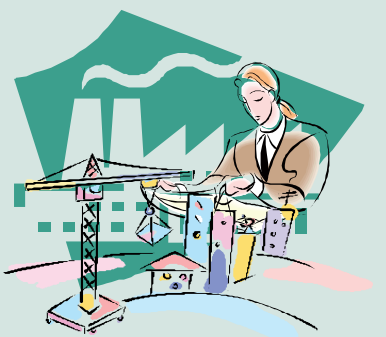
APSF الجمعية المهنية لشركات التمويل
Association Professionnelle des Sociétés de Financement



MANUEL DES PRATIQUES DU **CREDIT-BAIL AU MAROC**

• GESTION COMMERCIALE • RISQUE
• RECOUVREMENT • BACK-OFFICE

www.apsf.org.ma

SOMMAIRE

FÉVIER 2013

Remerciements

L'APSF remercie MM. Chakib Bennani et Mohamed Tehraoui, anciens vice-présidents de l'APSF qui ont mis leur expérience reconnue dans le métier du crédit-bail au service de la conception et de la rédaction du présent manuel. L'APSF remercie également l'ensemble des collaborateurs des sociétés de crédit-bail qui ont apporté leur expertise commerciale, juridique, financière et fiscale à la réalisation de l'ouvrage.

Le présent Manuel est disponible sur le site web de l'APSF **www.apsf.org.ma**

ISBN : 978-9954-9314-0-0 - Dépôt légal : 2013 MO 0519 - Impression : Analogie.

Avis au lecteur

Ce manuel présente de manière simplifiée et non exhaustive les pratiques du crédit-bail. Conçu de manière pédagogique, il ne peut évidemment se substituer ni aux textes législatifs et réglementaires applicables en la matière, ni aux clauses du contrat entre une société de crédit-bail et son client.

SIGLES & ABRÉVIATIONS

APSF Association Professionnelle des Sociétés de Financement

BAM Bank Al-Maghrib

CBM Crédit-bail mobilier

CBI Crédit-bail immobilier

CPC Compte de Produits et Charges

BSF Bons de Sociétés de Financement

CMLT Crédit à Moyen et Long Terme

ESG État des Soldes de Gestion

PCEC Plan Comptable des Etablissements de Crédit

PLM Premier Loyer Majoré

PME Petites et Moyennes Entreprises

SAAR Système d'Aide à l'Appréciation du Risque de l'APSF

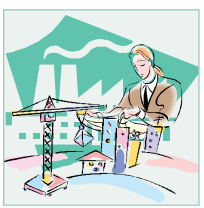
SCR Service de Centralisation des Risques de Bank Al-Maghrib

TFT Tableau des Flux de Trésorerie

APSF

LEXIQUE

Le présent ouvrage comprend un lexique des principaux termes utilisés en matière de crédit-bail. Le lecteur qui voudra consulter d'emblée ce lexique figurant en pages 84 à 91, aura déjà une idée précise sur cette formule de financement au Maroc.



MANUEL DES PRATIQUES DU CRÉDIT-BAIL AU MAROC

L’histoire du crédit-bail au Maroc est riche de près de cinquante ans, avec ce que cela suppose comme évolutions. Le principe du crédit-bail est resté intangible. Une société de crédit-bail (bailleur) acquiert, selon le choix et les spécifications d’un client (preneur), un bien, meuble ou immeuble, pour le lui donner en location. Le preneur a la possibilité d’acquérir, en fin de contrat de location, ledit bien (option d’achat), à un prix convenu d’avance (valeur résiduelle). Le crédit-bail distingue la propriété du bien qui est détenue par le bailleur et l'usage du bien qui revient au preneur.

Aux plans légal, réglementaire et des techniques de gestion, le crédit-bail au Maroc a connu des évolutions significatives. Jusqu’à la promulgation de la loi bancaire du 6 juillet 1993 qui assimile le crédit-bail à une opération de crédit, tout en maintenant la spécificité de ce métier, à savoir la location avec une promesse de vente en fin de contrat, les sociétés de crédit-bail sont juridiquement assimilées à des entreprises commerciales et industrielles.

De fait, et jusqu'en 1993, les pratiques d'une société de crédit-bail à l'autre pouvaient faire l'objet de quelques différences, en matière juridique, comptable, de gestion du risque… Cela, sans compter, d'une part, l'absence d'exigences en termes de fonds propres et, d'autre part, les différences des règles de gestion internes d'une société à l'autre.

Avec la loi bancaire du 6 juillet 1993 (loi remplacée par celle du 14 février 2006) qui définit pour la première fois formellement le crédit-bail au Maroc et considère les sociétés de crédit-bail comme des établissements de crédit et plus particulièrement comme des sociétés de financement, un dispositif réglementaire est mis en place. Outre les conditions d'exercice des sociétés de crédit-bail, la réglementation prise pour application de cette loi imposera des règles communes à l'ensemble des sociétés de crédit-bail, avec ce que cela suppose comme règles de gouvernance : règles de contrôle interne, règles prudentielles, règles comptables, règles de communication et de publication...

Le code de commerce du 1er août 1996, qui reprend d'ailleurs la définition de la loi bancaire du 6 juillet 1993, élargira quant à lui le cadre juridique applicable au crédit-bail par le renforcement de la protection des intérêts des parties d'un contrat de crédit-bail : spécificité du contrat de crédit-bail par rapport à d'autres formes de location, institution d'une publicité des contrats de crédit-bail mobilier auprès des greffes des tribunaux. Ledit code déterminera, par ailleurs, les modalités de traitement des difficultés des entreprises, en l'occurrence du preneur.
Les pratiques des sociétés de crédit-bail sont donc en définitive régies par des dispositions de la loi bancaire du 6 juillet 1993,

du code de commerce du 1er août 1996 et, bien entendu, par celles du code des obligations et des contrats du 12 août 1913. Ces lois consacrent, en fait, les pratiques et usages des sociétés de crédit-bail, les dispositions de la loi bancaire et du code de commerce confortant ainsi lesdites pratiques.

L'apport et le mérite des professionnels du crédit-bail est d'avoir su s'inspirer des meilleures pratiques à l'étranger, de les avoir adaptées au contexte marocain, et d'avoir pu offrir ainsi aux entreprises marocaines des financements sur-mesure.

Le crédit-bail a, ainsi, largement contribué à l'équipement de nombreuses entreprises, notamment les PME (Petites et Moyennes Entreprises).

Alors, un manuel des pratiques du crédit-bail, pour quoi faire ?

Plutôt que la présentation des conditions d'exercice et de la réglementation applicable aux sociétés de crédit-bail, l'objectif, ici, est de présenter, au plan pratique, le déroulement d'une opération de crédit-bail.

Cette procédure est déclinée selon les trois volets qui reflètent la réalité du métier de crédit-bail, à savoir :

- le volet commercial ;
- le volet management du risque et
- le volet recouvrement.

À ces trois volets, s'ajoute un quatrième dit de "back-office" qui, comme son nom l'indique, décrit le traitement en interne d'une

opération de crédit-bail : modalités de refinancement, comptabilité, fiscalité et déclarations et publications périodiques.

Le présent manuel se propose de :

- servir de support d'information de tous les partenaires intéressés par le crédit-bail ;
- constituer une référence des bonnes pratiques de la profession ;
- permettre au débutant en matière de leasing de se familiariser avec le métier (cas du stagiaire appelé à rejoindre une société de crédit-bail ou de l'étudiant menant un travail de recherche sur ce métier) ;
- permettre aux responsables au sein même d'une société de crédit-bail de faire plus ample connaissance avec les pratiques et contraintes des autres fonctions ;
- faire du preneur potentiel d'un crédit-bail un interlocuteur d'emblée avisé de la société de crédit-bail. Il sera informé des contraintes de la société de crédit-bail et de ses droits et obligations en cas de conclusion d'un contrat de crédit-bail.

L'objectif est aussi, compte tenu des usages de la profession depuis près de 50 ans, de présenter un document de référence pour toute la profession et pour l'ensemble des partenaires (autorités de tutelle et autres administrations, banquiers, commissaires aux comptes).

GESTION COMMERCIALE

- ENTRÉE EN RELATION AVEC LE CLIENT
- PRODUITS OFFERTS
- DISTRIBUTION
- LOYERS

GESTION
COMMERCIALE

ENTRÉE EN RELATION AVEC LE CLIENT

La société de crédit-bail, comme toute entreprise industrielle ou commerciale, définit sa stratégie commerciale et les objectifs commerciaux à court, moyen et long termes.

Sur la base de cette stratégie et dans tous les cas, la prospection et l’entrée en relation commerciale avec le client tiennent compte de l'analyse de son environnement : conjoncture économique (globale, sectorielle) et son évolution projetée, conjoncture financière, concurrents directs (autres sociétés de crédit-bail) ou indirects (banques).

Le ciblage de la clientèle future de la société de crédit-bail dépend, quant à lui, du "marketing-mix" de la société et de ses canaux de distribution, étant entendu, par ailleurs, qu’en termes de segmentation de la clientèle, le crédit-bail (qui porte sur des biens à usage professionnel) s’adresse à des entreprises (quelle que soit leur taille) et à des professionnels (commerçants, professions libérales).

PRODUITS OFFERTS

Les sociétés de crédit-bail offrent à leur clientèle deux types de produits : le crédit-bail mobilier et le crédit-bail immobilier.

Dans les deux cas, le choix du bien à financer reste la prérogative du futur preneur. Ce dernier définit son besoin, entreprend la recherche et la négociation commerciale avec le fournisseur de son choix, allant jusqu'à négocier le prix de vente du bien.

Le rôle du bailleur se limite au financement et à la mise à la disposition du bien au preneur par le fournisseur, matérialisée par un procès-verbal de réception du matériel.

CRÉDIT-BAIL MOBILIER (CBM)

Dans le cas d'un CBM, le matériel choisi par le futur preneur est soit à acquérir localement, soit à importer.

