qui est de la microfinance, l'article 24 du Règlement n°01/17 de la COBAC relatif aux conditions d'exercice et de contrôle de l'activité de microfinance dans la CEMAC liste le crédit-bail parmi les opérations que les établissements de microfinance (EMF) sont autorisées à mener à titre accessoire.

Hormis la réglementation sous régionale susvisée, le Cameroun a adopté le 21 décembre 2010 la Loi n° 2019/020, qui définit le contenu des contrats de crédit-bail, les modalités d'enregistrement de ceux-ci, et les responsabilités des parties prenantes dans leur exécution.

Enfin, l'OHADA a mis en place quelques dispositions relatives au crédit-bail, qui sont principalement contenues dans l'Acte Uniforme révisé portant Droit Commercial Général (AUDCG) et dans l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (AUPSRVE).

Les insuffisances de cadre juridique sont présentées ci-après.

II.1.1. Les insuffisances de l'AUPSRVE

L'AUPSRVE a introduit des modalités de recours conçues dans l'esprit et le cadre juridique classique d'un contrat de location. Pour la SFI celles-ci se caractérisent par une défense excessive du locataire/crédit Preneur, qui aboutit à une certaine inefficacité pour la régulation des relations crédit bailleur/crédit preneur dans le cadre d'un contrat de Crédit-bail/Leasing.

En effet, Dès lors que le bien financé constitue la seule garantie du crédit bailleur, et que ce bien est souvent matériel, le crédit bailleur devrait être en mesure de récupérer rapidement pour le vendre, le relouer, ou à tout le moins le mettre à l'abri. De ce fait, apparaissent deux problématiques intimement liées à savoir : la décision autorisant la récupération du bien et le délai d'obtention de celle-ci.

Le problème du recours à l'injonction de restituer prévue par l'OHADA vient du fait qu'elle est assortie de la possibilité de l'opposition du crédit preneur. Cela constitue un facteur bloquant du fait des délais de dénouement final de l'opposition, qui peut prendre de nombreux mois, puisque jugée au fonds, et peut entrainer dans certains cas la dépréciation du bien en garantie détenu par le crédit-Preneur. En

---

[8] **article 3 alinéa 4** : *« au sens du présent règlement, on entend par créance l'ensemble des engagements au bilan et en hors bilan détenus par un établissement de crédit sur une contrepartie (personne physique ou morale) sous forme de crédit-bail mobilier et immobilier ».*

[9] **Article 8 alinéa 2 et 3 :** ***« les*** *créances impayées sont des sommes non payées à l'échéance contractuelle. Elles sont notamment constituées […] des loyers de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens immobiliers et des échéances de crédits immobiliers impayés pendant une durée inférieure ou égale à 180 jours ; des loyers de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens mobiliers, impayés pendant une durée inférieure ou égale à 90 jours ».*

[10] **Article 9 alinéas 3 et 4** : *« les créances douteuses sont des créances de toute nature, même assorties de garantie, qui présentent un risque probable de non-recouvrement total ou partiel. Elles sont notamment constituées par […] les encours des opérations de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens immobiliers comportant au moins un loyer impayé depuis plus de 180jours ; les encours des opérations de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens mobiliers comportant un loyer impayé depuis plus de 90 jours ».*

[11] **Article 18** : *« les créances douteuses relatives aux opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat doivent faire l'objet d'un provisionnement à concurrence de leur montant ».*

[12] **Article 21** : *« les créances douteuses relatives aux opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat doivent faire l'objet tant en comptabilité sociale qu'en comptabilité financière d'un provisionnement sur la base de leur montant respectif dans ces deux comptabilités ».*

conséquence, la question de la décision n'est pas à remettre en cause, mais celle du délai de son obtention l'est quant à elle, le bien restant détenu par le crédit preneur.

Face à ce blocage, certaines sociétés de crédit-bail recourent au code civil, via une procédure de référé devant le Juge des Urgences, pour, au minimum, pouvoir se faire restituer le bien loué, même s'il ne peut être revendu ou reloué, le temps du dénouement du jugement au fonds.

D'autres sociétés de crédit-bail ont anticipé ce type de blocage en recourant à un contrat sous forme d'acte authentique ayant valeur exécutoire, là où le coût de cet acte est accessible financièrement.

II.1.2. Les carences de la Loi sur le crédit-bail au Cameroun

La Loi n° 2019/021 du 21 décembre 2010 ne contient pas de disposition relative à la récupération du bien loué. De même, elle ne précise pas les conditions financières de l'enregistrement des contrats de crédit-bail et renvoie en cas de difficultés de recouvrement des loyers impayés, ou de récupération forcée du bien loué, aux textes de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, ou encore au référé[13], sans toutefois préciser les contours de cette dernière action. Il en est de même pour la récupération des biens loués dans le cadre d'une procédure collective, dont les modalités de protection du crédit bailleur demandent à être clarifiées.

Au regard de ce qui précède, la SFI recommande d'introduire les amendements ci-après dans la Loi sur le crédit-bail pour lever toute équivoque en matière d'enregistrement des contrats de crédit-bail, ou de récupération du bien financé en cas de défaut de paiement ou de procédure collective :

- l'enregistrement des contrats de crédit-bail se fait à un coût accessible, et de préférence sous forme de droit fixe ;
- le recours à une procédure civile est également possible, via une procédure de référé en restitution du bien loué rendue sans recours dès lors que la condition contractuelle de l'impayé sera consommée, en général dès le premier impayé, elle est exécutoire sur minute et sans délai de signification ;
- la récupération du bien loué, dans le cadre d'une procédure collective, fait l'objet d'une décision sans recours et est exécutoire dès lors que le crédit-preneur ne peut ou ne veut honorer les loyers du contrat concerné ;
- La loi doit bien faire ressortir la notion de dissociation de patrimoine entre ceux du crédit preneur, et ceux du crédit bailleur ;
- Subsidiairement, et puisque la Loi sur le crédit-bail prévoit en son article 4, que le contrat peut être établi devant notaire pour le revêtir de la forme authentique, il conviendrait de préciser que le coût de cet acte doit être abordable, tant dans la partie qui concerne le barème des notaires que dans sa partie « enregistrement » visant à obtenir la formule exécutoire.

II.1.3. La problématique de la géolocalisation

La géolocalisation est un outil de plus en plus utilisé par le crédit bailleur pour s'assurer de la réalité de son parc en location, et éventuellement intervenir en cas de vol, de sortie du territoire, de désactivation de la balise permettant la géolocalisation. Cette géolocalisation, contractuellement acceptée par le Crédit-Preneur, permet effectivement de connaître, à tout instant, où est situé le matériel loué.

[13] Le Code Civil Camerounais intègre dans son titre XVIII – Articles 182 à 187, des dispositions en référé de nature à appuyer le renforcement de la loi sur le Crédit-bail en matière de récupération des biens loués en cas de défaillance du crédit preneur dans le règlement des loyers.

Au-delà de la localisation, il permet également de bloquer le véhicule concerné, en empêchant son redémarrage, action importante pour permettre à l'huissier de procéder à sa récupération dès lors qu'il est en possession du titre exécutoire en conséquence.

Cependant, ce blocage constitue un début d'acte d'exécution qui n'est pas clairement précisé par les textes en vigueur, et peut alors être qualifié de voie de fait[14]. Aussi, il conviendrait de cadrer et légiférer sur le recours à ce type d'outil pour favoriser la récupération d'un matériel loué dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice.

A cet effet, la SFI recommande de i) préciser dans le contrat de crédit-bail qu'en cas d'impayés, la géolocalisation peut être utilisée pour immobiliser le véhicule, dès lors qu'il est auparavant à l'arrêt complet, et que le crédit-bail leur est en possession de la décision de justice exécutoire en conséquence ; ii) préciser dans la requête en restitution, une requête complémentaire demandant l'immobilisation du véhicule, dès lors qu'il est auparavant à l'arrêt complet.

II.1.4. Le titre foncier et le crédit-bail immobilier

Le crédit-bail immobilier représente un potentiel très important au Cameroun, mais son éclosion nécessite la mise en place d'un environnement juridique approprié, notamment la sécurisation du cadastre. Cependant, cet environnement n'existe pas encore au Cameroun.

A cet effet, il y a lieu de sécuriser l'environnement cadastral et des titres fonciers, afin que le crédit bailleur soit en situation de confort lors d'une opération de portage financier de ce type d'opération.

Aussi, la SFI recommande d'inclure dans la Loi sur le crédit-bail, une disposition stipulant qu'un titre foncier dûment reconnu lors d'une cession vers un crédit-bail leur dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, est inaliénable et ne peut être ultérieurement remis en cause.

II.2. Les entraves découlant du cadre comptable du crédit-bail

Le cadre comptable du crédit-bail au Cameroun relève de deux systèmes et référentiels à savoir :

- ✓ le système comptable de l'OHADA (SYSCOHADA) qui traite de la comptabilisation des opérations chez le crédit preneur ;
- ✓ le Plan Comptable édicté par la COBAC, qui traite de la comptabilisation chez le crédit bailleur.

II.2.1. L'inadéquation de certains aspects des approches comptables

Les établissements de crédit exerçant l'activité de crédit-bail sont tenus d'élaborer leur bilan suivant une approche patrimoniale (PCEC) et leur hors bilan suivant une approche financière (IFRS-SYSCOHOHADA). En effet, le bilan présente les engagements fiscaux, tandis que le hors bilan présente les engagements financiers. Le différentiel entre les 2 approches en matière d'engagement est logé dans ce qu'on appelle *« la réserve latente »*.

Lorsque la réserve latente est négative il y a constitution d'une provision non déductible puisque non-reconnue par l'administration fiscale. Par ailleurs, la double approche « financière » et « fiscale » amène, en fin de contrat si la durée de celui-ci est inférieure à la durée fiscale d'amortissement du bien financé, à la constatation d'une moins-value fiscale, différence entre la valeur résiduelle de rachat (valeur financière) et la valeur comptable (valeur fiscale), susceptible d'entrainer des contestations fiscales.

[14] La voie de fait est l'acte de l'administration qui éteint définitivement le droit de propriété ou qui porte atteinte à une liberté individuelle. Ces atteintes sont si graves que l'acte perd son caractère administratif et relève du contrôle du juge judiciaire.

Enfin, en cas de récupération forcée du bien loué, celui-ci est reclassé dans un compte « ITNL » (immobilisation temporairement non louée).

Au regard de ce qui précède, la SFI recommande de passer intégralement aux normes IFRS afin de n'avoir qu'une approche financière des opérations et supprimer les risques fiscaux inhérents à la dualité « approche fiscale » et « approche financière ».

II.2.2. Les insuffisances du ratio de liquidité prudentiel

Le Règlement COBAC R-93/06 relatif à la liquidité des Etablissements de crédit ne prévoit, au numérateur, que les échéances à échoir à moins d'un mois (codes C1B et C2B), omettant la notion de loyer à échoir à moins d'un mois (code N42).

