

achat, nous devons souligner que toute cette question est au plus haut point contreversable et il est difficile de trouver quelque unanimité de vues parmi les comptables, les économistes ou les hommes d'affaires. Il n'y a pratiquement qu'une poignée de maisons d'affaires qui ont choisi de tenir compte des arrangements de bail dans leurs bilans et aucune des cinq chaînes à l'étude n'est parmi elles. Même ceux qui préconisent ce principe général ont toute une variété de techniques pour effectuer les calculs nécessaires.

Pour illustrer les complexités de ce problème, nous avons pris deux genres de baux hypothétiques qui démontrent le vaste champ des baux qu'on trouve dans notre étude.

	<u>Bail A</u>	<u>Bail B</u>
Durée du bail	30 ans (estimation de la durée utile de la propriété)	5 ans
Option à la fin du bail	Le locataire peut acheter la propriété à un prix nominal.	Aucune (il peut renouveler son bail à un loyer économique)
Taxes, assurances et entretien	Aux frais du locataire	Aux frais du locateur
Loyer	Basé sur l'amortissement du coût plus un profit raisonnable au locateur.	Basé sur loyers exigés pour commodités équivalentes.

On pourrait fort bien prétendre que le Bail A est semblable à un achat financé à long terme et que la valeur des droits acquis en vertu du bail est égale à la valeur actuelle de la série des paiements du loyer plus le prix d'option, escompté par un facteur approprié d'intérêt. Ainsi, le calcul de la valeur en capital de l'intérêt sur la propriété semblerait relativement facile.

Dans les cas comparables au Bail B cependant, une grande partie