Le crédit-bail mobilier porte sur les équipements suivants (liste non exhaustive) :

- Équipements lourds, installations techniques, matériel industriel (machines de textile, de chaudronnerie, d'agro-industrie et machines-outils) ;
- Matériel de transport et de manutention : véhicules, auto-cars, camions, remorques, grues, chariots-élévateurs ;
- Matériel de travaux publics et de bâtiment : chargeuses, pelles, niveleuses, bulldozers, centrales à béton, centrales d'enrobés ;
- Matériel d'imprimerie, de transformation du papier et du carton, de reprographie, d'impression ;
- Ordinateurs et systèmes informatiques, mobilier et matériel de bureau ;
- Matériel médical : radiologie, scanners, salles de chirurgie …

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER (CBI)

Dans le cas d'un CBI, le bien à financer peut être soit déjà construit, soit à construire. Le CBI porte sur les biens suivants :

- Bâtiments d'entreprise ;
- Entrepôts, centres de distribution et plates-formes logistiques ;
- Magasins et centres commerciaux, show-rooms ;
- Immeubles de bureaux et centres administratifs ;
- Sièges sociaux de sociétés et plateaux de bureaux ;
- Hôtels et établissements touristiques.

LEASE-BACK

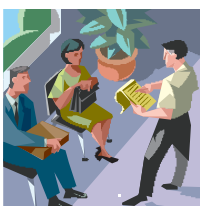
Qu'il s'agisse de biens mobiliers ou de biens immobiliers, le financement peut s'opérer par lease-back. Le lease-back est une opération qui consiste pour une société de crédit-bail à acquérir auprès d'un preneur un bien dont il est déjà propriétaire, et de le lui donner en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.
L'opération de lease-back doit être économiquement et financièrement justifiée. La société de crédit-bail procède à l'expertise du bien et s'assure que le montant qui lui est facturé par le client correspond à la valeur du bien.

Une fois la demande de financement approuvée par le bailleur, le mécanisme de réalisation de l'opération et de déblocage des fonds varie, dans le cas d'un CBM selon l'origine, locale ou étrangère, du bien et dans le cas d'un CBI, selon que le bien est construit ou à construire. Voir pages 36 à 45.

DISTRIBUTION

Une société de crédit-bail utilise différents canaux pour offrir ses produits : réseau de la banque-mère (sachant que les sociétés de crédit-bail au Maroc sont toutes filiales de banques),

conventions et partenariats conclus avec les fournisseurs de matériels et contact direct avec la clientèle.



CIRCUIT BANCAIRE

Les sociétés de crédit-bail recourent à la banque-mère pour :

- la commercialisation de leurs produits au sein des agences bancaires. À cet égard, des conventions spécifiques avec, parfois, délégation de pouvoir permettent aux sociétés de crédit-bail de placer leur produit. Selon ce procédé, la société de crédit-bail assure le back-office de l'opération de financement réalisée avec le client. Il arrive que la banque-mère assigne d'ailleurs des objectifs aux agences bancaires en termes de placement du produit de leasing.
- une assistance en matière de risque sur les opérations susceptibles d'être financées en crédit-bail au profit de la clientèle de la banque.

La société de crédit-bail, quant à elle, intervient au profit de sa maison-mère pour :

- le financement d'immeubles d'exploitation ou d'agences bancaires, y compris sous forme d'acquisition de terrains à construire ;
- le financement du mobilier et matériel d'exploitation : matériel informatique, mobilier de bureau, matériel roulant.

PARTENARIATS AVEC LES PRESCRIPTEURS

Dans le cas d'un crédit-bail mobilier, les fournisseurs de matériels et de véhicules constituent des prescripteurs avec lesquels les sociétés de crédit-bail concluent des conventions de partenariat en vue de drainer la clientèle potentielle.
Les sociétés de crédit-bail mènent auprès de ces prescripteurs des actions de fidélisation.

Dans le cas d'un crédit-bail immobilier, les opérateurs du métier de l'immobilier constituent des partenaires de choix pour la mise en contact avec la clientèle.

PROSPECTION ET RÉSEAU PROPRE

Les sociétés de crédit-bail mènent à travers leur direction commerciale des actions de prospection visant aussi bien des clients nouveaux qu'anciens.
Celles qui disposent d'agences propres utilisent ce réseau pour entrer directement en contact avec la clientèle potentielle.

LOYERS

Le crédit-bail est une opération de location. Cela implique pour le client le versement de loyers à la société de crédit-bail. Les loyers que cette dernière facture représentent la contrepartie du service qu'elle rend au client en mettant à sa disposition le bien.

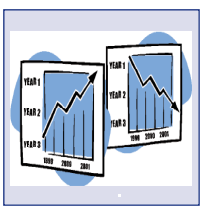
DÉTERMINATION DES LOYERS

En vue de la détermination du loyer, la société de crédit-bail prend en considération le montant du bien à financer (prix HT) et la durée de location.

Elle calcule les charges d'amortissement liées au matériel, ses charges financières (elle emprunte elle-même des fonds pour l'acquisition du matériel qui sera loué ; voir volet "refinancement", page 68), ses charges d'exploitation et évalue son risque.

Le loyer doit couvrir l'ensemble de ces charges, ainsi qu'une marge. Les taxes, les assurances, les frais d'entretien et de réparation des biens sont à la charge du locataire.

CADENCE DES LOYERS



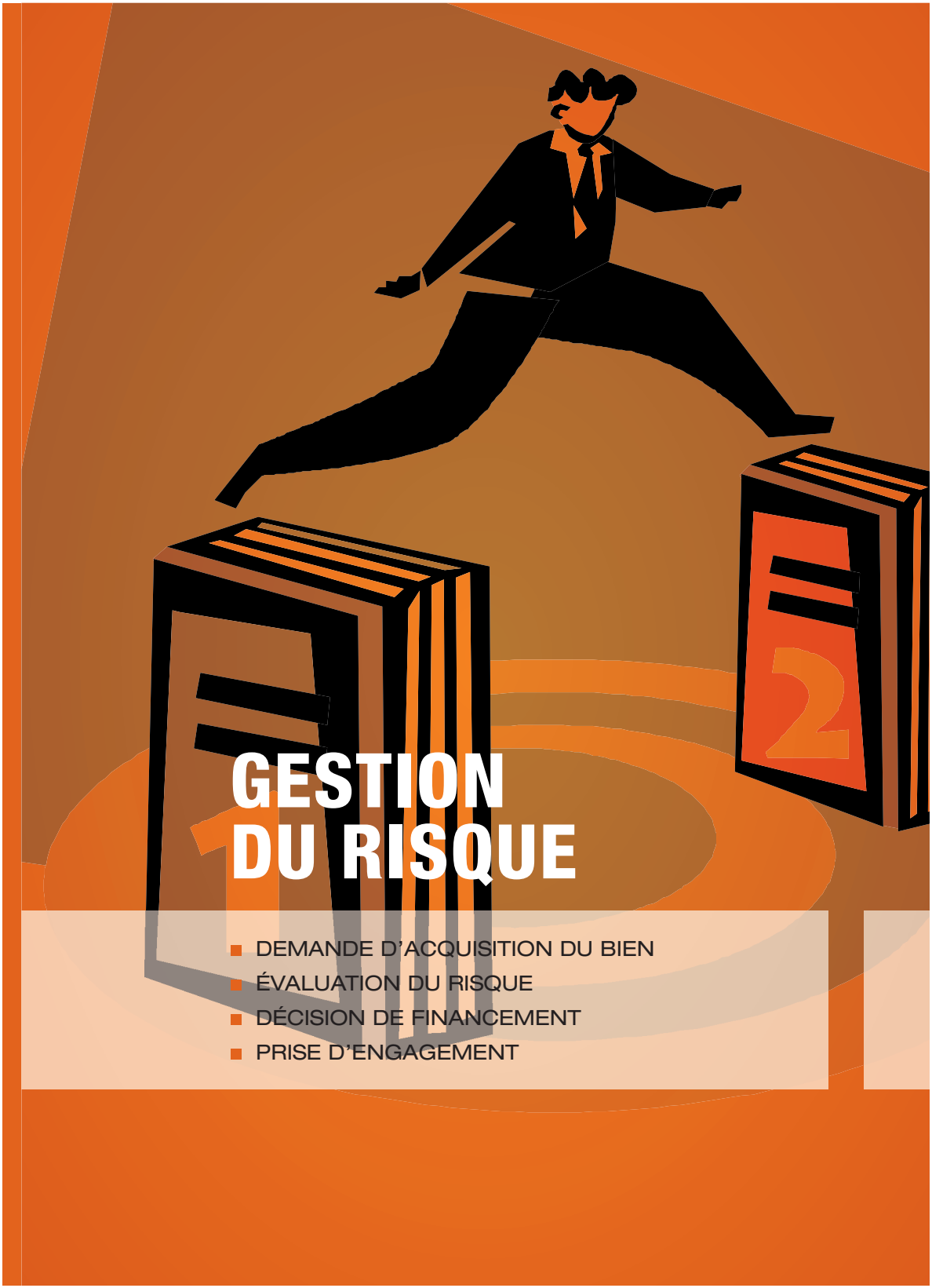
Le crédit-bail se distingue par sa souplesse dans la fixation des loyers. Il permet d'adapter au mieux le financement aux caractéristiques de l'activité de l'entreprise désireuse de disposer d'un bien dont la durée d'utilisation correspond à la durée du contrat.

La cadence des loyers s'ajuste :

- aux besoins réels des clients et à la nature des investissements ;
- au cash-flow généré par l'investissement et ce, en vue d'éviter de créer des décalages temporels préjudiciables à la trésorerie de l'entreprise ;
- au budget que l'utilisateur peut consacrer au bien loué (versement éventuel d'un Premier Loyer Majoré ou PLM).

Le Premier Loyer Majoré consiste en une avance sous forme de loyer que verse le client à la société de crédit-bail, ce qui permet de diminuer d'autant le montant à financer. Pour le preneur, le PLM permet une diminution du niveau des loyers futurs et pour le bailleur, il permet de diminuer le poids du risque qu'il prend en finançant un bien.

Aussi, la société de crédit-bail propose-t-elle des barèmes personnalisés en fonction du cycle d'exploitation du preneur. Ces loyers peuvent être linéaires, dégressifs, saisonniers, en cloche et exceptionnellement progressifs.



GESTION DU RISQUE

- DEMANDE D'ACQUISITION DU BIEN
- ÉVALUATION DU RISQUE
- DÉCISION DE FINANCEMENT
- PRISE D'ENGAGEMENT

GESTION DU **RISQUE**

TRAITEMENT DE LA DEMANDE D'ACQUISITION DU BIEN

La société de crédit-bail étudie le risque sur la base d'un dossier constitué en bonne et due forme. Ce dossier comprend les pièces et/ou informations relatives à l'identité du demandeur du financement, à sa situation économique et financière et aux caractéristiques du bien à financer.