Le CERBER, outil de déclaration de la COBAC, ne prévoit effectivement pas le code N42 au numérateur, ne considérant que les codes C1B et C2B. Cette non-prise en compte trouve vraisemblablement son origine dans le fait que les loyers à un mois sont encore dans l'encours, et donc en hors bilan, contrairement au échéances de crédit à moins d'un mois qui sont positionnées au bilan. Cette situation créée de facto un déséquilibre du ratio par défaut de reconnaissance de toutes les composantes du numérateur.

Aussi, la SFI recommande d'intégrer la notion de loyer à moins d'un mois au numérateur du ratio de liquidité.

II.3. Les limites du cadre des assurances du marché du crédit-bail au Cameroun

Les assurances constituent un périphérique stratégique en matière de sécurisation des opérations de crédit-bail, tant en couverture du risque sur le bien loué, que de celui sur le crédit-Preneur en matière de santé. Pour cette raison notamment, le crédit-bailleur requiert quasi-systématiquement une couverture assurance tout risque pour le bien loué, et décès invalidité (ADI) pour le Crédit-Preneur.

II.3.1. La problématique de la rigidité des modalités de paiement des primes d'assurances

Les primes d'assurances représentent un coût non négligeable qu'il est nécessaire de mensualiser pour les rendre plus accessibles au crédit-preneur, de surcroît lorsqu'il s'agit d'une PME. Cette mensualisation était possible jusqu'en 2012, mais elle a été remise en cause la même année par la CIMA, lorsque celle-ci a pris des dispositions visant à limiter les impayés sur primes d'assurances. En effet, l'article 13 du Code CIMA dispose que la prise d'effet du contrat d'assurance est subordonnée au paiement de la prime par l'assuré.

Cette obligation légale de payer la prime est renforcée par les résolutions adoptées lors de la réunion du 11 avril 2011. Il est donc dorénavant interdit à une société d'assurances de renouveler un contrat dont la prime n'a pas été payée.

De plus, à défaut de paiement de la prime ou d'une portion de prime dans les délais convenus, le contrat d'assurance sera résilié de plein droit.

De ce fait, la linéarisation de la prime, au même titre que les loyers d'un contrat de crédit-bail n'est plus possible, créant alors des difficultés de trésorerie, notamment pour les PME, à l'occasion de la prime annuelle. De plus, ce paiement à l'avance de la totalité de la prime annuelle d'assurances a pour conséquence de pousser le crédit-preneur, notamment PME, à rétrograder les couvertures assurances, celui-ci prenant alors le risque d'une moindre couverture que le tout risque, avec comme conséquence de devoir assumer un engagement lorsque le bien a été détruit et non indemnisé. Enfin, cette mesure présente le risque de réduire le recours au crédit-bail, le crédit-bailleur exigeant une couverture tout risque devenue génératrice de tension de trésorerie.

Au regard de ce qui précède il est recommandé d'indiquer à l'article 13 du Code CIMA, que les opérations de crédit-bail sont exclues de l'obligation du paiement à l'avance de la totalité de la prime annuelle d'assurances, dès lors que la prime mensualisée est perçue et reversée par le crédit bailleur.

I.3.2. Cas de l'assiette d'indemnisation du dommage total

La valeur de référence en matière d'indemnisation en cas de sinistre total d'un bien mis en épave est la valeur *« à dire d'expert »*. Celle-ci est adéquation avec le marché et correspond à une approche linéaire de la dépréciation du bien.

En matière de crédit-bail, l'encours s'amortit cependant de manière dégressive, laissant un résiduel d'encours financier impayé si un sinistre intervient en première moitié de contrat. Ce différentiel, à la charge du crédit-preneur, est la différence entre l'amortissement linéaire (à dire d'expert) et l'amortissement dégressif. Il serait donc souhaitable de retenir une approche *« encours financier »*, plutôt que *« à dire d'expert »*, en matière de crédit-bail.

L'approche *« encours financier »* se heurte toutefois aux règles du Code CIMA, selon lesquelles l'assurance doit couvrir le bien à sa valeur au moment du sinistre, et dont il découle que tout surplus est considéré comme un enrichissement[15] :

Au final, le problème est de réussir à couvrir l'encours au moment du sinistre, en lieu et place de la valeur du bien au moment du sinistre. Si le montant à indemniser est supérieur à une approche *« à dire d'expert »* dans la première partie de vie du contrat de crédit-bail, elle devient inférieure en seconde partie de vie du contrat, l'un compensant l'autre en approche macroéconomique, toutes choses égales par ailleurs.Aussi, il est recommandé de préciser à l'article 31 du Code CIMA que l'indemnité due par l'assureur à l'assuré dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ne peut pas dépasser le montant de l'encours financier relatif à la chose assurée au moment du sinistre.

II.4. Les mécanismes limités de refinancement du crédit-bail

Plus de 10 ans après l'adoption de la Loi sur le crédit-bail, le marché ne parvient pas à réaliser son potentiel. A fin 2022, le volume des financements s'élève à 186,45 milliards seulement, pour un potentiel de 500 milliards, soit moins de la moitié des possibilités de financement.

Cette situation s'explique en partie par les difficultés de refinancement des établissements exerçant l'activité de crédit-bail, non seulement en terme de trésorerie, mais également de ressources longues, les concours de crédit-bail étant généralement à moyen et long termes. Afin de le résoudre, ces derniers recourent aux marchés de capitaux locaux, qui sont très limités.

En particulier, les difficultés de refinancement auxquelles sont confrontées les établissements financiers spécialisés dans l'activité de crédit-bail concernent autant le compartiment interbancaire que le compartiment Banque Centrale du marché monétaire.

---

[15] *« Art.31.- Principe indemnitaire - L'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité ; l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre. Il peut être stipulé que l'assuré reste obligatoirement son propre assureur pour une somme, ou une quotité déterminée, ou qu'il supporte une déduction fixée d'avance sur l'indemnité du sinistre ».*
« Art.33.- Sur assurance - Lorsqu'un contrat d'assurance a été consenti pour une somme supérieure à la valeur de la chose assurée, s'il y a eu dol ou fraude de l'une des parties, l'autre partie peut en demander la nullité et réclamer, en outre, des dommages et intérêts. S'il n'y a eu ni dol ni fraude, le contrat est valable, mais seulement jusqu'à concurrence de la valeur réelle des objets assurés et l'assureur n'a pas droit aux primes pour l'excédent. Seules les primes échues lui restent définitivement acquises, ainsi que la prime de l'année courante quand elle est à terme échue »

S'agissant du compartiment interbancaire, les banques universelles exerçant l'activité de crédit-bail considèrent les établissements financiers spécialisés comme des concurrents et sont peu enclines à leur prêter de la liquidité. Cette situation est d'autant plus préjudiciable que les banques universelles sont systématiquement les premières bénéficiaires de la liquidité adjugée dans le cadre des appels d'offres de la BEAC.

Pour ce qui est du compartiment Banque Centrale, ils ont expliqué que les besoins de refinancement des établissements de crédit exerçant l'activité de crédit-bail sont dynamiques, l'encours des concours octroyés évoluant avec le temps. Par ailleurs, les établissements financiers spécialisés dans cette activité ont du mal à mobiliser les accords de classement préalablement obtenus de la BEAC parce que, contrairement aux crédits bancaires classiques, les biens financés rentrent dans leur propre patrimoine pendant la durée du contrat de leasing. En conséquence, leurs clients ne signent que des avis de prélèvement, et rechignent à parapher les effets de commerce qu'ils soumettent à leur signature lorsqu'ils souhaitent mobiliser les accords de classement.

Face à cette situation et s'inspirant d'expériences similaires menées dans d'autres pays, la SFI estime que la BEAC pourrait être un acteur déterminant en terme d'apport de solutions novatrices. A cet effet, elle propose la mise en place par celle-ci de trois mécanismes alternatifs de refinancement du crédit-bail, à savoir : *(i)* le marché interbancaire ; *(ii)* les Bons d'Etablissement Financier (BEFI), *(iii)* et le refinancement de contrats.

II.4.1. Le marché interbancaire

Le premier des outils de refinancement du crédit-bail généralement utilisé est le refinancement par les confrères, sur le marché interbancaire.

Cependant, en raison de l'insuffisance des ressources longues, du sentiment de soutenir un concurrent ou encore de la demande de garanties excessives, le potentiel de mobilisation des ressources à moyen terme sur ce marché est limité.

II.4.2. Les BEFI

Dans le mécanisme des BEFI, l'Emetteur, en l'occurrence un établissement de crédit-bail, détermine en fonction d'un business plan établi, son besoin en termes de ressources et de répartition des maturités de celles-ci. Il adresse ensuite un dossier à la Banque Centrale pour obtenir l'autorisation de son programme d'émission de Bons.

En fonction de la qualité de sa situation financière, la Banque Centrale autorise le programme proposé en l'état, ou avec des amendements. Son accord est notifié à l'Emetteur qui peut l'utiliser comme *« label »* de sa capacité financière à honorer le programme de BEFI proposé.

L'Arrangeur, à savoir l'institution financière chargée de communiquer sur le programme BEFI et de trouver les souscripteurs, engage ensuite la commercialisation auprès des investisseurs de la place. Ces derniers se référant au dossier validé par la Banque Centrale, souscrivent à hauteur de leur choix.

II.4.3. Le refinancement des contrats

Dans le mécanisme de refinancement des contrats, une Banque Centrale peut décider que les contrats de crédit-bail dédiés à une certaine catégorie de clientèle soient éligibles au refinancement sur le compartiment Banque Centrale du marché monétaire, dès lors que certains critères sont établis et respectés (pourcentage de l'encours, contrats sans impayés, clientèle cible de grandes entreprises et/ou PME, etc.). A cet effet, elle fixe un volume annuel de contrats mobilisables, en fonction de la qualité financière du crédit bailleur, de la pertinence du budget proposé, et selon les critères de maturité admis par le marché monétaire (hebdomadaire, mensuel, etc.).

III. PROPOSITIONS DU CNEF POUR REDUIRE LES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE CREDIT BAIL AU CAMEROUN

Après la revue de la SFI, le CNEF a entrepris des réflexions visant à faciliter la mise en œuvre des solutions proposées par cette organisation, hormis celles relatives au cadre fiscal qui sont déjà traitées par le Ministère des Finances. Concrètement, les membres du CEEF ont formulé pour chacune des recommandations de la SFI, des propositions permettant de les opérationnaliser.

Ces propositions sont présentées ci-après.

III.1. Opérationnalisation des recommandations de la SFI relatives au cadre juridique du crédit-bail au Cameroun

Trois principales contraintes ont été recensées par la SFI en ce qui concerne le cadre juridique du crédit-bail dans notre pays, à savoir l'absence de dispositions dans les textes en vigueur sur i) les conditions d'enregistrement des contrats de crédit-bail, ii) le blocage des véhicules dans le cadre de la géolocalisation, et iii) la faiblesse du cadre juridique existant en matière de sécurisation des opérations de crédit-bail immobilier, notamment sur le plan cadastral.

