



Le Gouverneur

الوالي

D n° 4/W/2021

Rabat, le 4 Mars 2021

Directive relative aux opérations de dation en paiement et de vente à réméré

Le Wali de Bank Al-Maghrib ;

vu la loi n°103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés promulguée par le dahir n°1-14-193 du 1er Rabbi 1436 (24 décembre 2014), notamment son article 77 ;

vu la circulaire n° 8/W/2017 relative aux conditions de tenue, par les établissements de crédit, de leur comptabilité ;

vu la circulaire n°4/W/2014 relative au contrôle interne des établissements de crédit ;

après avis du Comité des établissements de crédit émis en date du 2 mars 2021 ;

fixe par la présente directive, les règles d'évaluation ainsi que les bonnes pratiques en matière de gestion et de gouvernance à observer par les établissements de crédit au titre des opérations de dation en paiement et de vente à réméré.

Article 1

Au sens de la présente directive, on entend par :

- actif acquis par dation en paiement : un actif immobilier ou financier cédé par un débiteur à un établissement de crédit en paiement de tout ou partie de l'encours de sa dette ;
- actif acquis par vente à réméré : un actif immobilier ou financier qu'un débiteur se réserve le droit de reprendre dans un délai maximum de 3 ans en remboursant à l'établissement de crédit un prix, frais et autres accessoires.

Article 2

La valeur d'entrée de l'actif acquis par dation en paiement ou vente à réméré est égale à la plus faible des valeurs entre la valeur de marché d'une part et, d'autre part, la valeur brute comptable de la créance objet de la dation en paiement ou de la vente à réméré majorée des frais d'acquisition.

Si la valeur de marché de l'actif reçu est inférieure au montant de la créance objet de l'opération de dation en paiement ou de vente à réméré, la différence est constatée en pertes. Dans le cas contraire, aucun produit n'est comptabilisé.





Article 3

Les actifs immobiliers reçus en extinction de créances dont le montant est égal ou supérieur à 20 millions de dirhams font l'objet de deux expertises effectuées par des évaluateurs qualifiés indépendants figurant sur la liste des évaluateurs immobiliers d'Organisme de placement collectif immobilier (OPCI) qui mènent leurs travaux séparément. L'établissement retient la valeur la plus faible des expertises effectuées.

Article 4

Les actifs acquis par dation en paiement ou par vente à réméré font l'objet d'une évaluation au moins annuelle pour identifier et comptabiliser toute perte de valeur. Cette évaluation est conduite par un expert indépendant figurant sur la liste des évaluateurs immobiliers d'OPCI pour les biens d'une valeur supérieure à 20 millions de dirhams.

Article 5

Un évaluateur est indépendant s'il répond aux conditions suivantes :

- S'il s'agit d'un évaluateur externe, il n'a pas de lien avec le prêteur, qu'il soit de subordination, familial ou capitalistique et ne présente aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué ;
- S'il s'agit d'un évaluateur interne et en sus des conditions susmentionnées, il n'intervient pas dans le processus de prise de décision en matière de crédit.

Article 6

Les établissements mettent en place un dispositif approprié de gestion des actifs acquis par dation en paiement ou par vente à réméré et des risques y associés qui repose au minimum sur :

- une procédure d'acquisition ;
- une procédure d'évaluation de ces actifs couvrant notamment la sélection des évaluateurs, la fréquence des évaluations, les méthodes d'évaluation appropriées et adaptées à chaque classe d'actifs prenant en considération les risques associés à ces biens ;
- une documentation juridique, administrative, technique et financière des dossiers se rapportant à ces actifs ;
- des plans d'action pour la gestion de ces actifs et des risques qui y sont associés ;
- des limites internes ;
- des rapports réguliers adressés à l'organe de direction sur ces actifs et les plans d'action y afférents.

Article 7

Le système d'information de l'établissement doit permettre de retracer les opérations de dation en paiement et de vente à réméré, notamment les informations portant sur la date d'acquisition, la période de détention et les financements qui y sont adossés,



qu'ils soient octroyés dans le cadre de l'acquisition ou de la valorisation de ces actifs par des filiales.