SITUATION DU DEMANDEUR DU FINANCEMENT

Identité

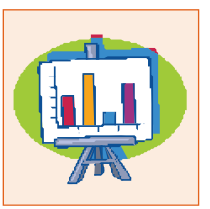
Sont pris en considération pour l'établissement de l'identité du demandeur du financement les renseignements suivants :

- Raison sociale, RC, IF, n° de patente, adresse, date de création;
- Forme juridique, montant et répartition du capital, principaux dirigeants…etc.

Situation économique

Sont pris en considération pour l'évaluation de la situation économique du demandeur du financement les renseignements suivants :

- Moyens de production en cours ;
- Moyens fonciers d'exploitation : nature du lieu, superficie, identité du propriétaire, loyer annuel en cas de location, état hypothécaire et bénéficiaire de l'hypothèque ;
- Situation des marchés en cours.



NB : Pour les investissements importants, la société de crédit-bail peut demander un compte d'exploitation prévisionnel.

Situation financière

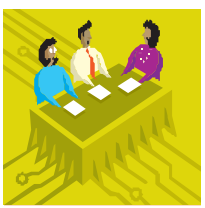
Sont pris en considération pour l'évaluation de la situation financière du demandeur du financement les renseignements suivants :

- Banques partenaires ;
- Documents financiers et relevés bancaires ;
- Engagements en crédit-bail, engagements bancaires.

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN À FINANCER

Sont pris en considération pour l'évaluation du bien à financer les renseignements suivants :

- Nature du matériel ;
- Facture proforma et prix du bien ;
- Coordonnées du fournisseur, dates de commande et de livraison prévues ;
- Durée du contrat souhaitée ;
- Résultat de l'expertise du bien pour les opérations de lease-back et pour le matériel d'occasion.



Sur la base des documents et renseignements ainsi recueillis auprès du client, la société de crédit-bail établit une note de synthèse mettant en avant les données signalétiques du demandeur, ses principaux indicateurs de taille, d'activité et de performance et les données relatives au matériel et au montant du financement sollicité.

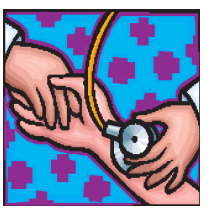
Quel que soit le client (entreprise ou professionnel) ou le type de bien à financer (bien mobilier ou immobilier), la société de crédit-bail procède à l'évaluation du risque lié au financement projeté. L'investissement projeté doit être justifié économiquement, financièrement et techniquement et en adéquation avec la taille de l'entreprise. Dans tous les cas, entreprise ou professionnel, client nouveau ou client ancien, la vigilance est de mise.
Comme tout bailleur de fonds, la société de crédit-bail estime le risque en prenant en considération d'abord la moralité du demandeur et sa situation financière, puis en évaluant le risque éventuel de sa défaillance, le risque sur le matériel à acquérir et le risque fournisseur.

ÉVALUATION DU RISQUE

RISQUE DE DÉFAILLANCE DU LOCATAIRE

Le risque de défaillance du locataire, dit également risque de contrepartie, est lié à l'éventualité de détérioration de sa capacité à honorer ses engagements, dans un avenir plus ou moins proche. C'est le risque premier auquel s'expose la société de crédit-bail.
En vue d'apprécier la solvabilité du demandeur, la société de crédit-bail prend en considération des indicateurs tant quantitatifs

que qualitatifs pour évaluer la capacité du preneur à faire face à ses engagements.



L'évaluation du preneur s'effectue par la prise en compte de facteurs quantitatifs, tels que :

- la taille et la santé financière évaluées par ses documents comptables ;
- la date de création ;
- l'effectif employé ;
- la profitabilité, appréciée à travers des données de situation et d'exploitation.

Les données de situation concernent l'actif circulant, l'actif immobilisé, les créances clients (retards dans les paiements par la clientèle et retards dans le recouvrement des créances), les stocks, la structure de financement, les fonds propres, etc.

Les données d'exploitation ont trait au chiffre d'affaires, au résultat d'exploitation, au résultat financier, au résultat net, au cash-flow, etc.

L'évaluation du preneur s'effectue aussi par la prise en compte de facteurs qualitatifs, tels que :

- son secteur d'activité : taux de croissance du secteur, défaut de paiement du secteur ;
- son environnement concurrentiel : degré de concentration et pouvoir de négociation de la clientèle, des fournisseurs, moyens technologiques ;
- sa situation économique : positionnement dans le marché, perspectives de croissance ;

- sa transparence, à travers la qualité des informations publiées et la fréquence de publication de ces informations ;
- sa capacité à générer des bénéfices ;
- l'évolution de sa relation avec la banque (données de fonctionnement du compte telles que les impayés et frais financiers ;
- sa qualité de gestion : expérience des responsables et profil des ressources humaines, organisation interne de l'entreprise, stabilité du personnel...

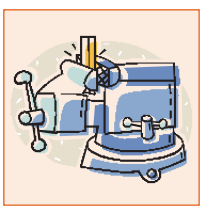
En complément des informations fournies par le demandeur et en vue d'une appréciation plus fine du risque de contrepartie, la société de crédit-bail se renseigne sur ses incidents de paiement éventuels.

Elle recourt pour ce faire notamment au Service de Centralisation des Risques de Bank Al-Maghrib (géré pour son compte sous forme de Credit Bureau) et au Système d'Aide à l'Appréciation du Risque (SAAR) de l'APSF.

RISQUE SUR LES BIENS À ACQUÉRIR ET SUR LE FOURNISSEUR

Pour la société de crédit-bail, le bien à acquérir en vue de sa location à un preneur constitue sa principale garantie. Aussi est-elle appelée à être vigilante face au risque sur le bien à financer, ce risque étant lié aux conditions de récupération éventuelle du bien, à sa mobilité intra et inter sectorielle, à sa qualité intrinsèque, à la situation du fournisseur et à l'évolution de la technologie.

Conditions de récupération éventuelle du bien



La facilité ou la difficulté de récupération d'un bien dépend:

- de sa mobilité : un excès de mobilité est un facteur de risque ; à l'opposé, une fixation dans des lieux difficiles d'accès est également un facteur de risque ;
- du degré de difficulté du démontage et de remontage de l'équipement ;
- de l'autonomie du bien (matériel susceptible de fonctionner par lui-même ou matériel lié à d'autres équipements ou fonctionnant en réseau) ;
- de la nature de l'installation (matériel enterré, endroits difficiles d'accès …).

Mobilité intra et intersectorielle du bien

Plus le bien est susceptible d'être utilisé par une entreprise ou une autre d'un même secteur et plus facilement il peut être exploité par des entreprises de secteurs différents, plus le risque est limité.
Il arrive que certains matériels ne soient dotés d'aucune mobilité, comme c'est le cas de machines faisant partie d'un process ou matériel très spécifique ou greffées à un matériel ou une chaîne de production. À l'opposé, d'autres matériels sont "totalement" mobiles, comme c'est le cas du matériel informatique, du matériel de bureau et de téléphonie et du matériel de transport (véhicules utilitaires et camions).

D'autres équipements "circulent" facilement d'une entreprise à une autre d'un même secteur (cas des machines textiles ou des machines-outils) ou peuvent être utilisés quel que soit le secteur (cas du matériel de stockage /rayonnage et du matériel de manutention).

Qualité intrinsèque du matériel et situation du fournisseur

L'origine du matériel à financer, sa marque et sa notoriété sont autant de critères que la société de crédit-bail prend en considération dans l'évaluation du risque sur le matériel.

En complément de cette analyse du risque sur le matériel, la société de crédit-bail évalue le risque fournisseur. Elle s'enquiert de la représentation du matériel au Maroc pour s'assurer que les pièces de rechange sont disponibles et que le service après-vente est bien assuré, en vue de l'exploitation normale du bien par le preneur.
D'où la recherche d'informations sur l'implantation et le réseau du fournisseur, sa capacité technique et financière …

Dans le cas d'un matériel peu connu, la société de crédit-bail procède à une visite du fournisseur et consulte le catalogue du bien pour s'assurer que son utilisation correspond bien aux besoins de l'utilisateur. Elle a parfois recours à des partenaires étrangers, notamment les membres de Leaseurope (Fédération Européenne des Associations de Crédit-bail).

Risque lié à l'évolution de la technologie

L'évolution de la technologie est une donnée qu'intègre la société de crédit-bail dans l'évaluation du risque sur le matériel. La valeur marchande du bien tend en effet à baisser du fait de l'émergence de nouvelles technologies.
Dans le cas d'un bien mobilier, la société de crédit-bail s'interroge sur :

- la probabilité de dévalorisation du bien (degré d'obsolescence) ;

- l'existence d'un marché de l'occasion pour évaluer les possibilités d'écoulement du bien lors d'une revente éventuelle (cas d'un matériel spécifique ou nouveau) ;
- les possibilités de récupération en cas d'impayés (matériel fixe et lieu d'implantation du matériel, matériel roulant).

Si le matériel à financer est un matériel d'occasion, la société de crédit-bail se renseigne sur son âge, son état (recourant à une expertise) et son prix (argus).

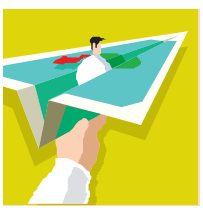
Dans le cas d'un bien immobilier, la société de crédit-bail s'assure de :

- sa situation géographique (emplacement), juridique (hypothèque éventuelle) ;
- son affectation légale (zoning) ;
- l'accomplissement des formalités nécessaires pour l'exercice d'une activité professionnelle.

RISQUE DE FRAUDE

Outre la moralité du client, la société de crédit-bail s'assure de celle du fournisseur pour ne pas courir le risque d'une mauvaise déclaration ou d'un montant surestimé sur la facture proforma. Elle peut être confrontée, par ailleurs, à des situations où elle serait amenée à financer du matériel fictif, sur la base de pièces fictives (facture, bon de livraison…).

Pour se prémunir contre ce type de fraudes, elle s'assure de l'existence réelle du fournisseur et s'emploie parfois à remettre à ce dernier son bon de commande en mains propres.



DÉCISION DE FINANCEMENT

La société de crédit-bail rend en général sa décision dans des délais très courts à partir de la constitution complète du dossier de financement.