En ce qui concerne l'enregistrement des contrats de crédit-bail, le CEEF recommande que les alinéas 2 et 3 de l'article 22 de la loi sur le crédit-bail soit explicité quant aux procédures de restitution du bien que le crédit bailleur serait en droit de mobiliser ; et que le Premier Ministre, Chef du Gouvernement, soit saisi à cette fin.

Pour ce qui est du blocage des véhicules dans le cadre de la géolocalisation, le Comité propose d'associer la notion de sécurité à la notion d'arrêt. Ainsi, l'immobilisation du bien ne devrait prendre effet que dans des conditions qui garantissent aussi bien la sécurité du bien que celle des potentiels passagers du dit bien s'agissant des biens mobiliers. Par ailleurs, il est suggéré de prévoir, en attendant la décision de justice, que le bien en contrat puisse être saisi dès lors qu'il y a un constat d'huissier attestant de l'existence des impayés.

S'agissant du renforcement du cadre juridique du crédit-bail immobilier sur le plan cadastral, le CEEF relève que la sécurisation du titre ne peut se faire dans la Loi sur le crédit-bail mais plutôt dans la Loi foncière, qui devrait prévoir des mesures protection des droits des contractant dans le cas où le titre de propriétés se retrouve contesté pour des motifs autre que son authenticité. Par ailleurs, Il suggère d'envisager l'éventualité d'une procédure devant le juge administratif pour cause d'irrégularité enregistrée au cours de la procédure d'obtention d'un titre foncier. Enfin, il recommande d'envisager la possibilité de substituer le titre foncier garanti avec une autre valeur équivalente lorsque les autorités en charge du cadastre annulent un titre foncier.

CONTEXTES / FAITS RELEVES PAR LA SFI	RECOMMANDATIONS DE LA SFI	PROPOSITIONS DU CNEF
• 1) La Loi n° 2010/020 ne précise pas les conditions financières de l'enregistrement des contrats de crédit-bail, et renvoie aux textes de l'OHADA , ou au référé sans toutefois préciser les contours de cette dernière action. Il en est de même à propos de la récupération des biens loués dans le cadre d'une procédure collective . • 2) Le blocage dans le cadre de la géolocalisation constitue un début d'acte d'exécution qui n'est pas clairement précisé par les textes en vigueur; • 3) Le potentiel du crédit-bail immobilier est très important. cependant, pour etre réalisé, il nécessite que son environnement juridique et notamment cadastral soit sécurisé. • 4) L'enlèvement du bien, selon les procédures prévues par l'acte uniforme OHADA, ne peut etre réalisé qu'après jugement définitif, soit éventuellement après des délais très longs (page 64)	• 1) Repréciser certains contours de la loi sur le crédit-bail au Cameroun pour lever toute équivoque en matière d'enregistrement des contrats de crédit-bail, ou de récupération du bien financé en cas de défaut de paiement ou de procédure collective, tout en respectant les dispositions de l'acte uniforme • 2) Préciser dans le contrat de crédit-bail i) qu'en cas d'impayés, la géolocalisation peut être utilisée pour immobiliser le véhicule, dès lors qu'il est auparavant à l'arrêt complet, et que le crédit bailleur est en possession de la décision de justice exécutoire en conséquence, et ii) que dans la requête en restitution, une requête complémentaire demandant l'immobilisation du véhicule, dès lors qu'il est auparavant à l'arrêt complet. • 3) Préciser dans la loi sur le crédit-bail qu'un titre foncier dûment reconnu lors d'une cession vers un crédit bailleur dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier est inaliénable et ne peut plus être remis en cause.	• 1) L'art 22 (1) donne des précisions pour le cas spécifique des contrats établis par acte authentique et revêtus de la formule exécutoire. Les textes de références dans l'acte uniforme ne sont non suffisamment explicites et laisse toujours une place importante à des interprétations. **Il serait effectivement souhaitable que les alinéas 2 et 3 de l'article 22 soit explicite quant aux procédures de restitution du bien que le crédit bailleurs serait en droit de mobiliser (GICAM). Par ailleurs,** Il est nécessaire de rédiger un décret d'application de la Loi (MINIMIDT). Enfin, Le Premier Ministre, Chef du Gouvernement, devrait être saisi à l'effet de porter les points à clarifier à sa haute attention et de lui proposer la révision conséquente de la Loi (MINEPAT). • 2) Il faudrait associer la notion de sécurité à la notion d'arrêt. Ainsi, l'immobilisation du bien ne doit prendre effet que dans des conditions qui garantissent aussi bien la sécurité du bien que celle des potentiels passagers du dit bien s'agissant des biens mobiliers (GICAM). Par ailleurs, il y aurait lieu de prévoir, en attendant la décision de justice, que le bien en contrat puisse être saisi dès lors qu'il y a un constat d'huissier attestant de l'existence des impayés. Ceci permettra d'éviter que le bien continue à être utilisé et à subir l'usure, malgré la géolocalisation (BEAC). • 3) La base du problème ici est la législation foncière. Il sera difficile de garantir la légalité d'un contrat dans une situation ou un titre foncier aura été contesté dans une procédure en amont. La sécurisation du titre ne peut se faire dans la Loi sur le crédit-bail mais plutôt dans la loi foncière. Celle-ci devrait prévoir des mesures protection des droits des contractant dans le cas ou le titre de propriétés se retrouve contesté pour des motifs autre que son authenticité (GICAM). Par aillers, Il y a lieu d'envisager l'éventualité d'une procédure devant le juge administratif pour cause d'irrégularité enregistrée au cours de la procédure d'obtention d'un titre foncier (MINIMIDT). Dans la meme veine, la gestion du foncier au Cameroun demeure l'un des obstacles dans l'assainissement de l'environnement des affaires. Au regard des annulations des titres fonciers et des contestations enregistrées, il serait difficile de ne pas mettre en doute le titre foncier donné en contrepartie d'un concours de crédit-bail. Par ailleurs, s'il s'avère que les autorités en charge du cadastre venait à annuler un titre foncier, il faut prévoir la possibilité de substitution du titre foncier garanti avec une autre valeur équivalente (BEAC). Enfin et toutefois, ette disposition risque de conférer une intangibilité à certains titres de propriété obtenus de façon frauduleuse. Que ces titres soient rigoureusement examinés par les autorités compétentes (CAPEF). • 4)Tout en reconnaissant la nécessité d'améliorer les cadres comptable, juridique et des assurances du crédit-bail au Cameroun, il parait plus utile dans le contexte du Cameroun de concevoir un mécanisme plus approprié. Ce mécanisme pourrait consister à introduire entre les institutions de crédit-bail et les bénéficiaires, une instance d'intermédiation constituée des représentants de l'Etat et des organisations faitières des entreprises, jouant un rôle dans la sélection des éventuels bénéficiaires, dans leur encadrement et dans l'arbitrage des divers conflits (MINEPAT)

II.2. Mise en œuvre des recommandations de la SFI portant sur le cadre comptable du crédit-bail

Deux insuffisances majeures sont relevées par la SFI en ce qui concerne le cadre fiscal du crédit-bail au Cameroun.

Tout d'abord, le différentiel entre l'approche patrimoniale du PCEC et l'approche financière (IFRS) de SYSCOHADA entraine la constitution d'une provision non déductible, puisque non reconnue par l'administration fiscale, lorsque ce différentiel (réserve latente) est négatif. Par ailleurs, cette double approche conduit à la constatation d'une moins-value fiscale en fin de contrat, lorsque la durée de celui-ci est inférieure à la durée fiscale d'amortissement du bien financé.

Ensuite, la non prise en compte au numérateur du ratio de liquidité des loyers à échoir à moins d'un mois, créée de facto un déséquilibre du ratio par défaut de reconnaissance de toutes les composantes du numérateur.

Afin de corriger ces insuffisances, le CEEF recommande de saisir la COBAC qui est compétente en la matière, afin qu'elle inscrive la résolution de ces problématiques à l'agenda de ses travaux.

CONTEXTES / FAITS RELEVES PAR LA SFI	RECOMMANDATIONS DE LA SFI	PROPOSITIONS DU CNEF
• 1) Le différentiel entre l'approche patrimoniale du PCEC et l'approche financière (IFRS) de SYSCOHADA entraine la constitution d'une provision non déductible, puisque non reconnue par l'administration fiscale, lorsque ce différentiel (réserve latente) est négatif. Par ailleurs, cette double approche conduit à la constatation d'une moins-value fiscale en fin de contrat, lorsque la durée de celui-ci est inférieure à la durée fiscale d'amortissement du bien financé. • 2) La non prise en compte au numérateur du ratio de liquidité des loyers à échoir à moins d'un mois, créée de facto un déséquilibre du ratio par défaut de reconnaissance de toutes les composantes du numérateur.	• 1) Passer intégralement aux normes IFRS afin de n'avoir qu'une approche financière des opérations et supprimer les risques fiscaux inhérents à la dualité « approche fiscale » et « approche financière »; • 2) Intégrer la notion de loyer à moins d'un mois au numérateur du ratio de liquidité.	• 1) Pas d'objection pour le passage aux normes IFRS, à condition que la législation le permette (CAPEF). En effet, cette résolution ne relève pas de la compétence de la Loi camerounaise mais plutôt du gendarme des institutions financières de la CEMAC, la COBAC. Il faudrait inscrire cette question à l'agenda des travaux de cette institution. Dans ce cadre, il pourrait notamment être envisagé d'introduire explicitement les aspects relatifs au crédit-bail dans la réglementation sous régionale (GICAM).

III.3. Mesures susceptibles d'être prises pour améliorer le cadre des assurances

La principale insuffisance relevée en ce qui concerne le cadre des assurances du crédit-bail, porte sur la suppression de la mensualisation du paiement des primes par la CIMA en 2012. Depuis lors, les assurés sont tenus de payer intégralement et à l'avance la prime annuelle d'assurance, ce qui a pour conséquence :

- de créer des tensions de trésorerie pour les PME ;
- d'inciter les crédits preneurs à se couvrir à minima pour se conformer aux exigences réglementaires ou des crédit bailleurs, et cesser d'assurer les biens concernés à l'expiration du contrat de crédit-bail. Cela expose le crédit-preneur et notamment les PME, au risque de perte totale de l'outil de production acquis à travers le crédit-bail en cas de survenance d'un sinistre important (incendie, inondation, etc.).

Face à cette situation, le CEEF recommande de saisir la CIMA pour compétence.

