

FLASH INFO

JUILLET 2025



Exco
CACOGES

COURS : CONTRAT DE LOCATION

**Référentiels :
SYSCOHADA Révisé
- IAS 17 - IFRS 16**

CONTRACT

Définition générale selon IFRS 16 / SYSCOHADA
Traitement comptable chez le preneur
Traitement comptable chez le bailleur
Contrats de location simple (exemptions IFRS 16)
Synthèse comparative

CHAPITRE 1 : DÉFINITION D'UN CONTRAT DE LOCATION

A. Définition générale selon IFRS 16 / SYSCOHADA

Un contrat est, ou contient, une location, lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

1. Un actif identifiable : il est spécifié (explicitement ou implicitement), et physiquement distinct ;
2. Un droit de contrôle par le preneur : il décide de l'usage et profite des avantages économiques ;
3. Une contrepartie : le droit d'usage est accordé moyennant un paiement.

Étapes d'analyse

1. Identification de l'actif

Un actif est identifiable si :

- Il est physiquement distinct (ex : un bureau dans un immeuble) ;
- Il n'est pas substituable sans le consentement du preneur (le bailleur ne peut en changer librement).

2. Droit de contrôle du preneur

Le preneur exerce le contrôle s'il :

- Peut décider de l'usage opérationnel de l'actif ;
- Bénéficie des avantages générés.

3. Contrat de location vs contrat de service :

Si le fournisseur garde le contrôle, c'est un contrat de service (ex : transport, nettoyage).



B. Classification des contrats de location

1. Selon IFRS 16 (à partir de 2019)

- Plus de distinction simple/financement pour le preneur.
- Tous les contrats sont traités selon un modèle unique, comptabilisant :
 - Un actif de droit d'utilisation ;
 - Une obligation locative.

2. Selon IAS 17 et SYSCOHADA

Contrat	Définition
Location - financement	Transfert de la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété
Location simple	Pas de transfert significatif - l'actif reste au bilan du bailleur

C. Durée d'un contrat de location

La durée inclut :

- La période ferme (non résiliable) ;
- Toute option d'extension que le preneur exercera de manière raisonnablement certaine ;
- Moins les options de résiliation que le preneur exercera probablement.

Cette notion est essentielle pour l'évaluation de la dette et du droit d'utilisation.



CHAPITRE 2 : TRAITEMENT COMPTABLE CHEZ LE PRENEUR

A. Modèle IFRS 16 / SYSCOHADA

1. Comptabilisation initiale

À la date de début du contrat :

- Actif : droit d'utilisation (DOU) à l'actif immobilisé ;
- Passif : obligation locative (dette financière – compte 17).

2. Évaluation initiale

Le DOU est égal à :

- Valeur actualisée des **paiements locatifs** :
 - Coûts directs initiaux ;
 - Provision de remise en état.
- **L'obligation locative** comprend :
 - Loyers fixes (ou minimaux) ;
 - Loyers variables indexés (ex : inflation)
 - Montant d'option d'achat (si exerçable)
 - Garantie de valeur résiduelle (si applicable).

3. Taux d'actualisation

- Taux implicite du contrat si disponible ;
- Sinon, taux marginal d'emprunt du preneur.

💡 Ce taux reflète le coût du financement pour le preneur en l'absence de taux implicite.

4. Évaluation ultérieure

- Obligation locative : au coût amorti (méthode du taux d'intérêt effectif) ;
- DOU : amorti linéairement selon la durée du contrat ou celle de l'actif (si transfert).

5. Cas particulier : Option d'achat

Cas	Conséquences comptables
Option levée	Pas de nouvelle écriture – on continue l'amortissement du DOU
Option non levée	Sortie de l'actif + constatation d'une perte potentielle (valeur nette > prix option).

B. Enregistrements comptables SYSCOHADA

1. À l'entrée dans le patrimoine

- Débit : compte 21/22 – Immobilisations corporelles (location - acquisition) ;
- Crédit : compte 17 – Dette de location acquisition.

2. En cours d'exercice

Paiement des loyers :

- Débit 623 – Redevances de location ;
- Crédit trésorerie.

3. Clôture de l'exercice

- Charges d'intérêts :
 - Débit 672 – Intérêts ;
 - Crédit 176 – Intérêts courus.
- Amortissements :
 - Débit 6813 – Dotations ;
 - Crédit 28 – Amortissement.
- Dépréciation (si perte de valeur) :
 - Débit 69 – Dotations aux dépréciations
 - Crédit 29 – Dépréciation.

4. Option d'achat non exercée

- Sortie de l'actif ;
- Annulation de la dette résiduelle ;
- Constatation d'une perte = valeur nette comptable – prix d'option non exercée.



CHAPITRE 3 : TRAITEMENT COMPTABLE CHEZ LE BAILLEUR

A. Location-financement (IAS 17 / SYSCOHADA)

- Le bailleur retire l'actif de son bilan ;
- Il constate une créance : 2714 – Créance de location - financement ;
- Il comptabilise les produits financiers sur la durée du contrat.

► Valorisation

Élément	Méthode
Investissement brut	Loyers minimaux + valeur résiduelle non garantie
Investissement net	Actualisation de l'investissement brut au taux implicite
Produits financiers	Écart entre brut et net, étalé sur la durée du contrat

► Enregistrements

- À la vente :
 - Débit 2714 – Créance ;
 - Crédit 70 – Vente.
- À chaque loyer :
 - Débit 52 – Trésorerie ;
 - Crédit 2714 et 775 – Intérêts.
- Coûts directs initiaux : intégrés dans le calcul du taux implicite.



CHAPITRE 4 : CONTRATS DE LOCATION SIMPLE (EXEMPTIONS IFRS 16)

Critères d'exemption

Le preneur peut ne pas comptabiliser le DOU ni la dette si :

Critère	Exemple
Durée ≤ 12 mois	Location de courte durée
Faible valeur à neuf	Ordinateur portable, imprimante
Option d'achat coûteuse ou non exercée	30 % du prix de l'actif par exemple

Exclu : un véhicule automobile n'est jamais un bien de faible valeur.

CHAPITRE 5 : SYNTHÈSE COMPARATIVE

Élément	IFRS 16	IAS 17	SYSCOHADA Révisé
Côté preneur	DOU + Obligation (modèle unique)	Distinction simple / financement	Distinction simple / financement
Côté bailleur	Simple ou financement	Idem	Idem
Exemption courte durée/faible valeur	Oui	Non	Oui
Reconnaissance d'un actif	Toujours	Si financement uniquement	Si financement uniquement

CONCLUSION GÉNÉRALE

La norme **IFRS 16** impose un **traitement unifié** des contrats de location pour le preneur, favorisant la transparence et une meilleure comparabilité des états financiers. Le **SYSCOHADA** révisé adopte partiellement cette philosophie mais conserve la dualité comptable. L'ancien modèle **IAS 17** reste utile pour comprendre les fondements des règles actuelles.



CONTACTEZ- NOUS !

Siège social : Brazzaville

Résidence les Flamboyants
Eucalyptus 7 - 2ème étage, coté A
BP.113 - Brazzaville (Rép. du Congo)
Tél. +242 06 989 06 06 / 06 510 37 63

Pointe-Noire

Avenue Charles de Gaulle, Centre
villes, Immeuble CNSS, 1er étage Tél.
+242 06 510 64 89 / 05 515 81 19

Dubai

22 nd Floor Twin Tower Deira Dubai -
UAE Tél. +971 52 987 01 43
cacogesdx@gmail.com

Contactez nous
contact@exco-cacoges.com

www.exco-cacoges.com