Sur la base des premiers éléments d'informations qu'il recueille auprès du demandeur, le commercial qui initie l'affaire, effectue une analyse préliminaire du risque sur la base de laquelle il peut donner au client, selon les compétences dont il jouit, un accord de principe pour le financement désiré.
Cet accord de principe est soumis obligatoirement au comité d'analyse du risque puis au comité de crédit.

COMITÉ AD HOC D'ANALYSE DU RISQUE

En vertu d'une recommandation de Bank Al-Maghrib, les sociétés de crédit-bail ont créé en leur sein une entité indépendante de traitement du risque dite comité d'analyse du risque. En vue de lui permettre de fonctionner selon les principes de bonne gouvernance, lui conférer l'indépendance nécessaire et lui permettre de traiter les demandes de financement en toute objectivité, cette entité est séparée du département commercial. Le comité d'analyse du risque veille au respect des procédures, à l'exhaustivité des documents fournis par le client et à leur véracité, et émet un avis sur la faisabilité de l'opération envisagée. Il réalise des investigations auprès de sources externes d'informations pour recouper les informations contenues dans le dossier.

Outre le risque intrinsèque de l'opération envisagée, ce comité veille au respect des règles prudentielles minimales prévues par la réglementation : ratio de solvabilité (couverture des

engagements par un niveau minimum de fonds propres) et de division du risque (éviter une concentration des engagements sur un seul bénéficiaire ou un même groupe de bénéficiaires).

En sus des règles prudentielles minimales, les actionnaires ou le management de la société de crédit-bail peuvent édicter des règles propres quant au risque de concentration par rapport à un secteur ou un type de matériel.

COMITÉ DE CRÉDIT

Le comité de crédit est la seule instance habilitée à se prononcer sur la suite à donner à une demande de financement.

Il se base pour ce faire sur l'avis rendu par le commercial et par le comité d'analyse du risque et sa décision est collégiale.
Le comité de crédit est présidé par le directeur général de la société qui peut déléguer ses pouvoirs et compte parmi ses membres le directeur commercial. Sa composition varie selon la taille ou la complexité de l'opération à financer. Il est de composition :

- restreinte quand il s'agit de statuer sur des petites opérations ou des opérations courantes ;
- de composition élargie quand il est question de grandes opérations.

Dans ce dernier cas et en vue de livrer l'appréciation la plus fine possible sur l'opération envisagée, le comité s'adjoint soit un représentant de la maison-mère qui apporte l'avis de l'extérieur, celui du banquier, soit un ou plusieurs membres du conseil d'administration de la société de crédit-bail.

Parfois, pour des raisons de célérité et quand l'enveloppe à financer le permet, il n'existe pas de réunion formelle du comité.

Il s'agit en l'occurrence, d'un comité dit "comité tournant". Dans ce cas, ses membres sont sollicités séparément pour rendre leur avis sur une demande de financement.

Quelle que soit sa composition, le comité de crédit statue sur la demande de crédit-bail sur la base du dossier de financement. Il procède à sa propre lecture et évaluation de l'affaire et du prospect/client et rend sa décision, décision qui est aussitôt communiquée au client : acceptation du financement, refus de la demande, ajournement de la décision pour complément d'information.

Le comité peut ajourner sa décision. Il en est ainsi :

- quand il juge la situation financière du futur preneur peu satisfaisante, auquel cas, la société de crédit-bail invite le client à lui communiquer des informations complémentaires ou à lui présenter des garanties ;
- quand des interrogations portent sur la qualité du matériel à financer, auquel cas, la société de crédit-bail demande au client des informations techniques sur ledit matériel.

Garanties extérieures

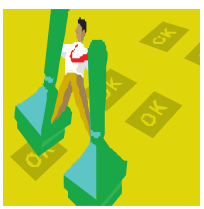
Si un doute subsiste sur ces éléments ou si les renseignements fournis par le client sont insuffisants pour une prise de risque en connaissance de cause, la société de crédit-bail peut demander à son client des garanties extérieures (caution bancaire ou personnelle, garantie personnelle ou hypothécaire…).

Bien sûr, en cas de garantie personnelle, la société de crédit-bail évalue le patrimoine de la personne qui se porte caution. En cas de garantie hypothécaire, c'est le bien, quelle que soit sa nature, qui fait l'objet d'une garantie : nantissement de DAT

(dépôts à terme), d’actions ; engagement de reprise du fournisseur ; caution de la maison-mère ou de l’actionnaire du client…

Quelle que soit la décision du comité de crédit, elle est consignée dans un procès-verbal et les principaux termes dudit PV sont versés dans le système d’information de la société, afin de permettre le suivi et le contrôle de l’opération.

D’ailleurs, et à tous les niveaux, la société de crédit-bail veille à garantir la sécurité et l’intégrité des données relatives à une opération de crédit-bail, depuis la saisie des informations concernant le client, jusqu’à la clôture du contrat, en passant par l’instruction de la demande de financement et le suivi des loyers. Le mot d'ordre est que le traitement de l'opération se réalise avec un minimum d’intervention, voire sans opération manuelle aucune.



MODALITÉS DE PRISE D'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT-BAIL

La demande de financement étant approuvée, cela donne lieu à l'établissement d'un contrat de crédit-bail, document clé de l'opération, puisqu'il crée le lien juridique entre le client et la société de crédit-bail et détermine l'ensemble de leur relation future pendant une durée déterminée qui est celle du contrat.

VÉRIFICATIONS D'USAGE

L'établissement du contrat passe par la réunion des documents annexes tels que le bon de commande, l'ordre de domiciliation bancaire fourni par le client et, le cas échéant, les actes de garantie (caution personnelle ou caution bancaire, convention hypothécaire, acte de nantissement).

En vue de la confection du contrat, la société de crédit-bail procède à une vérification d'usage qui porte sur :

- les pouvoirs conférés à la (aux) personne(s) habilitée(s) à agir au nom de l'entreprise et/ou à l'engager contractuellement ;
- l'exhaustivité des pièces du dossier de financement.

Le dossier étant de la sorte validé, la société de crédit-bail prépare :

- le contrat, qui reprend notamment les conditions particulières décidées par le comité de crédit ;
- les pièces annexes du contrat : bon de commande, PV de réception du matériel, ordre de prélèvement bancaire, cautions …

CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL

Le contrat de crédit-bail est un contrat synallagmatique entraînant de part et d'autre (la société de crédit-bail et le preneur) des droits et obligations réciproques.

Pour la société de crédit-bail, l'obligation principale tient dans l'obligation de se porter acquéreur du bien. Cette obligation revêt un caractère particulier car elle donne mandat au preneur de réceptionner le matériel suivant les modalités convenues entre le preneur et le fournisseur et acceptées par elle.
Pour le preneur, le droit principal réside dans l'exploitation du bien qui est mis à sa disposition et son obligation principale tient au règlement des loyers à leurs échéances, à l'utilisation normale du matériel selon les usages de sa profession, sous peine de résiliation du contrat.

Le preneur souscrit obligatoirement une assurance couvrant le bien mis à sa disposition contre tous les dégâts qu'il pourrait subir, ainsi que le risque de responsabilité civile lié à sa détention et à son utilisation.

Le preneur s'engage à ne pas sous-louer le matériel ou le bien immobilier, propriété exclusive de la société de crédit-bail, sauf accord formel préalable de celle-ci.

Conditions générales du contrat de crédit-bail

Les conditions générales du contrat de crédit-bail se réfèrent aux dispositions ordinaires de droit, notamment les articles 431 et suivants du code de commerce. Elles précisent :

- l'objet du contrat ;

- les conditions d'utilisation, l'entretien et la réparation du bien donné en location ;
- la promesse de vente ;
- la cession du contrat et la sous-location.

Conditions particulières du contrat de crédit-bail

Les conditions particulières du contrat précisent :

- la désignation du matériel, ses caractéristiques techniques, son prix d'achat, la date et le lieu de livraison ;
- la première durée du contrat (généralement, le contrat prévoit deux périodes de location, dont une première qui est irrévocable) ;
- les conditions financières de location : montant du financement, nombre de loyers par année, montant des loyers périodiques (en général mensuels) ;
- l'option d'achat, avec le montant de la valeur résiduelle du bien financé et la date de la levée de l'option éventuelle ;
- la durée, le cas échéant, de la seconde période de location ;
- les autres dispositions particulières, telles que le délai d'acceptation du contrat, le champ couvert par les assurances, etc.

SIGNATURE DU CONTRAT

Le contrat est édité. Il est alors remis au client avec ses annexes pour signature.

Les documents annexes du contrat étant signés (voir page 32) et les garanties éventuelles étant constituées, le client les remet à la société de crédit-bail qui effectue les derniers contrôles pour

s'assurer de la mise en place des garanties éventuelles et des pouvoirs de signature.
Le contrat étant ainsi signé par les deux parties, il produit à partir de cet instant tous ses effets.

PRISE D'ENGAGEMENT

Après signature du contrat par le preneur et vérifications d'usage par la société de crédit-bail, cette dernière passe à l'étape suivante qui est la prise d'engagement. Cette prise d'engagement se manifeste par :

- la remise du bon de commande au fournisseur (pièce signée conjointement par le bailleur et par le preneur) dans le cas d'un matériel acquis localement ;
- une lettre d'engagement de la société de crédit-bail à la banque du preneur, dans le cas d'un matériel importé.

DÉBLOCAGE DES FONDS

La procédure de déblocage des fonds obéit à des modalités pratiques différentes selon que le financement porte sur un bien mobilier ou immobilier.

De même, la procédure varie selon que le bien mobilier est acquis localement ou importé et selon que le bien immobilier est déjà construit ou qu'il est à construire.

Matériel acquis localement

La société de crédit-bail établit le bon de commande au nom du fournisseur qui en accuse réception. Le bon de commande, signé conjointement par le bailleur et le preneur, précise les caractéristiques du bien telles qu'elles figurent sur la facture proforma : désignation complète du matériel, prix hors taxes et prix TTC, lieu et conditions de livraison, modalités de paiement (conditions commerciales). Cette pièce est assortie d'une durée de validité, la société de crédit-bail cherchant à se prémunir contre tout risque lié à l'évolution de la situation du client ou du fournisseur.

Dès réception du matériel par le preneur, un procès-verbal de livraison est signé conjointement par le vendeur du matériel et le preneur. Ce document atteste que le bailleur, à travers le fournisseur, a exécuté son obligation de livrer le matériel en bon état.