CONTEXTES / FAITS RELEVES PAR LA SFI	RECOMMANDATIONS DE LA SFI	PROPOSITIONS DU CNEF
• La mensualisation était possible jusqu'en 2012, mais elle a été remise en cause cette même année par le Régulateur sous-régional en matière d'assurance, la CIMA. De ce fait, la linéarisation de la prime, au même titre que les loyers d'un contrat de crédit-bail n'est plus possible, créant alors des difficultés de trésorerie, notamment pour les PME, à l'occasion de la prime annuelle. De plus, le paiement à l'avance de la totalité de la prime annuelle d'assurances a pour conséquence de pousser le crédit-preneur, notamment PME, à rétrograder les couvertures assurances avec comme conséquence de devoir assumer un engagement alors que le bien a été détruit et non indemnisé.	• Les assurances représentent un coût non négligeable qu'il est préférable de mensualiser pour les rendre plus accessibles au Crédit-preneur, de surcroît lorsqu'il s'agit d'une PME. • Préciser à l'article 31 du Code CIMA que, s'agissant d'une opération de crédit-bail, l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de l'encours financier relatif à la chose assurée au moment du sinistre.	• Cette question relève de la compétence de la CIMA. Il y a lieu d'inviter cette organisation à inscrire ces réflexions à l'agenda de ses travaux (GICAM).

III.4. Mesures susceptibles d'être implémentées pour lever les diverses autres contraintes à l'activité de crédit-bail au Cameroun

Hormis les insuffisances relevées au plan juridique, comptable et des assurances, il est relevé que les textes en vigueur ne permettent pas au crédit bailleur de procéder à l'enlèvement d'un bien avant le jugement définitif, soit après de très long délais. Par ailleurs, les mécanismes de refinancement du crédit-bail sont limités dans notre pays.

Aussi, le CEEF recommande d'introduire entre les institutions de crédit-bail et les bénéficiaires, une instance d'intermédiation constituée des représentants de l'Etat et des organisations faitières des entreprises, jouant un rôle dans la sélection des éventuels bénéficiaires, dans leur encadrement et dans l'arbitrage des divers conflits.

En ce qui concerne les modalités de mise en œuvre des mécanismes de refinancement proposés par la SFI, il recommande i) d'envisager l'admission des BEFI comme collatéral des opérations de refinancement, et ii) d'aménager les accords sur liste de la BEAC pour intégrer le crédit-bail. A cet effet, il y aurait lieu de réviser le cadre réglementaire du marché monétaire pour que les créances sur les PME soient éligibles dans le cadre des accords sur liste, celles sur les grandes entreprises l'étant déjà dans le cadre des accords de classement. Dans cette veine, le montant mobilisable à travers les accords sur listes pourrait être relevé à 500 millions par liste et 50 millions par dossier. Le taux des décotes resterait quant à lui inchangé.

CONTEXTES / FAITS RELEVES PAR LA SFI	RECOMMANDATIONS DE LA SFI	PROPOSITIONS DU CNEF
• L'atonie du marché du crédit-bail s'explique en partie par les difficultés de refinancement des établissement exerçant l'activité de crédit-bail, non seulement en terme de trésorerie, mais également de ressources longues, les concours de crédit-bail étant généralement à moyen et long termes. Afin de le résoudre, ces derniers recourent aux marchés de capitaux locaux, qui sont très limités.	• 3) la BEAC pourrait être un acteur déterminant en terme d'apport de solutions novatrices. A cet effet, elle propose la mise en place par celle-ci de trois mécanismes alternatifs de refinancement du crédit-bail, à savoir : *(i)* le marché interbancaire ; *(ii)* les Bons d'Etablissement Financier (BEFI), *(iii)* et le refinancement de contrats.	• envisager l'admission des BEFI comme collatéral des opérations de refinancement. • aménager les accords sur liste de la BEAC pour intégrer le crédit-bail. A cet effet, réviser le cadre réglementaire du marché monétaire pour que les créances sur les PME soient éligibles dans le cadre des accords sur liste, celles sur les grandes entreprises l'étant déjà dans le cadre des accords de classement. Dans cette veine, le montant mobilisable à travers les accords sur listes pourrait être relevé à 500 millions par liste et 50 millions par dossier. Le taux des décotes resterait quant à lui inchangé.

CONCLUSION

Le financement par le crédit-bail s'est fortement développée au Cameroun au cours des dernières années, grâce notamment à l'adoption de la Loi sur le crédit-bail. Cependant, ce financement reste largement en dessous de son potentiel.

Cette situation s'explique par de nombreux facteurs : les textes en vigueur ne permettent pas aux crédit bailleurs de récupérer aisément les biens financés ; les opérations de crédit-bail sont enregistrées selon l'approche patrimoniale au bilan et selon l'approche financière au hors bilan, mais cette deuxième approche n'est pas prise en compte par l'administration fiscale, au détriment des crédit bailleurs ; l'obligation instituée par la CIMA en 2012 de payer à l'avance et intégralement les primes d'assurance soumet les PME à des tensions de trésorerie, ce qui les contraint à ne plus assurer convenablement les biens financés ; les mécanismes de refinancement du crédit-bail disponibles sont limités.

Afin de lever ces entraves, le CNEF propose l'adoption des mesures suivantes :

- **au plan juridique** : i) l'amendement des alinéas 2 et 3 de l'article 22 de la Loi sur le crédit-bail afin d'y insérer des procédures de restitution du bien que le crédit bailleur serait en droit de mobiliser ; ii) l'insertion de dispositions stipulant que l'immobilisation des véhicules dans le cadre de la géolocalisation ne devrait prendre effet que dans des conditions qui garantissent aussi bien la sécurité du bien que celle des potentiels passagers, et que le bien en contrat peut être saisi dès lors qu'il y a un constat d'huissier attestant de l'existence des impayés, en attendant la décision de justice ; iii) l'insertion dans la Loi foncière de mesures de protection des droits des contractants dans le cas où le titre de propriétés se retrouve contesté pour des motifs autre que son authenticité ; la possibilité de faire recours devant le juge administratif pour cause d'irrégularité enregistrée au cours de la procédure d'obtention d'un titre foncier ; la possibilité de substituer le titre foncier garanti avec une autre valeur équivalente lorsque les autorités en charge du cadastre annulent un titre foncier ;

- **au plan comptable et en matière d'assurances**, la saisine de la COBAC et de la CIMA pour l'inscription à l'agenda de leurs travaux de réflexions sur les insuffisances relatives aux cadres comptable et des assurances susvisés, respectivement ;

- Au plan du refinancement : i) l'admission des Bons d'Equipement Financiers (BEFI) proposés par la SFI comme collatéral des opérations de refinancement de la BEAC et ; ii) l'aménagement des accords sur liste de la BEAC pour intégrer le crédit-bail. A cet effet, le cadre réglementaire du marché monétaire serait révisé pour que les créances sur les PME soient éligibles dans le cadre des accords sur liste, celles sur les grandes entreprises l'étant déjà dans le cadre des accords de classement. Dans cette veine, le montant mobilisable à travers les accords sur listes serait relevé à 500 millions par liste et 50 millions par dossier. Le taux des décotes resterait quant à lui inchangé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN

L'activité bancaire au Cameroun est encadrée par des textes sous régionaux, et notamment, la Convention portant harmonisation de la Règlement Bancaire dans les Etats de L'Afrique Centrale (CEMAC) du 17 janvier 1992, qui définit le périmètre des activités de crédit et d'épargne dans la zone CEMAC.

Concernant le crédit-bail cette Convention définit la nature des opérations et les établissements habilités à les effectuer en ses articles 6[16] et 8[17]. Ces dispositions sont complétées par celles de divers Règlements de la Commission Bancaire relatifs aux normes prudentielles applicables, notamment : :

- le Règlement COBAC R 2009 02 relatif à la catégorie des établissements de crédit (art. 3[18]) ;
- le Règlement COBAC R 2010 02 du 22 septembre 2010 relatif à la division des risques (art. 4[19] et 5[20]);
- le Règlement COBAC R 2018 01 du 16 janvier 2018 relatif à la classification et au provisionnement des créances des établissements de crédit (art. 3[21], 8[22], 9[23], 18[24] et 21[25]):

S'agissant de la microfinance, l'article 24 du Règlement n°01/17 de la COBAC relatif aux

[16] **Article 6** : « *Constitue une opération de crédit pour l'application du présent texte tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, ou une garantie […]* ***Sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail, et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat*** ».

[17] **Article 8 alinéa 6 :** « *Les établissements de crédit peuvent effectuer les opérations connexes à leur activité telles que les opérations de location simple de biens mobiliers ou immobiliers pour les établissements habilités à effectuer des opérations de crédit-bail.* »

[18] **Article 3** : *« […] sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail, et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat ».*

[19] **Article 4 alinéa 2** : *« Les risques encourus, éventuellement diminués des provisions pour dépréciation, regroupent les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat. »*

[20] **Article 5 :** *« Les encours financiers des opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat bénéficient d'un taux de pondération de 50% ».*

[21] **article 3 alinéa 4** : *« au sens du présent règlement, on entend par créance l'ensemble des engagements au bilan et en hors bilan détenus par un établissement de crédit sur une contrepartie (personne physique ou morale) sous forme de crédit-bail mobilier et immobilier ».*

[22] **Article 8 alinéa 2 et 3 :** ***« les*** *créances impayées sont des sommes non payées à l'échéance contractuelle. Elles sont notamment constituées […] des loyers de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens immobiliers et des échéances de crédits immobiliers impayés pendant une durée inférieure ou égale à 180 jours ; des loyers de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens mobiliers, impayés pendant une durée inférieure ou égale à 90 jours ».*

[23] **Article 9 alinéas 3 et 4** : *« les créances douteuses sont des créances de toute nature, même assorties de garantie, qui présentent un risque probable de non-recouvrement total ou partiel. Elles sont notamment constituées par […] les encours des opérations de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens immobiliers comportant au moins un loyer impayé depuis plus de 180jours ; les encours des opérations de location-simple, de location avec option d'achat ou de crédit-bail afférents à des biens mobiliers comportant un loyer impayé depuis plus de 90 jours ».*

[24] **Article 18** : *« les créances douteuses relatives aux opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat doivent faire l'objet d'un provisionnement à concurrence de leur montant ».*

[25] **Article 21** : *« les créances douteuses relatives aux opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat doivent faire l'objet tant en comptabilité sociale qu'en comptabilité financière d'un provisionnement sur la base de leur montant respectif dans ces deux comptabilités ».*

conditions d'exercice et de contrôle de l'activité de microfinance dans la CEMAC liste le crédit-bail parmi les opérations que les établissements de microfinance (EMF) sont autorisées à mener à titre accessoire.

La loi n° 2019/020 du 21 décembre 2010 fixe certaines règles relatives à l'activité de crédit dans les secteurs bancaires et de la microfinance au Cameroun. A ce titre, il définit notamment le contenu d'un contrat spécifique au Crédit-bail/Leasing, les modalités d'enregistrement dudit contrat, et les responsabilités du crédit bailleur et du Crédit-Preneur dans l'exécution de celui-ci.