Article 8

La fonction de contrôle permanent s'assure du respect des procédures mises en place par l'établissement pour la gestion, l'évaluation et la cession des actifs acquis par dation en paiement et par vente à réméré, ainsi que la gestion des risques associés à ces biens.

Article 9

La fonction d'audit interne évalue périodiquement l'efficacité du dispositif mis en place par l'établissement pour la gestion, l'évaluation y compris le choix des évaluateurs et les méthodes d'évaluation utilisées et la cession des actifs acquis par dation en paiement ou par vente à réméré ainsi que la gestion des risques associés à ces biens.

Article 10

L'établissement formalise et documente son intention quant à la détention des actifs acquis par dation en paiement et vente à réméré.

Article 11

Les actifs acquis par dation en paiement ou par vente à réméré doivent être imputés au niveau des comptes appropriés prévus au niveau de l'annexe à la présente directive.

Les actifs acquis avant l'entrée en vigueur de cette directive doivent être transférés dans les comptes appropriés à leur valeur nette comptable.

Article 12

Les actifs acquis par dation en paiement affectés par l'établissement en tant qu'immobilisation sont notifiés, par courrier, à Bank Al-Maghrib ainsi que les raisons motivant ces affectations.

Une notification est également effectuée pour les actifs acquis par vente à réméré n'ayant pas fait l'objet de la faculté de réméré par le débiteur et ayant été affectés en tant qu'immobilisation.

Article 13

Les établissements de crédit communiquent à Bank Al-Maghrib les informations sur les opérations de dation en paiement et les ventes à réméré dans les conditions fixées par elle.

Article 14

Les dispositions de la présente directive s'appliquent également aux biens acquis par voie d'adjudication.





Article 15

L'organe de direction soumet à l'organe d'administration un rapport annuel sur les actifs acquis par voie de dation en paiement et vente à réméré retraçant les biens détenus, les opérations réalisées, le programme de cession et la conformité aux dispositions réglementaires de Bank Al-Maghrib édictées en la matière.

Article 16

Les dispositions de la présente directive entrent en vigueur à la date de sa signature.

Signé :
Abdellatif JOUAHRI

**Liste des comptes**

Les actifs immobiliers acquis par voie de dation en paiement, de vente à réméré et d'adjudication doivent être logés dans un poste à créer au niveau du plan comptable des établissements de crédit (PCEC) intitulé « 373 – Biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement, de vente à réméré et d'adjudication ». Ce poste comprend les postes suivants :

37 - VALEURS ET EMPLOIS ASSIMILES**373 - BIENS IMMOBILIERS ACQUIS PAR VOIE DE DATATION EN PAIEMENT, DE VENTE A REMERE ET D'ADJUDICATION**

- 3731 - Biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement
- 3732 - Biens immobiliers acquis par voie de vente à réméré
- 3733 - Biens immobiliers acquis par voie d'adjudication
- 3739 - Provisions pour dépréciation

Les dotations et reprises de dépréciation sur les actifs immobiliers acquis par voie de dation en paiement, de vente à réméré et d'adjudication doivent être logées au niveau des comptes à créer au niveau du PCEC suivants :

67 - DOTATIONS AUX PROVISIONS ET PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**679 - DOTATIONS AUX AUTRES PROVISIONS**

- 6793 - Dotations aux provisions pour dépréciation des biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement, de vente à réméré et d'adjudication

77 - REPRISES DE PROVISIONS ET RECUPERATIONS SUR CREANCES AMORTIES**779 - REPRISES SUR AUTRES PROVISIONS**

- 7793 - Reprises des provisions pour dépréciation des biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement, de vente à réméré et d'adjudication



Les plus ou moins-values de cession des biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement et de vente à réméré sont à logger au niveau des comptes suivants :

65 - CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE

651 - CHARGES SUR VALEURS ET EMPLOIS DIVERS

6514 - Charges sur biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement

6515 - Charges sur biens immobiliers acquis par voie de vente à réméré

76 - PRODUITS D'EXPLOITATION NON BANCAIRE

761 - PRODUITS SUR VALEURS ET EMPLOIS DIVERS ET PRODUITS PARTICIPATIFS

7614 - Produits sur biens immobiliers acquis par voie de dation en paiement

7615 - Produits sur biens immobiliers acquis par voie de vente à réméré