Le fournisseur adresse la facture définitive accompagnée du PV de réception du matériel à la société de crédit-bail. Cette dernière procède à la vérification de la conformité de la facture avec la commande (désignation complète du matériel - n° de châssis pour les véhicules, n° de série pour les autres matériels mobiliers) et avec les données initialement saisies dans son système d'information.

La facture définitive étant reçue, vérifiée et enregistrée, le paiement du fournisseur est effectué, selon les modalités convenues entre ce dernier et le preneur. Les fonds sont débloqués sur la base du PV de réception du matériel contradictoirement signé par le preneur et par le fournisseur.

MÉCANISME D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL MOBILIER : MATÉRIEL ACQUIS LOCALEMENT

(1) Le client choisit son matériel auprès d'un fournisseur local et en négocie le prix et le délai de livraison.

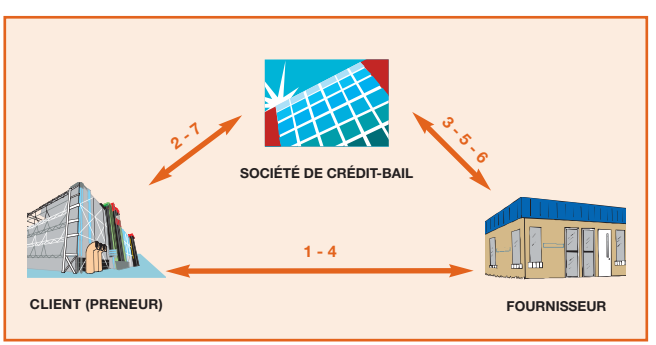
(2) Le client présente sa demande de financement à la société de crédit-bail qui approuve cette demande.

(3) La société de crédit-bail passe commande au fournisseur. Elle lui adresse pour ce faire un bon de commande assorti d'une durée de validité.

(4) Le fournisseur livre le matériel au client qui le réceptionne. La réception du matériel est consignée dans un procès-verbal de réception signé par le client.

(5) Le fournisseur adresse la facture et le procès-verbal de réception à la société de crédit-bail pour **(6)** règlement. La société de crédit-bail procède à la vérification de la facture et de sa concordance avec le bon de commande (désignation complète du matériel - n° de châssis pour les véhicules, n° de série pour les autres matériels mobiliers). Après vérification de la facture, la société de crédit-bail règle le fournisseur.

(7) Le client commence à verser les redevances de leasing à la société de crédit-bail.



Matériel importé

Dans le cas d'un matériel importé, l'opération s'apparente à un lease-back dans la mesure où le preneur importe le matériel en son nom et le cède à la société de crédit-bail.

Cette opération fait intervenir la banque du preneur qui sécurise financièrement l'opération d'importation. Concrètement, la société de crédit-bail qui a donné son accord de financement au preneur, délivre une lettre d'engagement à la banque. Cette lettre garantit à la banque le remboursement des débours effectués entre les mains du fournisseur étranger. Ladite lettre reprend les caractéristiques du matériel à importer, le nom du fournisseur, le montant global maximum autorisé et la durée de validité de l'engagement.

La société de crédit-bail rembourse la banque au fur et à mesure des différents débours et ce, sur la base des pièces justificatives : paiement du fournisseur étranger et du transporteur du bien sur la base des factures reçues. Assurant ainsi un préfinan-cement, elle facture des pré-loyers et une commission d'enga-gement au client. Les frais d'approche (transitaire, fret, droits de douane, taxes d'importation) sont remboursés, sur justificatifs, soit au client lui-même, soit au transitaire mandaté pour effectuer l'importation.

Quand l'opération est achevée (après importation du matériel et acquittement des droits et taxes), le client cède le matériel au bailleur qui le met ensuite à sa disposition. Il arrive que le montant de l'opération ne soit pas connu à l'avance, compte tenu par exemple de la fluctuation des cours des monnaies. Dans ce cas, après détermination exacte du montant définitif de l'opération, un avenant au contrat est établi sur la base du montant final ainsi arrêté.

MÉCANISME D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL MOBILIER : MATÉRIEL IMPORTÉ

(1) Le client choisit son matériel auprès d'un fournisseur étranger et en négocie le prix.

(2) Le client présente sa demande de financement au bailleur qui l'approuve.

(3) Le bailleur s'engage auprès de la banque du client à financer le bien à importer.

(4) Sur la base de cet engagement, la banque effectue le règlement entre les mains du fournisseur.

(4 bis) Le fournisseur expédie le matériel.

(5) Le client s'acquitte des formalités administratives.

(6) La banque effectue les règlements auprès de la Douane et des différents prestataires (transporteur, transitaire).

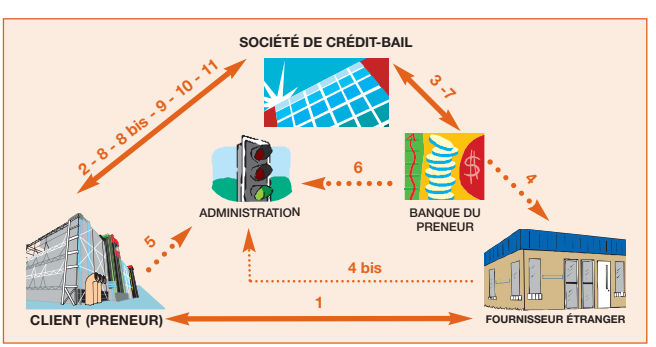
(7) Le bailleur règle la banque au fur et à mesure des décaissements opérés par cette dernière sur la base des justificatifs.

(8) En contrepartie de ces règlements, le bailleur facture au client des pré-loyers et une commission d'engagement dont ce dernier s'acquitte **(8 bis).**

(9) Après accomplissement de toutes les formalités, le client établit une facture de rétrocession du bien au bailleur.

(10) Le bailleur facture les loyers selon les clauses du contrat.

(11) Le client verse les redevances pendant la durée du contrat.



Bien immobilier construit

En vue d'une analyse du risque portant sur un bien immobilier, le client fournit à la société de crédit-bail, en sus des pièces à caractère général et financier, les documents afférents audit bien, à savoir :

- un descriptif : plan et plan de situation ;
- le compromis de vente ou, à défaut, une indication sur le prix;
- le certificat de propriété ;
- le règlement de copropriété. D'une manière générale, tous les actes liés à la copropriété doivent nécessairement être établis par le notaire.

En complément de l'analyse du risque, la société de crédit-bail procède à une visite du bien, en vue de s'assurer de son environnement immédiat, de son état (qualité de l'entretien dans le cas d'un bien ancien) et recourt à une expertise (y compris pour les biens neufs).

Après accord de financement, la société de crédit-bail entre en contact avec le notaire. Elle lui communique tous les éléments lui permettant d'établir l'acte d'achat du bien et l'acte de crédit-bail immobilier.

Le notaire entreprend les démarches d'usage auprès de la conservation foncière et s'assure de la position fiscale du bien. Il établit par la suite l'acte d'achat et le contrat de crédit-bail immobilier. Ces actes figurent selon les cas dans un seul et même document ou dans un document séparé.

Suite à quoi, la société de crédit-bail effectue le paiement du bien à acquérir entre les mains du notaire.

MÉCANISME D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER : BIEN DÉJÀ CONSTRUIT

(1) Le client choisit le bien professionnel à acquérir, trouve son vendeur et en négocie le prix.

(2) Le client présente sa demande de financement au bailleur.

(2 bis) En complément de l'analyse "classique" du risque, le bailleur visite le bien et s'assure de son environnement immédiat.

(3) Le bailleur communique au notaire l'identité du futur preneur et les caractéristiques du bien.

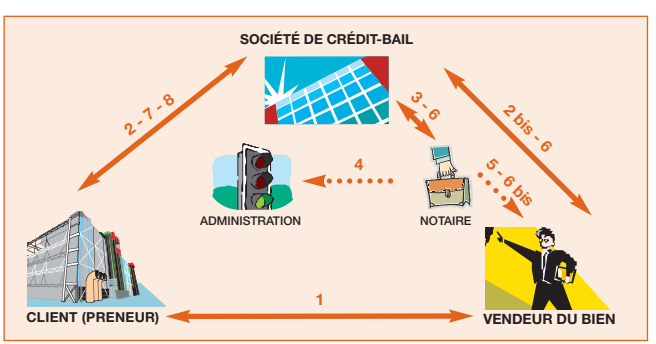
(4) Le notaire effectue les démarches pour s'assurer de la situation juridique et fiscale du bien et des hypothèques éventuelles.

(5) Le notaire établit le contrat de vente entre le vendeur et le bailleur.

(6) Le bailleur débloque les fonds entre les mains du notaire qui **(6 bis)** après transfert de propriété du bien, procède au règlement du vendeur.

(7) Le bailleur facture les loyers selon les clauses du contrat et

(8) le client verse les redevances pendant la durée du contrat.



Bien immobilier à construire

Dans le cas d'un bien à construire, outre la société de crédit-bail et le client, l'opération de crédit-bail implique les différents prestataires qui interviennent dans la construction : architecte, bureau d'études, entreprise de construction …

Que le terrain soit déjà la propriété du preneur ou qu'il soit à acquérir, la société de crédit-bail s'assure d'abord, lors de son analyse du risque, qu'il est "constructible" et qu'il peut accueillir un édifice à usage professionnel (selon le zoning). Elle se fonde pour ce faire sur le certificat de la conservation foncière, la notice du cadastre et la notice de l'Agence urbaine.
Ces vérifications s'avérant concluantes, le client est autorisé à faire construire lui-même le bâtiment selon ses choix et exigences, la société de crédit-bail n'intervenant pas à ce sujet.

Dès lors, le client :

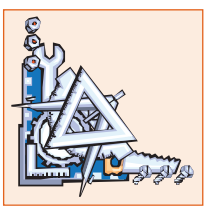
- lance les appels d'offre pour retenir les différents prestataires chargés à une étape ou à une autre de la réalisation du projet ;
- accomplit les formalités en vue d'obtenir les autorisations nécessaires pour la construction du bâtiment et l'exercice de son activité ;
- présente à la société de crédit-bail un devis estimatif du projet signé par l'architecte. La société procède à une appréciation de ce devis en vue d'éviter tout écart dans un sens ou un autre (devis surestimé ou sous-estimé) du coût projeté de l'opération. Tout budget minoré ou majoré par rapport aux dépenses réelles présente un risque. Pour limiter ce risque, la société de crédit-bail se réfère au coût moyen du m^2 d'un bien déjà construit ou au prix d'un bien observé dans une même zone ou à des opérations réalisées pour un même type de bien (plateaux de bureaux, hôtels, cliniques …).