Enfin, s'agissant du Droit général des affaires, les dispositions relatives au crédit-bail sont principalement définies par l'Acte Uniforme révisé portant Droit Commercial Général (AUDCG) et l'Acte Uniforme portant Organisation des Procédures Simplifiées de Recouvrement et des Voies d'Exécution (AUPSRVE).

I.1.1. Cas de l'AUDCG

Les articles 34, 35, 41[26] et 70[27] de l'AUDCG définissent les procédures d'inscription, de modification, de renouvellement ou de radiation et d'inscription des contrats de crédit-bail au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM).

Le contentieux relatif aux sûretés et aux privilèges est quant à lui régi par les dispositions de l'Acte Uniforme portant Organisation des Sûretés.

I.1.2. Cas de l'AUPSRVE

Suivant les dispositions de l'AUPSRVE, le crédit bailleur peut, en cas de défaillance du crédit preneur, intenter une action en justice pour le contraindre à régler les loyers et autres sommes impayées. En cas de résiliation du contrat de crédit-bail, il peut également intenter une action aux fins de contraindre le crédit preneur à restituer le bien objet de ce Contrat. Quatre modalités sont prévues à cet effet, à savoir l'injonction de payer, l'injonction de délivrer ou de restituer, la saisie appréhension et la saisie revendication.

- **l'injonction de payer** *:* l'injonction de payer peut-être introduite lorsque la créance a une cause contractuelle et/ou lorsque l'engagement résulte de l'émission ou de l'acceptation de tout effet de commerce ou d'un chèque non honoré pour absence ou insuffisance de provision (art.2 de l'AUPSRVE). Dans ce cas, la demande en est faite par requête auprès de la juridiction compétente (art.3 alinéa 1 de l'AUPSRVE) et les parties peuvent faire attribution de compétence au Contrat (art.3 alinéa 2 de l'AUPSRVE).

  L'injonction de payer est susceptible d'opposition dans les conditions définies par les articles 9 à 15 de l'AUPSRVE. Les articles 16 à 18 de cet Acte Uniforme décrivent quant à eux les effets de la décision portant injonction de payer. Dans le cas du Crédit-bail, cette procédure s'applique notamment pour recouvrer les loyers impayés.

- **l'injonction de délivrer ou de restituer** *:*L'article 19 de l'AUPSRVE dispose que toute personne se prétendant créancier d'une obligation de délivrance ou de restitution d'un bien meuble corporel

[26] Alinéa 2 : *« la demande d'inscription au RCCM pour le Contrat de Crédit-bail est faite par le Crédit Bailleur ou le Crédit Preneur »*, et alinéa 3 : *« le RCCM compétent pour recevoir l'inscription du Crédit-bail est celui dans le ressort duquel est immatriculé ou s'est déclaré le Crédit Preneur et, dans les autres cas, dans le ressort du domicile du Crédit Preneur »*

[27] Article 70 : « […] *les Etats membres peuvent désigner un RCCM unique pour accomplir les formalités relatives aux sûretés et au Crédit-bail prévues par le présent Acte Uniforme, par l'Acte Uniforme portant Organisation des Sûretés ou par toutes autres dispositions légales ».*

déterminé, peut demander au Président de la juridiction compétente d'ordonner cette délivrance ou restitution.

L'article 20 stipule en son premier alinéa que les parties peuvent déroger à la règle de compétence au moyen d'une élection de domicile prévue au Contrat. L'article 25 régit quant à lui la signification de l'injonction de délivrer ou de restituer. Cette signification doit contenir, à peine de nullité, sommation d'avoir dans un délai de 15 jours : i) soit à restituer le bien ; ii) soit à former opposition. En matière de Crédit-bail, cette procédure s'applique pour récupérer le bien loué.

- ***la Saisie Appréhension et la Saisie Revendication*** *:* A défaut d'exécution comme indiqué ci-dessus, le crédit bailleur peut recourir à des mesures conservatoires pour assurer la sauvegarde de ses intérêts. Dans ce cas, l'acte Uniforme prévoit en plus des saisies conservatoires, de nouveaux modes de saisies aux fins de restitution ou de délivrance d'un bien meuble. Il s'agit de la saisie appréhension et de la saisie revendication.

ANNEXE 2 : LE CADRE COMPTABLE DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN

Le cadre comptable du crédit-bail au Cameroun relève de deux systèmes et référentiels à savoir :

- ✓ le système comptable de l'OHADA-SYSCOHADA d'une part qui traite de la comptabilisation des opérations de Crédit-bail chez le Crédit Preneur ;
- ✓ le Plan Comptable des Etablissements de Crédit établi par la COBAC (PCEC) qui traite de la comptabilisation du crédit-bail chez le crédit Bailleur qui est obligatoirement un Etablissement de crédit.

I.3.1. Comptabilisation des opérations de crédit-bail chez le crédit Preneur

Le SYSCOHADA traite l'opération de crédit-bail chez le crédit preneur comme une acquisition d'immobilisation assortie d'un emprunt de même montant, appliquant ainsi le principe inspiré de la norme comptable IAS 17 :

- ✓ Le bien est positionné dans le bilan du crédit-Preneur, conformément à l'approche IFRS requise par le système comptable de l'OHADA-SYSCOHADA ;
- ✓ le crédit-preneur comptabilise le loyer en tant que charge. Cependant, celle-ci doit être retraitée de telle sorte à faire ressortir la partie « intérêts » et la partie « capital ou encours financier ».
- ✓ en fin d'exercice, le Crédit-Preneur doit réintégrer les amortissements financiers dans le résultat pour y substituer les amortissements fiscaux.

Par ailleurs, dans le SYSCOHADA, tout contrat de crédit-bail est un contrat de location financement avec l'hypothèse de la levée d'option d'achat finale.

I.3.2. Comptabilisation des Opérations de Crédit-bail chez le Crédit Bailleur

Chez le crédit bailleur la comptabilité est tenue suivant les dispositions du PCEC. Les grandes lignes de ce plan comptable sont les suivantes en matière de traitement du crédit-bail.

- ➢ l'approche comptable est *« patrimoniale »*, par opposition à l'approche comptable IFRS qui est *« financière »*. De ce fait, le bilan est enregistré suivant la comptabilisation patrimoniale et le hors bilan suivant la comptabilisation financière ;
- ➢ le bilan présente les engagements fiscaux, tandis que le hors bilan présente les engagements financiers ;
- ➢ l'amortissement financier est pratiqué en hors bilan, tandis que l'amortissement selon les taux fiscaux en vigueur est pratiqué au bilan.

I.3.3. Prise en compte des Immobilisations données en Crédit-bail

L'approche comptable étant *« patrimoniale »*, l'actif financé/loué est positionné au bilan du crédit bailleur, quand bien même il est également positionné dans le bilan du Crédit-Preneur.

En application des dispositions du PCEC, les biens objets de contrats de crédit-bail sont inscrits dans des comptes d'immobilisation spécialement créés à cet effet. Tant qu'ils figurent dans le patrimoine du crédit bailleur, ces biens sont amortis suivant les règles comptables et fiscales de Droit Commun.

Toutefois, les dotations aux amortissements et aux provisions se rapportant à ces biens sont portées au compte de charges sur opérations avec la clientèle (61) au sein duquel les sous comptes 6151 *« Dotations aux Amortissements des Immobilisations »* et 6152 *« Dotations aux Provisions pour*

dépréciation des immobilisations » leur sont spécialement réservés au lieu d'être enregistrées aux comptes généraux de dotations aux amortissements et aux provisions (68 et 69).

En cas de récupération forcée du bien loué, celui-ci est reclassé dans un compte « ITNL » (immobilisation temporairement non louée).

1.3.4. Comptabilisation des Loyers de crédit-bail

Les loyers du crédit-bail sont comptabilisés en produits d'exploitation dès facturation, sans différentiation entre intérêts et remboursement du principal[28].

I.3.5. Opération de fin du Contrat de Crédit-bail

A la levée de l'Option d'Achat par le Crédit Preneur, le compte d'immobilisation est soldé par le débit i) d'un compte de trésorerie ou de tiers pour le prix de cession ; ou ii) des comptes d'amortissements et de provisions concernés pour solde des amortissements pratiqués sur le bien cédé et des éventuelles provisions pour dépréciation y relatives.

I.3.6. Le traitement des comptes de Hors Bilan

En parallèle des écritures enregistrées dans les comptes de bilan, le Crédit Bailleur tient une comptabilité dite financière transcrite dans les comptes hors bilan. Dans celle-ci, l'opération de Crédit-bail est considérée comme un concours financier octroyé au Crédit Preneur. Il est établi un tableau d'amortissement suivant lequel s'effectue le remboursement de ce concours théorique.

[28] Il convient de relever que le Règlement COBAC R-93/06 relatif à la liquidité des Etablissements de Crédit ne prévoit, au numérateur, que les échéances à échoir à moins d'un mois (codes C1B et C2B), omettant la notion de loyer à échoir à moins d'un mois (code N42).

Le CERBER, outil de déclaration de la COBAC, ne prévoit effectivement pas le code N42 au numérateur, ne considérant que les codes C1B et C2B. Cette non-prise en compte trouve vraisemblablement son origine dans le fait que les loyers à un mois sont encore dans l'encours, et donc en hors bilan, contrairement au échéances de crédit à moins d'un mois qui sont positionnées au bilan. Cette situation créée de facto un déséquilibre du ratio par défaut de reconnaissance de toutes les composantes du numérateur.

ANNEXE 3 : LE CADRE FISCAL DU CRÉDIT-BAIL AU CAMEROUN

La Loi sur le crédit-bail au Cameroun, en son article 60, renvoie aux dispositions du Code Général des Impôts (CGI) pour les questions relatives à la fiscalité applicable aux opérations de crédit-bail.

I.4.1. L'impôt sur les sociétés

Le Crédit Bailleur, Etablissement de crédit, est soumis à l'Impôt sur les Sociétés selon les règles édictées par le CGI. A date, le taux de l'IS au Cameroun est de 30 % (28 % pour les PME au titre de la Loi des finances 2021).

1.4.2. Amortissements

Le crédit-bail ne bénéficie d'aucune spécificité en matière d'amortissement du bien loué. En conséquence, celui-ci est amorti selon les normes fiscales (voir article 7 Point D du CGI[29]).