La société de crédit-bail procède ensuite à son analyse du risque selon la procédure décrite en pages 19 à 22. Elle s'assure aussi de l'adéquation entre la nature de la construction et sa destination selon l'activité exercée par le preneur. Pour des raisons liées à l'évolution du risque, elle demande au client de lui communiquer un planning de réalisation des travaux sur 18 mois maximum (sauf exception, dans le cas des minoteries).

Quand la demande de financement est approuvée et que les plans et le cahier des charges sont établis, la société de crédit-bail donne mandat au client pour réaliser la construction et conclure en son nom tous les contrats avec l'architecte, l'organisme de contrôle, l'entreprise de construction. La réalisation de la construction est couverte obligatoirement par une assurance de chantier qui permet à la société de crédit-bail de s'assurer contre tout dommage du bien. Elle exige également que le preneur couvre ses risques par une assurance responsabilité civile.

Dans tous les cas, la société de crédit-bail s'assure du délai de réalisation de l'ouvrage qui ne doit pas dépasser trois ans et ce, entre le moment d'acquisition du terrain et l'obtention du certificat de conformité. Passé ce délai, le contrat de crédit-bail peut être requalifié.

La société de crédit-bail débloque l'argent entre les mains de chaque prestataire au fur et à mesure de l'avancement des travaux et ce, sur la base d'un ordre de paiement signé par l'architecte et par le preneur. En contrepartie, elle établit une situation périodique en vue de la facturation de pré loyers afférents au préfinancement : avances pour le terrain (le cas échéant) et pour la construction …
La société de crédit-bail s'assure de l'état d'avancement des



travaux en effectuant des visites périodiques du chantier et peut même assister, en tant qu'observateur, aux réunions de chantier pour repérer et comprendre d'éventuels problèmes (risque de mauvaise conception et risque de malfaçon du bien), ou les retards d'exécution.

En fin de chantier, la société de crédit-bail s'assure de la conformité des travaux, de la réception provisoire avec ou sans retenue de garantie, de l'autorisation d'exercer et du certificat de conformité.

En cas de dépassement du budget prévu et dans une limite convenue avec le client, la société de crédit-bail établit un avenant au contrat portant sur le montant définitif de l'opération.

La société de crédit-bail procède à la facturation en vue du démarrage des loyers. En parallèle, elle veille à la mise à jour technique du titre foncier auprès du cadastre et de la conservation foncière. Le titre foncier doit en effet intégrer les constructions et refléter la situation du bien.

MÉCANISME D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER : BIEN À CONSTRUIRE

(1) Le client choisit le terrain et sélectionne les différents prestataires pour construire le bien.

(2) Le client présente sa demande de financement au bailleur qui approuve cette demande. Dès acquisition du terrain, le bailleur facture des pré-loyers en contrepartie de l'avance décaissée à cet effet.

(3) Le preneur présente au bailleur un devis estimatif du projet signé par l'architecte.

(4) Une fois les plans et le cahier des charges établis, le bailleur donne mandat au preneur afin de conclure en son nom tous les contrats avec l'architecte, l'organisme de contrôle.

(5) L'architecte obtient les autorisations de construction nécessaires auprès de l'administration, **(6)** suit les travaux de construction et valide les factures.

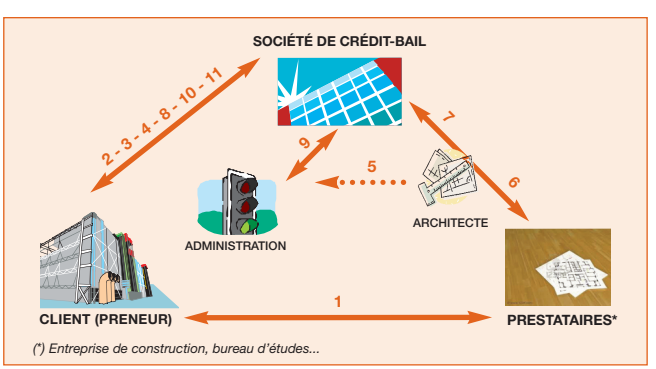
(7) Le bailleur débloque l'argent au fur et à mesure de l'avancement des travaux et ce, sur la base d'un ordre de paiement signé par l'architecte et par le preneur.

(8) Le bailleur facture des pré-loyers en contrepartie des avances pour la construction.

(9) En fin de chantier, le bailleur s'assure notamment de l'autorisation d'exercer et du permis d'habiter.

(10) Le bailleur facture les loyers selon les clauses du contrat.

(11) Le client verse les redevances pendant la durée du contrat.



OPÉRATIONS RÉALISÉES EN CONSORTIUM

Certaines opérations de crédit-bail, en raison du volume de financement sollicité par un client, de la nature du matériel et/ou du risque, nécessitent une collaboration entre deux sociétés de crédit-bail ou plus. L'opération de crédit-bail est réalisée dans ce cas en consortium.

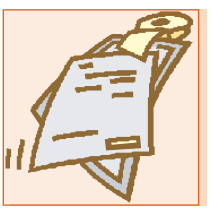
Les sociétés de crédit-bail qui apportent une partie du financement le font sous la houlette d'une seule société, dite chef de file, et ont le statut de "participant" à l'opération.

L'opération en consortium peut être réalisée selon deux modalités :

- soit le chef de file agit par mandat qui lui est donné par les participants et s'occupe de l'exécution de l'ensemble de l'opération ;
- soit chaque participant agit pour son propre compte quant au déblocage des fonds et au recouvrement des loyers.

La procédure ci-après décrit le rôle du chef de file et du participant selon les différentes étapes liées :

- à l'étude de la demande de financement,
- à la contractualisation ;
- à la mise en commande ;
- au déblocage partiel et
- à la mise en loyers.



Étude de la demande de financement

Le chef de file adresse une copie du dossier de financement au(x) participant(s) et assure le suivi de la décision de financement.

Il va sans dire que le chef de file et les participants ont procédé auparavant, selon la procédure décrite en pages 22 à 27, à l'évaluation du risque lié au financement projeté (risque de contrepartie, risque sur le matériel …) et ont décidé, sur la base de ladite analyse, de financer l'opération.

Contractualisation

Le chef de file établit le contrat de crédit-bail selon le circuit normal décrit plus haut (pages 32 à 36).

Il établit et adresse un document dit "convention de mandat d'indivision" au(x) participant(s) pour signature. Ce document reprend l'objet de l'opération de crédit-bail, la durée et les conditions financières proposées, la quote-part de chacun des membres du consortium, les modalités d'appel des fonds et les modalités de gestion du contrat (facturation, impayés, contentieux et valeur résiduelle). Le mandat d'indivision peut être simplifié dans le cas où le contrat de crédit-bail est établi directement au nom de tous les membres du consortium, auquel cas il s'agit juste d'un protocole d'accord permettant au chef de file de centraliser l'opération jusqu'à sa réalisation définitive.

Après réception de la convention de mandat d'indivision signée par ses confrères, le chef de file la signe lui-même et en adresse de nouveau copie au(x) participant(s).

À la suite, chaque membre prend en charge la gestion directe de la facturation et du recouvrement des loyers.

Mise en commande

Le chef de file adresse au(x) participant(s) une copie des documents contractuels.

Déblocage

Le chef de file débloque les fonds selon le circuit normal et adresse une note de débours au(x) participant(s). En contrepartie, il reçoit du (des) participants la quote-part du financement convenue.

Mise en loyer

Le chef de file met le dossier en loyer selon le circuit normal. Il facture directement le client, et procède au transfert de la quote-part du loyer encaissé au(x) participant(s).
Quand le contrat de crédit-bail est établi au nom de chacun des participants à l'opération réalisée en consortium, chaque société recouvre directement ses loyers.

Clôture du contrat

La clôture du contrat s'effectue dans les mêmes conditions qu'une opération mettant en relation une seule société de crédit-bail et son client.

MÉCANISME D'UNE OPÉRATION DE CRÉDIT-BAIL RÉALISÉE EN CONSORTIUM

(1) Le client choisit son matériel auprès d'un fournisseur de matériel ou d'un vendeur de bien immobilier.

(2) Le chef de file constitue le dossier de demande de financement et **(3)** le communique au(x) participant(s).

(4) Après accord du (des) participants, le chef de file approuve la demande.

(5) Le chef de file établit le contrat et le mandat d'indivision qu'il transmet au(x) participant(s).

(6) Le chef de file passe commande au fournisseur ou conclut le contrat de vente avec le vendeur du bien immobilier.

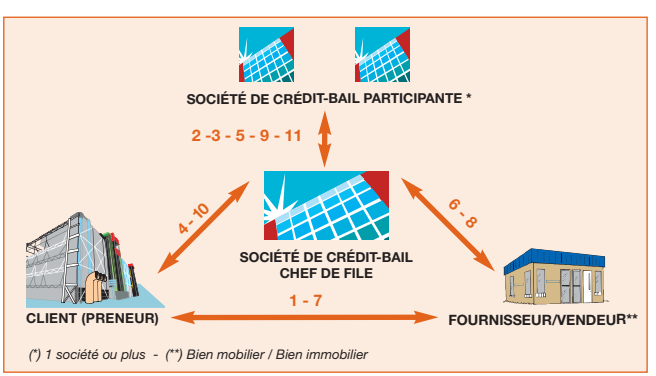
(7) Le bien est livré ou mis à disposition du client.

(8) Le chef de file débloque les fonds entre les mains du fournisseur ou du notaire, après accomplissement de toutes les formalités d'usage.

(9) Le chef de file adresse une note de débours au(x) participant(s) qui lui restituent la quote-part de financement convenue.

(10) Le client commence à verser les redevances de leasing au chef de file.

(11) Le chef de file restitue au(x) participant(s) leur quote-part sur les redevances de leasing perçues.



GESTION DU RECOUVREMENT

- MISE EN FORCE ET CLÔTURE NORMALE DU CONTRAT
- REMBOURSEMENT ANTICIPÉ
- LOYERS IMPAYÉS
- RÉSILIATION DU CONTRAT ET ACTIONS EN JUSTICE

GESTION DU **RECOUVREMENT**

MISE EN FORCE DU CONTRAT

L'opération de crédit-bail est à présent réalisée. Le contrat est signé, le matériel ou le bien immobilier est mis à disposition du preneur et le fournisseur ou vendeur du bien est payé.