I.4.3. Provisions sur risque client

L'article 7 – Point E du CGI précise « *le bénéfice net imposable est établi sous déduction de toutes charges nécessitées directement par l'exercice de l'activité imposable au Cameroun, notamment … Pour le cas spécifique des établissements de crédit, à l'exception des provisions pour créances douteuses dont la dotation est facultative, la déduction des provisions pour créances et engagements douteux est étalée sur : - deux ans lorsqu'il s'agit des créances et engagements douteux dont les risques ne sont couverts ni par des garanties réelles, ni par la garantie de l'Etat. Dans ce cas, la déduction ne peut être supérieure à 50 % des créances et engagements douteux par année ; - trois ans lorsqu'il s'agit des créances et engagements douteux dont les risques sont couverts par les garanties réelles. Dans ce cas, la déduction ne peut être supérieure à : 25 % pour la première année, 50 % pour la deuxième année et, 25 % pour la troisième année. Le sort de ces provisions doit être définitivement déterminé à l'issue de la troisième année de leur constitution, exclusion faite de celles se rapportant aux créances et engagements douteux pendants devant les tribunaux. En aucun cas, il ne sera constitué de provisions pour des charges qui sont par nature prises en compte l'année de leur ordonnancement* ».

1.4.4. Les Loyers

En cours d'année, les loyers sont constatés au compte des charges. Ils sont réintégrés en fin de chaque exercice pour laisser place à la constatation des amortissements et des intérêts, qui sont déductibles du résultat Imposable.

I.4.5. Droits d'enregistrement et de mutation

Le CGI ne prévoit aucune disposition spécifique pour les contrats de crédit-bail qui doivent être enregistrés au RCCM dans le cadre de l'article 7 de la loi sur le crédit-bail, afin qu'ils soient opposables aux tiers.

La mutation en fin de contrat des biens financés par voie de crédit-bail mobilier fait l'objet d'une perception de droits d'enregistrement au taux de 5 %.

[29] Le bénéfice net imposable est établi sous déduction de toutes charges nécessitées directement par l'exercice de l'activité imposable au Cameroun […] Les amortissements sont réellement comptabilisés sur la base de la durée probable d'usage telle qu'elle ressort des normes accusées par chaque nature d'exploitation, y compris ceux qui auraient été antérieurement différés en période déficitaire sans que les taux puissent être supérieurs à ceux fixés ci-dessous … » suivi des tableaux relatifs aux divers biens amortissables.

Par ailleurs, en matière de crédit-bail immobilier, et en l'absence de dispositions spécifiques, le CGI prévoit un droit de mutation assis sur la valeur du bien, au moment de la transaction immobilière et une retenue à la source de 10 % sur les revenus fonciers.

I.4.7. Taxe sur la valeur ajoutée

La taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) est instituée dans l'article 125 du Code Général des Impôts. Son taux normal est fixé à 19,25%, décomposé comme suit : 17,5% en principal et 10% (du principal) au titre des centimes additionnels communaux.

a) La TVA chez le crédit bailleur

Le CGI assujettit le crédit bailleur à la TVA en son article 126-11. Cette taxe est appliquée sur le montant des loyers facturés par les sociétés de crédit-bail et, en fin de contrat, sur le prix de cession convenu au contrat lorsque l'option d'achat est levée par le preneur ou par le prix de cession en cas de vente à un tiers[30].

S'agissant de la TVA sur les matériels d'occasion, la Circulaire n° 0006/MINFI/DGI/LRI/L du 10 mai 2017 précise en son point I-A-4 que les transactions portant sur les véhicules d'occasion effectuées par les concessionnaires de véhicules automobiles sont soumises à la TVA.

b) Le régime des Déductions

L'article 149 du CGI dispose que la récupération de la TVA par le Crédit bailleur doit l'être dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande, lorsque celui-ci renonce au mécanisme de l'imputation.

Selon l'article 145 du CGI, les 5èmes de TVA non encore récupérés si le matériel est revendu avant les 5 ans[31] doivent etre payés par le crédit-bailleur.

Enfin, le crédit preneur a le droit de déduire chaque mois de la TVA exigible sur ces opérations taxables du même mois, la TVA ayant effectivement grevé les loyers de biens acquis en Crédit-bail.

I.4.8. Droit de préemption de l'Administration Fiscale

Le CGI (art. 330) accorde la faculté à l'administration fiscale de se substituer à l'acquéreur d'un bien ou au bénéficiaire du droit à un bail dans le délai de 6 mois, si elle estime le prix porté à l'acte insuffisant. La préemption se fait de plein droit après simple notification par acte d'huissier. L'Administration doit alors rembourser à l'acquéreur le montant du prix porté à l'acte augmenté de 10 %.

---

[30] Article 135 – Alinéa e

[31] « *Lorsqu'un bien ayant fait l'objet d'une déduction, au titre des immobilisations, ne fait plus partie des actifs de l'entreprise par voie de cession avant la fin de la quatrième année à compter de son acquisition, et que cette cession n'est pas soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée pour une raison quelconque, l'assujetti est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite. Cette fraction est égale au montant de la déduction, diminuée d'un cinquième par année ou fraction d'année depuis l'acquisition* »

ANNEXE 4 : LES ENTRAVES LIEES AU CADRE FISCAL DU CREDIT-BAIL

La Loi sur le crédit-bail au Cameroun, en son article 60, renvoie aux dispositions du Code Général des Impôts (CGI) pour les questions relatives à la fiscalité applicable aux opérations de crédit-bail.

I.4.1. L'impôt sur les sociétés

Le chiffre d'affaires d'un crédit bailleur est constitué de la somme des loyers, alors que seuls les intérêts constituent le chiffre d'affaire pour une activité de crédit.

Cette référence aux loyers pour déterminer le chiffre d'affaire a des incidences fiscales en matière d'impôt minimum forfaitaire(IMF), qui constitue un acompte sur l'IS (impôt sur les sociétés). En effet, compte tenu du montant important des loyers reçus, l'IMF présente le risque d'être supérieur à l'IS réellement dû, mettant alors le Crédit bailleur en situation structurelle de crédit d'impôt, au-delà même de l'aspect trésorerie à avancer.

Il serait alors préférable de prendre en référence les intérêts plutôt que les loyers de telle sorte à ne pas créer de distorsion avec une approche « crédit ».

Au regard de ce qui précède, la SFI recommande d'intégrer une disposition précisant que le chiffre d'affaire d'un crédit bailleur est constitué de la partie « intérêt » des loyers perçus, pour la détermination de l'IMF (impôt minimum forfaitaire).

1.4.2. Amortissements

Le crédit-bail ne bénéficie d'aucune spécificité en matière d'amortissement du bien loué. En conséquence, celui-ci est amorti selon les normes fiscales (voir article 7 Point D du CGI[32]) :

- la société de crédit-bail approche ses encours en terme financier (par rapport à la durée du contrat) et en terme fiscal (par rapport à la durée fiscale). Le différentiel entre les 2 approches est comptabilisé dans un compte de réserve latente ;

- le crédit-Preneur comptabilise le loyer en tant que charge, en scindant la partie *« intérêts »* de la partie *« amortissements »*, et est contraint, en fin d'exercice, de réintégrer la partie amortissements financiers, donc liés au contrat, pour ne déduire que les amortissements fiscalement reconnus.

Cette approche déconnectée entre la durée du contrat et la durée fiscalement reconnue pose plusieurs problèmes :

- il n'y a pas reconnaissance de la notion d'utilisation économique du bien, alors que le contrat de crédit-bail requiert de « coller » à cette notion. Ainsi, s'agissant par exemple d'un pick-up, son utilisation économique, et donc sa durée de vie économique, est différente selon qu'il sera utilisé dans un contexte urbain ou dans un contexte rural sur des routes difficiles. Si pour le premier cas de figure une durée de 4 ans est rationnelle, elle l'est moins, voire irréaliste pour la seconde utilisation. Cet exemple pourrait être transposé sur des approches liées aux cycles de fonctionnement du matériel financé (cycle agricole, équipement de chantier, matériel appelé à couvrir un contrat sur une certaine durée avec une incertitude de son utilisation post contrat, …).

[32] Le bénéfice net imposable est établi sous déduction de toutes charges nécessitées directement par l'exercice de l'activité imposable au Cameroun […] Les amortissements sont réellement comptabilisés sur la base de la durée probable d'usage telle qu'elle ressort des normes accusées par chaque nature d'exploitation, y compris ceux qui auraient été antérieurement différés en période déficitaire sans que les taux puissent être supérieurs à ceux fixés ci-dessous … » suivi des tableaux relatifs aux divers biens amortissables.

- chez le crédit bailleur, le décalage entre le mode d'amortissement fiscal et financier est exacerbé par le décalage entre la durée d'amortissement fiscal et la durée d'amortissement financier, ce qui rend encore plus important la réserve latente. Lorsqu'elle est négative, celle-ci doit être provisionnée pour couvrir une éventuelle moins-value de cession, dans un souci de bonne gestion. Toutefois, aucune référence n'est faite dans le CGI quant à une déduction de ladite provision sur la réserve latente négative, obligeant alors les établissements de crédit-bail à réintégrer indument les provisions ainsi constituées ;

- en fin du contrat, lorsque la durée de celui-ci est inférieure à la durée fiscale d'amortissement du matériel concerné, la valeur de cession financière égale à la valeur résiduelle (en général entre 1 et 5 %) est largement inférieure à la valeur nette fiscale du fait du différentiel d'amortissement. Le crédit bailleur réalise alors une moins-value fiscale de cession dont la contrepartie est la reprise de la réserve latente correspondante. Cependant, l'administration fiscale ne reconnaît pas nécessairement les moins-values de cession décrites. En exigeant la réintégration dans le résultat fiscal du crédit bailleur, elle le pénalisa alors d'autant.

Au regard de ce qui précède, la SFI recommande que l'administration fiscale admette que dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, la durée fiscale d'amortissement est la durée du contrat, qui lui-même est fonction de l'utilisation effective du bien. Par ailleurs, elle suggère d'intégrer une disposition précisant que dès lors que la réserve latente est négative, les sociétés de crédit-bail peuvent constituer chaque année une provision pour couvrir le risque de cette réserve latente négative. Cette provision, admise en diminution du bénéfice fiscal, ne pourrait en aucun cas excéder la différence existant entre l'annuité d'amortissement financier et l'annuité d'amortissement fiscal. Enfin, elle recommande d'adopter une disposition permettant aux sociétés de crédit-bail de déduire de leur bénéfice fiscal les moins-values de cession résultantes du différentiel entre la valeur financière de cession et la valeur fiscale de cession.

I.4.3. Provisions sur risque client

Les dispositions de l'article 7-point E du CGI[33] sont proches de celles du Règlement COBAC R 2018 01 du 16 janvier 2018 relatif à la classification et au provisionnement des créances des établissements de crédit, qui permet une certaine sérénité quant à leur déductibilité fiscale, sans toutefois stipuler que les provisions réglementaires constituent la référence en matière de provisions sur risque client.

Aussi, la SFI recommande dans un souci de simplification et d'harmonisation, qu'une disposition de la Loi des Finances intègre la reconnaissance de la provision réglementaire comme base déductible de l'impôt sur les sociétés intervenant en matière de crédit-bail.

[33] L'article 7 – Point E du CGI dispose que « *le bénéfice net imposable est établi sous déduction de toutes charges nécessitées directement par l'exercice de l'activité imposable au Cameroun, notamment … Pour le cas spécifique des établissements de crédit, à l'exception des provisions pour créances douteuses dont la dotation est facultative, la déduction des provisions pour créances et engagements douteux est étalée sur : - deux ans lorsqu'il s'agit des créances et engagements douteux dont les risques ne sont couverts ni par des garanties réelles, ni par la garantie de l'Etat. Dans ce cas, la déduction ne peut être supérieure à 50 % des créances et engagements douteux par année ; - trois ans lorsqu'il s'agit des créances et engagements douteux dont les risques sont couverts par les garanties réelles. Dans ce cas, la déduction ne peut être supérieure à : 25 % pour la première année, 50 % pour la deuxième année et, 25 % pour la troisième année. Le sort de ces provisions doit être définitivement déterminé à l'issue de la troisième année de leur constitution, exclusion faite de celles se rapportant aux créances et engagements douteux pendants devant les tribunaux. En aucun cas, il ne sera constitué de provisions pour des charges qui sont par nature prises en compte l'année de leur ordonnancement* ».

1.4.4. Pertes sur créances

Le crédit-bail est un mode de financement approprié pour la PME et la TPE, puisqu'il se focalise principalement sur la capacité du promoteur à générer des revenus par l'exploitation des équipements, et ne retient comme principale garantie, que le bien financé.

En cas de survenance de difficultés de recouvrement débouchant sur un contentieux, cette souplesse en termes de garantie dans un contexte de relative fragilité financière et patrimoniale des PME et TPE, laisse peu de voies de recours, si ce n'est la récupération du bien loué et la tentative de récupération des loyers impayés. Dès lors que ces 2 actions sont exécutées, constatées par les actes idoines, et ponctuées finalement par un acte d'huissier précisant la carence du locataire à couvrir les sommes résiduelles pouvant découlées desdites actions, le passage en créances irrécouvrables s'impose de facto.

Cependant, l'Administration Fiscale impose un délai de 5 ans avant le passage en créance irrécouvrable, excepté le cas où toutes les voies et moyens de recouvrement ont été épuisés. Ce délai est très long, eu égard au caractère spécifique du crédit-bail qui requiert une récupération rapide du matériel financé en cas de contentieux (2 ans maximum), sous peine de voir sa valeur totalement dépréciée.

Par ailleurs, la notion de *« voies de recours et moyens de recouvrement ont été épuisées »* se limite à la récupération et à la revente du bien loué, ainsi qu'à une action en paiement, généralement sous forme de saisie circulaire en l'absence de réel patrimoine du locataire, ce qui est en général dénoué sous 2 ans.

Au regard de ce qui précède et tenant compte des articles 7-5-C du CGI et 11 du R-COBAC R-2018/01 du 16 janvier 2018, qui valident le passage en pertes d'une créance dont les voies amiables ou forcées sont épuisées, la SFI recommande de ramener à 3 ans le délai permettant de constater un contrat de crédit-bail à perte. Elle suggère également de considérer les voies de recours et moyens de recouvrement en matière de crédit-bail comme épuisées dès lors que :i) le bien objet du contrat de crédit-bail a été vendu, ou qu'une action en récupération du bien loué (ordonnance d'injonction de restituer ou référé en restitution) est demeurée infructueuse et constatée par un procès-verbal de non-retrouvaille établi par voie d'huissier ; ii) une action en paiement (ordonnance d'injonction de payer ou assignation en paiement) est demeurée infructueuse et constatée par un procès-verbal de carence établi par voie d'huissier.

I.4.5. Droits d'enregistrement et de mutation

Le CGI ne prévoit aucune disposition spécifique pour les contrats de crédit-bail qui doivent être enregistrés au RCCM dans le cadre de l'article 7 de la loi sur le crédit-bail, afin qu'ils soient opposables aux tiers. La mutation en fin de contrat des biens financés par voie de crédit-bail mobilier fait ainsi l'objet d'une perception de droits d'enregistrement au taux de 5 %, alors même que la cession a déjà été taxée à la TVA, surenchérissant alors le coût du crédit-bail de cette double taxation.

Par ailleurs, en matière de crédit-bail immobilier, le CGI prévoit un droit de mutation assis sur la valeur du bien au moment de la transaction immobilière et une retenue à la source de 10 % sur les revenus fonciers. Or, il y a droit de mutation lors de la transaction vendeur/crédit bailleur et lors de la transaction crédit bailleur/crédit-preneur, cette dernière étant assise sur la valeur financière figurant sur le contrat de crédit-bail.

Alors que le droit d'enregistrement auprès des Services des Impôts est abordable, au prix fixe de 12.000 FCFA[34], le droit d'enregistrement au RCCM est quant à lui fixé à 1 % applicable à la valeur enregistrée[35]. Cela i) ramène alors le cas particulier du crédit-bail à une approche *« créance »* alors que

[34] Article 545.B b du CGI

[35] article 295 du CGI

ces concours n'en sont pas, et ii) rend le coût de l'enregistrement au RCCM très onéreux en regard de la population cible des PME et TPE qui trouvent dans le crédit-bail une solution au financement de leurs investissements.

En complément des points précédents et à propos des actes authentiques signés par devant notaire et soumis à l'enregistrement dans le cadre de l'apposition de la formule exécutoire[36], lesdits droits d'enregistrements sont adossés à la notion de « créance », alors que le contrat de crédit-bail n'est pas une créance. Cela rend le coût de cet enregistrement très onéreux eu égard de la population cible des PME et TPE.

Subsidiairement, l'acte authentique notarié en matière de contrat de crédit-bail ne fait l'objet d'aucune reconnaissance particulière et est assimilé à un acte relatif à une créance, avec les mêmes effets que pour les droits d'enregistrement. Dès lors, il convient d'introduire une ligne tarifaire spécifique à l'authentification d'un contrat de crédit-bail dans le barème des notaires visant à un droit fixe le plus réduit possible.

Aussi, la SFI recommande i) d'intégrer une disposition précisant que l'enregistrement d'un contrat de crédit-bail au RCCM d'effectue à un taux fixe de 50 000 FCFA et de ii) prévoir une disposition indiquant que l'enregistrement d'un acte authentique réalisé dans le cadre d'un contrat de crédit-bail est soumis à un droit d'enregistrement au taux de 100 000 FCFA.

S'agissant du crédit-bail immobilier, il est recommandé de i) préciser que la mutation de bien financé par voie de crédit-bail mobilier est soumise à enregistrement à titre gratuit ; ii) préciser que le droit d'enregistrement relatif à la seconde mutation d'un bien immobilier financé par voie de crédit-bail immobilier est au maximum assis sur la valeur financière inscrite au contrat de Crédit-bail ; et iii) d'intégrer une disposition excluant les loyers de crédit-bail immobilier du périmètre de la taxe sur les loyers.

II.4.6. Taxe sur la valeur ajoutée

L'article 149 du CGI dispose que la récupération de la TVA par le Crédit bailleur doit l'être dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la demande, lorsque celui-ci renonce au mécanisme de l'imputation. Toutefois, et sachant qu'un établissement de crédit-bail recourt au mécanisme de l'imputation, les dispositions au droit à déduction et à remboursement du crédit de TVA constituent un handicap à l'introduction et au développement du Crédit-bail, car générateur du coût de portage de la TVA dont le stock peut atteindre des montants importants.

Par ailleurs, selon l'article 145 du CGI, la règle du 5ème en matière de TVA peut poser un problème, notamment dans le cadre du lease-back ou de la revente du matériel avant le terme du contrat.

Dans la même veine, l'article 147 du CGI 2021 précise « *Pour les assujettis qui ne réalisent pas exclusivement des opérations ouvrant droit à déduction, la déduction s'opère par application d'un prorata. Ce prorata s'applique tant aux immobilisations qu'aux biens et services. Il est calculé à partir de la fraction de chiffre d'affaires afférente aux opérations imposables* ». Dès lors, et à supposer qu'un crédit bailleur réalise des opérations à destination de Crédit-Preneurs bénéficiant d'une exonération de TVA, les contrats ainsi exonérés présentent un risque d'impact sur la totalité de la TVA du crédit bailleur du fait des règles de calcul du prorata.

Enfin, le Crédit Preneur est éligible au régime du 5ème de TVA au même titre que le crédit bailleur, ce qui constitue un frein aux opérations de lease-back.

Au regard de ce qui précède, la SFI recommande :

[36] Cela permet au crédit bailleur d'être en possession d'un titre exécutoire à priori.

i) de prendre des dispositions afin d'éviter au Crédit-bailleur le portage de la TVA sur une grande partie de la durée du contrat :

- Soit en précisant que l'achat des équipements par le Crédit-bailleur est réalisé hors TVA, celle-ci étant exigible lors de la facturation des loyers relatifs auxdits équipements,
- Soit en indiquant que la Taxe sur la Valeur Ajoutée due sur les équipements objets de contrats de crédit-bail est payable par le Crédit-Preneur qui bénéficie en conséquence de sa déductibilité malgré sa non-propriété juridique desdits biens au moment de la mise en place des contrats de crédit-bail y afférents.

Si le Crédit-Preneur ne dispose pas de la liquidité nécessaire au règlement de la TVA due sur les équipements objets du contrat de crédit-bail, le Crédit-bailleur avance cette TVA au Crédit-Preneur qui fait son affaire du paiement et de la récupération de celle-ci. Le Crédit-bailleur peut alors inclure la TVA ainsi avancée dans le montant financé, et donc dans le capital financier objet du crédit-bail. En conséquence du règlement de la TVA par le Crédit-Preneur sous forme refinancée, les loyers du crédit-bail et la valeur résiduelle en fin de contrat sont facturés HT pour la partie " amortissement de l'encours financier ".

ii) d'introduire une disposition précisant que, pour une opération de Crédit-bail entrant dans le cadre d'un lease-back, la règle du 5ème en matière de TVA est exclue ;

iii) d'indiquer la neutralité des opérations exonérées de TVA, et financées par voie de crédit-bail, dans le calcul de la règle du prorata de la récupération de la TVA.

II.4.8. La problématique de la transparence fiscale du crédit bailleur

La transparence fiscale du crédit bailleur consiste au transfert à son profit des avantages fiscaux et douaniers accordés à l'entreprise investisseur économique pour les biens objets de ces avantages, et acquis/financés en Crédit-bail.

Le Code des Investissements au Cameroun et la Loi n° 2002004 du 19 Avril 2002 portant Charte des Investissements au Cameroun, restent muets à propos de la transparence fiscale. Il en est de même de la loi n° 2010/020 du 21 décembre 2010 portant organisation du crédit-bail au Cameroun.