Le contrat est alors mis en force, sans délai, c'est-à-dire qu'il doit générer des loyers, la société de crédit-bail souhaitant recouvrer ses débours, couvrir ses frais financiers et réaliser une marge sur l'opération.

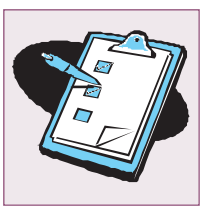
En vue de la mise en force du contrat, la société de crédit-bail :

- adresse, en priorité, l'ordre de domiciliation à la banque du client avec accusé de réception. Elle pourra de la sorte procéder au prélèvement automatique des loyers sur le compte du client ;
- "met à jour" le contrat, c'est-à-dire qu'elle remet au client les exemplaires qui lui reviennent.

En vue du recouvrement des loyers, chaque contrat de crédit-bail est suivi avec son échéancier.

La société de crédit-bail produit, via son système informatique, un fichier des loyers à facturer (facturation de masse des échéances).

Ce fichier est communiqué aux banques domiciliataires des prélèvements en vue de leur permettre d'effectuer les traitements nécessaires.



En retour, la banque adresse à la société de crédit-bail un état faisant ressortir les prélèvements effectués, ainsi que les prélèvements rejetés, avec, dans ce dernier cas, le motif de rejet (provision insuffisante, compte clôturé …).

CLÔTURE NORMALE DU CONTRAT

Quand l'opération de crédit-bail se déroule en conformité avec les clauses contractuelles prévues, en particulier quand le preneur s'acquitte à leur échéance prévue des loyers dus au bailleur, le contrat est clôturé normalement.

Avant l'arrivée à terme du contrat (quelques mois à l'avance), la société de crédit-bail rappelle au client le droit contractuel qu'il a de lever l'option d'achat, à la valeur résiduelle.

Si le client use de son droit de lever l'option d'achat en vue de l'acquisition du matériel, la société vérifie sa situation puis procède à la facturation de la valeur résiduelle. Avec le règlement de cette facture, la propriété du bien est transférée au preneur.

En pratique et dans la plupart des cas, le preneur lève l'option. Cependant, et il s'agit là de cas exceptionnels, il peut opter pour une seconde période de location convenue d'avance et ce, sur la base du montant correspondant à la valeur résiduelle.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Le contrat de crédit-bail prévoit une période irrévocable de location du bien déterminée d'un commun accord entre le bailleur et le preneur. Cependant, le contrat peut faire l'objet d'une clôture prématurée, quand le client désire effectuer un remboursement anticipé du financement.
Exceptionnellement, en vue de l'acquisition du matériel avant terme, le client peut procéder au paiement par anticipation de l'ensemble des sommes dues conformément aux dispositions contractuelles. Après paiement par le client de l'ensemble de ces sommes et son acquittement des charges fiscales, le bien lui est cédé.

CONSTATATION D'IMPAYÉS ET/OU SITUATION COMPROMISE DU PRENEUR

La constatation d'un loyer impayé s'effectue sur la base du retour non fructueux d'un appel d'échéances constaté par la banque domiciliataire du preneur, ce que cette dernière communique à la société de crédit-bail.

Dans ce cas, l'impayé est enregistré dans le système d'information, marquant ainsi le début de la phase de recouvrement. L'agent commercial qui a initié l'opération contacte le client, cherchant à comprendre l'origine de cet incident et l'invitant à s'acquitter du loyer dû majoré des intérêts de retard.
Si le client ne réagit pas à ce contact ou en cas d'incidents de paiement répétés, le service recouvrement le relance à son tour.

En cas de constatation de plusieurs impayés, un comité ad hoc, composé du directeur général et d'autres responsables (commercial, financier, recouvrement), statue sur le traitement à réserver au dossier en fonction des critères de gestion interne et/ou des règles de Bank Al-Maghrib relatives à la classification des créances en souffrance et leur couverture par des provisions. Le client est informé de la décision du comité.
Face aux difficultés persistantes d'un preneur à honorer ses engagements, la société de crédit-bail est en droit de traiter le dossier en contentieux.

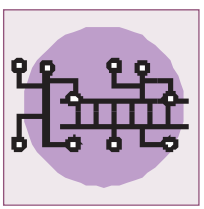
RECOUVREMENT AMIABLE

Avant d'en arriver au traitement contentieux d'une opération de crédit-bail, la société de crédit-bail privilégie toujours une solution amiable avec son client. Elle y est d'ailleurs tenue par les dispositions de l'article 433 du code de commerce qui exigent la mise en place d'une phase obligatoire de tentative de règlement à l'amiable avant tout recours judiciaire.
Pour le règlement amiable des différends, la société peut :

- renégocier avec le preneur les loyers et les durées dans le cadre d'un nouveau contrat de crédit-bail (rééchelonnement) ;
- effectuer le transfert du contrat à une tierce personne qu'elle a préalablement agréée.

Médiateur de l'APSF

Dans ce même objectif de règlement amiable des litiges avec la clientèle, la société peut recourir aux services du Médiateur de l'APSF. Elle recherche avec le client une solution acceptable sous l'égide dudit Médiateur sollicité à cet effet par le client.



Le rôle du Médiateur de l'APSF est de faciliter la recherche d'une solution négociée et amiable à certains différends pouvant surgir au cours de la vie du contrat, comme la date de démarrage du contrat ou le calcul des pré-loyers, par exemple. Une réforme de ce mode de médiation est en cours.

NOUVEAU CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL (REÉCHELONNEMENT)

La société de crédit-bail n'a pas toujours intérêt à priver le client qui présente des impayés du bien qu'elle lui loue, sachant que c'est sur la base de l'utilisation de ce bien que l'exploitation peut continuer et que les loyers peuvent être remboursés. Elle ne cherchera donc jamais à asphyxier le client, souhaitant au contraire qu'il continue son exploitation.

Avec le client, elle procède à une nouvelle analyse de la situation, cherchant à ajuster sa capacité de paiement des loyers au rendement du bien. Dans ce cas, et bien que le bail soit irrévocable, la société de crédit-bail procède, de concert avec le preneur, à un allongement de la durée de location, lui proposant ainsi une "seconde chance".

TRANSFERT DU CONTRAT À UN TIERS

Plutôt que de constater la résiliation du contrat et encourir des pénalités, le locataire peut chercher un autre locataire pour se substituer à lui. Il s'agit, dans ce cas, du transfert de contrat de crédit-bail du premier locataire au second.

Le transfert du contrat doit faire l'objet d'un accord de la société de crédit-bail. Cette dernière vérifie la capacité du locataire pressenti à s'acquitter des échéances avant de donner son

accord et procède ainsi à l'évaluation du risque portant sur ce nouveau locataire.

RÉSILIATION DU CONTRAT ET ACTIONS EN JUSTICE

Si la procédure amiable de règlement des différends n'aboutit pas, la société de crédit-bail est en droit de procéder à la résiliation du contrat, de demander la restitution du bien financé et de mettre en œuvre l'action de paiement. Elle intente pour ce faire une action en référé ou une action en fond.

Action en référé

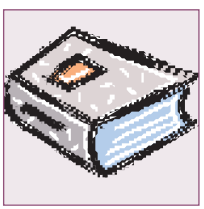
L'action en référé a pour but de faire constater la résiliation du contrat et d'obtenir une ordonnance en référé du juge en vue de la restitution du matériel. Cette action s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article 435 du code de commerce.

Quand elle récupère le bien qui est sa propriété exclusive, la société de crédit-bail en dispose comme elle l'entend et peut le louer à nouveau ou le vendre.

Action en fond

L'action en fond a pour but de permettre à la société de crédit-bail de récupérer les loyers dus par le preneur.

Déjà, parallèlement à l'action en référé, la société de crédit-bail adresse au preneur une assignation en paiement pour le règlement d'une indemnité de résiliation.
L'indemnité de résiliation est composée au minimum de la somme des loyers impayés et du capital restant dû.



Si, pour quelque motif que ce soit, l'action n'aboutit pas, et après que la société de crédit-bail a épuisé toutes les procédures judiciaires, la créance devient "figée". Cela ne signifie pas que la société de crédit-bail abandonne sa créance et que le client est exonéré de son paiement. Le montant dû par le client reste inscrit dans le bilan de la société de crédit-bail en tant que créance en souffrance.

PROCÉDURE COLLECTIVE À L'ENCONTRE DU PRENEUR

Le code de commerce, livre V, titre II, prévoit des dispositions organisant le traitement des difficultés des entreprises qui ne sont pas en mesure de payer à l'échéance leurs dettes exigibles.

La procédure est ouverte au tribunal, soit à la demande du chef de l'entreprise, soit sur assignation d'un créancier quelle que soit la nature de sa créance. Le tribunal statue au plus tard dans les quinze jours de sa saisine. Il prononce un redressement judiciaire s'il lui apparaît que la situation de l'entreprise n'est pas irrémédiablement compromise. À défaut, il prononce la liquidation judiciaire (article 568 du code de commerce).

Le redressement judiciaire consiste en une procédure destinée à améliorer la situation d'une entreprise qui se trouve dans l'impossibilité de régler une ou plusieurs dettes à leur échéance et qui a cessé ses paiements, mais dont la situation n'est pas définitivement compromise. Cette procédure est prononcée par le tribunal.

La liquidation judiciaire consiste en une procédure mise en œuvre par un liquidateur lorsque l'activité d'une entreprise a cessé ou lorsque son redressement est manifestement impossible. Elle consiste dans la réalisation de l'actif en vue du règlement du passif.

Le jugement d'ouverture de la procédure est mentionné sans délai au registre du commerce. Dans les huit jours de la date du jugement, un avis de la décision est publié dans un journal d'annonces légales et au Bulletin Officiel. Cet avis, affiché au panneau réservé à cet effet au tribunal, invite les créanciers à déclarer leurs créances au syndic désigné.

Pour mener l'opération de redressement ou de liquidation, le tribunal désigne un syndic et un juge-commissaire.
Le syndic est chargé soit de surveiller les opérations de gestion, soit d'assister le chef de l'entreprise pour tous les actes concernant la gestion ou certains d'entre eux, soit d'assurer seul, entièrement ou en partie, la gestion de l'entreprise.