Par ailleurs, l'article 147 du CGI 2021 dispose que « *Pour les assujettis qui ne réalisent pas exclusivement des opérations ouvrant droit à déduction, la déduction s'opère par application d'un prorata. Ce prorata s'applique tant aux immobilisations qu'aux biens et services. Il est calculé à partir de la fraction de chiffre d'affaires afférente aux opérations imposables* ». Dès lors, et à supposer qu'un Crédit-Preneur réalise des opérations à destination de crédit-preneurs bénéficiant d'une exonération de TVA, les contrats ainsi exonérés présentent un risque d'impact sur la totalité de la TVA du crédit bailleur du fait des règles de calcul du prorata.

A ce titre, la SFI recommande de i) introduire dans le cadre de la Loi sur le Crédit-bail la notion de transparence fiscale ; ii) préciser les modalités de la transparence fiscale ; iii) indiquer les conditions de liquidation des droits pour le cas où le Crédit-Preneur viendrait à faire défaut et que le Crédit-bailleur serait contraint de récupérer/replacer le matériel loué.

II.4.9. Droit de préemption de l'Administration Fiscale

Le CGI (art. 330) accorde la faculté à l'administration fiscale de se substituer à l'acquéreur d'un bien ou au bénéficiaire du droit à un bail dans le délai de 6 mois, si elle estime le prix porté à l'acte insuffisant. La préemption se fait de plein droit après simple notification par acte d'huissier.

L'Administration doit alors rembourser à l'acquéreur le montant du prix porté à l'acte augmenté de 10 %.

De telles dispositions ne peuvent être applicables au Contrat de Cession de bien objet de Crédit-bail, notamment en matière de Crédit-bail immobilier, la valeur de ces biens figurant sur lesdits Contrats de Cession étant purement financière et non vénale ou de marché. Aussi, il est recommandé d'insérer dans la Loi sur le crédit-bail, une disposition limitant l'exercice du droit de requalification et de préemption de l'administration fiscale[37].

II.4.10. Fiscalité du marché financier

Les établissements de crédit-bail, notamment les établissements financiers, sont fortement confrontés au problème du refinancement, non seulement en terme de trésorerie, mais également en terme de maturité de celui-ci pour coller à la durée des contrats qui concernent des investissements. Dès lors, les sociétés de crédit-bail ont recours au marché financier existant, les obligations, ou à créer, les BEFI (Bons d'Etablissement Financier). Par ailleurs, outre la maturité du refinancement, le refinancement cité doit se faire à des conditions de taux suffisamment performantes pour permettre un taux de sortie vers le Crédit-Preneur susceptible de ne pas obérer la rentabilité du bien financé/loué.

Or, la fiscalité en matière de placement obligataire ou de BEFI est relativement importante pour le souscripteur, et requiert de pratiquer des taux plus élevés de telle sorte à ce que le net perçu par celui-ci réponde à ses impératifs. Ceci est davantage exacerbé dès lors que les recours de l'Etat au même marché ne sont pas éligibles aux mêmes règles fiscales, puisqu'exonérés de ladite fiscalité.

Compte tenu de ce qui précède, la SFI recommande que les sociétés de crédit-bail bénéficient d'un régime fiscal particulier en matière d'émission d'obligation ou de BEFI sur le marché financier. Ce régime fiscal correspond à la moitié du régime fiscal applicable à l'Etat du Cameroun.

[37] Celle-ci reconnaissant que la valeur de cession d'un bien figurant sur un contrat de crédit-bail est purement financière et non vénale ou de marché.

ANNEXE 5 : ANALYSE DES MECANISMES DE REFINANCEMENT DU CREDIT-BAIL PAR LA BEAC PROPOSES PAR LA SOCIETE FINANCIERE INTERNATIONALE

En 2021, une étude sur le marché du crédit-bail au Cameroun a été réalisée par la Société Financière Internationale (SFI). Les principaux résultats de cette étude, les propositions relatives au dispositif de refinancement de la BEAC qui en découlent et l'analyse desdites propositions sont présentés ci-après.

1. Résultats de l'étude de la SFI

L'étude de la SFI révèle que plus de 10 ans après l'adoption de la Loi sur le crédit-bail au Cameroun, le marché du leasing reste atone dans notre pays. Les actifs financés sont essentiellement les engins lourds, les camions, les véhicules et les groupes électrogènes. Le volume des financements s'élève à 193 milliards de F CFA seulement, pour un potentiel de 450 milliards de F CFA.

A l'analyse, cette situation s'explique en grande partie par les difficultés de refinancement des établissements de crédit exerçant l'activité de crédit-bail, non seulement en terme de trésorerie, mais également de ressources longues. Afin de le résoudre, ces établissements recourent aux marchés de capitaux locaux, mais ceux-ci sont très limités.

A cet effet, la SFI, s'inspirant d'expériences similaires menées dans d'autres pays, estime que la BEAC pourrait être un acteur déterminant en terme d'apport de solutions novatrices pour le refinancement du crédit-bail. Elle propose la mise en place par la BEAC de trois mécanismes alternatifs de refinancement du crédit-bail, à savoir : *(i)* le marché interbancaire ; *(ii)* les Bons d'Etablissement Financier (BEFI), *(iii)* et le refinancement de contrats.

a) Le marché interbancaire

Le premier des outils de refinancement du crédit-bail généralement utilisé est le refinancement par les confrères, sur le marché interbancaire.

Cependant, en raison de l'insuffisance des ressources longues, du sentiment de soutenir un concurrent ou encore de la demande de garanties excessives, le potentiel de mobilisation des ressources à moyen terme sur ce marché est limité.

b) Les BEFI

Dans le mécanisme des BEFI, l'Emetteur, en l'occurrence un établissement de crédit-bail, détermine en fonction d'un business plan établi, son besoin en termes de ressources et de répartition des maturités de celles-ci. Il adresse ensuite un dossier à la Banque Centrale pour obtenir l'autorisation de son programme d'émission de Bons.

En fonction de la qualité de sa situation financière, la Banque Centrale autorise le programme proposé en l'état, ou avec des amendements. Son accord est notifié à l'Emetteur qui peut l'utiliser comme *« label »* de sa capacité financière à honorer le programme de BEFI proposé.

L'Arrangeur, à savoir l'institution financière chargée de communiquer sur le programme BEFI et de trouver les souscripteurs, engage ensuite la commercialisation auprès des investisseurs de la place. Ces derniers se référant au dossier validé par la Banque Centrale, souscrivent à hauteur de leur choix.

c) Le refinancement des contrats

Dans le mécanisme de refinancement des contrats, une Banque Centrale peut décider que les contrats de crédit-bail dédiés à une certaine catégorie de clientèle soient éligibles au refinancement sur le compartiment Banque Centrale du marché monétaire, dès lors que certains critères sont établis et respectés (pourcentage de l'encours, contrats sans impayés, clientèle cible de grandes entreprises et/ou PME, etc.). A cet effet, elle fixe un volume annuel de contrats mobilisables, en fonction de la qualité

financière du crédit bailleur, de la pertinence du budget proposé, et selon les critères de maturité admis par le marché monétaire (hebdomadaire, mensuel, etc.).

2. Analyse de la proposition de la SFI

Lors de la session du CNEF du 18 juillet 2022, les membres, examinant le mémo de la Société Financière Internationale (SFI) sur les possibilités de refinancement du crédit-bail par la BEAC, ont recommandé au Secrétariat Général du CNEF d'approfondir la réflexion en lien avec la Banque Centrale.

Les observations du Secrétariat Général du CNEF sur chacun des mécanismes proposés par la SFI sont les suivantes :

- *Refinancement interbancaire* : Comme relevé dans le mémo de la SFI, le refinancement du crédit-bail sur le marché interbancaire est déterminé par les forces du marché. Elle ne nécessite donc pas une action particulière de la BEAC ;
- *Emission de BEFI :* Le mécanisme des BEFI proposé par la SFI est assimilable à celui des bons à moyen terme prévus par le Règlement n° 24/CEMAC/UMAC/CM du 27 mars 2015 relatif aux Titres de Créances Négociables. Ce texte dispose en son article 13 que les établissements de crédit, dont font partie les sociétés de crédit-bail, peuvent émettre des TCN.

  L'infrastructure nécessaire à l'émission des BEFI étant déjà en place à la BEAC (DEPO-X) et la CRCT disposant à ce jour des structures nécessaires à la gestion des comptes titres, il revient uniquement aux émetteurs, en l'occurrence les sociétés de crédit-bail, de soumettre des dossiers conformes à la Banque Centrale et de mener des actions de sensibilisation à l'endroit des investisseurs ;
- *Refinancement par la Banque Centrale* : La revue de la littérature révèle que l'intervention directe des Banques Centrales dans le refinancement du crédit-bail est peu courant, mais des exceptions existent. C'est le cas notamment en France et en zone UEMOA.

  En France, les concours de crédit-bail font partie des créances privées éligibles au refinancement de la Banque Centrale depuis 1995. Toutefois, dans ce cas particulier, seules les créances de loyers résultant des contrats de crédit-bail ou de location avec option d'achat sont mobilisables, et uniquement pour la part de leur montant correspondant à l'amortissement financier des biens donnés en location.

  Dans la zone UEMOA, le refinancement des concours de crédit-bail par la BCEAO est effectué dans le cadre du dispositif de soutien au financement des PME/PMI, intégré dans le plan d'action pour le financement des économies de l'UEMOA adopté par la Conférence des Chefs d'Etat et de Gouvernement en juin 2012. Dans ce dispositif mis en place en 2015, les créances détenues par les établissements de crédit sur les entreprises éligibles sont refinancées dans la limite de 300 millions de F CFA. Celles relatives au crédit-bail qui sont prises en compte portent essentiellement sur les contrats de location-financement[38].

  Les crédits mis en place dans le cadre du dispositif de soutien au financement des PME/PMI bénéficient du refinancement de la BCEAO tant qu'ils demeurent des créances saines. En cas de remboursement anticipé, d'impayé ou d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation des biens à l'encontre de l'entreprise bénéficiaire, l'établissement de crédit porteur du risque est tenu de substituer, le cas échéant, le support déposé en pension auprès de la BCEAO par un support de même nature admissible au refinancement de la Banque Centrale. Dans le cas où l'établissement de crédit ne dispose pas d'un support de même nature admissible au

[38] 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. Au plan comptable, Ces contrats sont traités comme des crédits, dont le remboursement s'effectue par des loyers comprenant une part de capital et des intérêts. Au cours du contrat

refinancement à proposer en substitution, un dénouement total de la somme refinancée lui est demandé sans délai.

La BEAC pourrait, le cas échéant, s'inspirer des cas de la Banque de France et de la BCEAO pour mettre en place un dispositif de refinancement des concours de crédit-bail dans sa zone d'émission. A cet effet, la réflexion devrait principalement s'appesantir sur la nature des créances de crédit-bail mobilisables, le mécanisme de couverture du risque de contrepartie à implémenter et la cible (grandes entreprises, PME, etc.).