À l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, le syndic est appelé à inventorier le matériel exploité par la société objet de la procédure, pour recenser :

- le matériel propriété de ladite société et faire un rapprochement avec ses bilans ;
- le matériel propriété des tiers, ce qui nécessite la détermination du cadre juridique de sa détention et son exploitation par ladite société et selon quelle contrepartie et ce, pour statuer sur le sort des contrats.

Le syndic rend compte à un juge-commissaire chargé de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence.

En cas de procédure collective à l'encontre du preneur, la société de crédit-bail est soumise aux procédures de traitement des "difficultés de l'entreprise" telles que prévues dans le code de commerce (articles 545 et suivants du code de commerce).

La société de crédit-bail mène une veille en vue de se tenir informée des cas de redressement ou de liquidation judiciaire concernant sa clientèle.

Redressement judiciaire

Quand le redressement judiciaire est prononcé et après publication de la décision au Bulletin Officiel, la société de crédit-bail procède à la déclaration de ses créances à la date d'ouverture dudit redressement : loyers impayés, intérêts de retard et autres impayés comme par exemple les pré-loyers, la taxe de services communaux…
Elle adresse une correspondance au syndic désigné, l'informant de l'existence d'un contrat de crédit-bail et lui demandant la résiliation du contrat et de restitution du matériel.

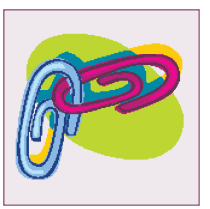
Si le syndic donne son accord, la société de crédit-bail résilie le contrat et entreprend les démarches pour la restitution du matériel.

Si le syndic ne répond pas à la demande de la société de crédit-bail dans un délai d'un mois, la société de crédit-bail résilie de plein droit le contrat (article 573 du code de commerce).

Si le syndic ne donne pas son accord au motif que la restitution du matériel va à l'encontre de l'objectif recherché de continuation de l'activité (l'entreprise étant appelée à être privée d'une partie de ses équipements), la société de crédit-bail réclame dans ce cas et en priorité le paiement des loyers dont la date d'échéance est postérieure à la date de mise en redressement judiciaire. Elle réclame aussi l'ensemble des loyers non payés.
Un nouveau contrat de crédit-bail peut être conclu suite au plan de continuation arrêté par le syndic.

Liquidation judiciaire

Quand la liquidation judiciaire est prononcée, la société de crédit-bail est en droit de récupérer le matériel donné en location et de présenter les créances restant dues au liquidateur.



DÉMARCHES JUDICIAIRES

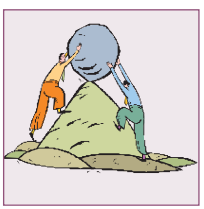
La gestion intégrale de leurs opérations et le traitement de leurs affaires contentieuses conduisent les sociétés de crédit-bail à accomplir des démarches d'ordre judiciaire concernant :

- la publicité des contrats de crédit-bail ;
- la récupération de leurs créances quand une procédure de redressement judiciaire est prononcée ;
- la récupération d'un bien après jugement en référé ;
- les délégations judiciaires ;
- la réalisation des commandements immobiliers ;
- l'indemnité de résiliation du contrat de crédit-bail.

PUBLICITÉ DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Selon l'article 436 du code de commerce, les opérations de crédit-bail mobilier sont soumises à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et des biens qui font l'objet de ces opérations. Cette publicité est faite à la requête du crédit bailleur dans un registre ouvert à cet effet au greffe du tribunal dans le ressort duquel le locataire exploite son établissement.

Pour des raisons pratiques (faute de registre spécial consacré à la publicité), les contrats sont parfois enregistrés sur le registre de commerce du client.



PROCÉDURES LIÉES AU REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Les sociétés de crédit-bail rencontrent différentes situations lors de la procédure de redressement judiciaire dont fait l'objet leur clientèle, selon que le contrat de crédit-bail est résilié avant le prononcé du redressement judiciaire ou qu'il court encore à la date d'ouverture dudit redressement.

Contrat résilié avant redressement judiciaire

Quand un contrat de crédit-bail est résilié avant l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, la société de crédit-bail cesse la facturation des loyers et plus aucun lien juridique ne la lie au débiteur.

Dans les faits, la société de crédit-bail arrête les loyers échus et les impayés avant redressement judiciaire. Cependant, sachant que le matériel peut continuer à être détenu et exploité par le preneur, la société de crédit-bail constitue une créance suite à la résiliation du contrat.

Contrat en vie à la date d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire

Les sociétés de crédit-bail effectuent des démarches auprès du syndic en vue du règlement des loyers échus, sachant d'expérience, que lorsque le contrat de crédit-bail court encore avant l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, le syndic opte généralement pour le maintien du contrat, jugeant le matériel nécessaire pour la continuation de l'activité et donc du redressement de la société en difficulté.

Par ailleurs, l'article 579 du code de commerce accorde au syndic un délai de 4 mois appelé à être renouvelé une seule fois par le tribunal à la requête de ce dernier pour remettre au juge

commissaire un plan de redressement assurant la continuation de l'entreprise, sa cession à un tiers ou sa liquidation. Dans ce cadre et dans les délais visés afin d'éviter toute forclusion, les sociétés de crédit-bail expriment une demande de restitution de leur matériel.

MODALITÉS DE RÉCUPÉRATION D'UN BIEN APRÈS JUGEMENT EN RÉFÉRÉ

Dans le cadre de l'exécution des contrats de crédit-bail, la procédure en référé permet de faire constater la résiliation du contrat et donne lieu à la restitution du matériel à la société de crédit-bail si les conditions exigées contractuellement sont remplies à savoir :

- le non règlement d'un ou plusieurs loyers par le locataire ;
- l'échec de la tentative de règlement amiable prévue par le contrat et notamment le délai à partir duquel le contrat est considéré comme résilié de plein droit.

Dans la pratique, le simple constat de la réunion des éléments sus-cités laisse la place à des questions relevant du fond, ce qui allonge d'autant les délais de récupération du bien.

DÉLÉGATIONS JUDICIAIRES

Les démarches des sociétés de crédit-bail concernent les délégations judiciaires, qu'il s'agisse :

- de l'obtention ; de la rédaction, de l'impression et de la signature des ordonnances ou
- de l'exhibition des ordonnances judiciaires hors Casablanca.

Obtention, rédaction et impression des ordonnances

Les procédures d'obtention des ordonnances de restitution du matériel par les sociétés de crédit-bail sont marquées parfois par des lenteurs liées aux conditions de leur rédaction, de leur impression et de leur signature.

Exhibition des ordonnances judiciaires hors Casablanca

Les sociétés de crédit-bail sont appelées à effectuer des déplacements sur tout le territoire national pour récupérer leur matériel. Le système judiciaire prévoit des délégations judiciaires permettant l'ouverture de l'exécution auprès du tribunal où le matériel recherché est localisé.

Cette procédure de délégation est parfois difficilement opérante du fait de la nature du matériel qui est mobile.

L'exécution de l'ordonnance est plus problématique en cas de pluralité de matériel. Dans ce cas, il faut toujours attendre après chaque récupération, le retour de la délégation au tribunal saisi initialement pour demander son envoi à un autre tribunal…

Cette opération peut se répéter plusieurs fois, entraînant un allongement de la durée de récupération du matériel et occasionnant ainsi sa détérioration, voire des difficultés à le localiser.

RÉALISATION DES COMMANDEMENTS IMMOBILIERS (EXPERTISE DU BIEN À VENDRE)

L'hypothèque est considérée parmi les garanties les plus sûres. Mais, sa réalisation est rendue difficile, voire impossible du fait notamment :

- des formalités administratives à accomplir auprès des tribunaux (multiplicité des notifications, pluralité des délais de notification) ;
- de la surévaluation de la valeur du bien par certains experts, ce qui empêche toute vente.

INDEMNITÉ DE RÉSILIATION DU CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL

En cas de résiliation du contrat, le client en vertu des conditions générales du contrat type, reste redevable d'une indemnité égale au minimum à la somme des loyers impayés et du capital restant dû. Les sociétés de crédit-bail veillent à récupérer cette indemnité.

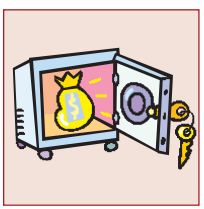
Par ailleurs, les sociétés de crédit-bail s'attèlent actuellement à revoir le contenu des relevés de compte délivrés à la clientèle, afin que ces documents reflètent l'historique de paiement du preneur, échéance par échéance qu'il s'agisse de loyers recouvrés ou de loyers non recouvrés.

Soulignons qu'en matière judiciaire, les relevés de compte établis par les banques sont admis comme moyen de preuve dans les contentieux les opposant à leurs clients, ce qui n'est pas le cas des relevés établis par les sociétés de crédit-bail, lesquelles sociétés sont agréées par la même autorité et régies par la même loi que les banques.

GESTION DE BACK-OFFICE

- REFINANCEMENT
- COMPTABILITÉ
- FISCALITÉ
- DÉCLARATIONS ET PUBLICATIONS LÉGALES

GESTION DE
BACK-OFFICE



REFINANCEMENT

La société de crédit-bail qui a défini sa stratégie commerciale, établit en parallèle le plan de financement de son activité projetée.

Elle arrête ses besoins de financement et les moyens d'y répondre, sachant que ses ressources sont composées de ressources internes et de ressources externes.

RESSOURCES INTERNES

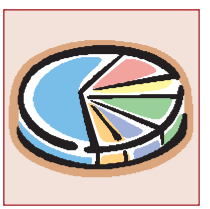
Les ressources internes sont constituées des fonds propres de la société et des tombées prévisibles liées au recouvrement des loyers des contrats en cours.

Les fonds propres de la société de crédit-bail sont constitués des réserves et primes liées au capital, du capital social, du report à nouveau et du résultat net réalisé.

De par la réglementation prudentielle qui leur est applicable, les sociétés de crédit-bail doivent couvrir le financement de leur activité par un niveau minimum de fonds propres (12% en 2012).

Ainsi, l'expansion du volume de leurs financements peut être freinée par le niveau minimum de fonds propres requis réglementairement.

RESSOURCES EXTERNES



Les ressources externes sont constituées par les fonds levés auprès des banques et sur le marché financier.

Refinancement auprès des banques

Une société de crédit-bail se refinance auprès de toutes les banques et pas seulement auprès de sa banque-mère (entre autres pour des raisons réglementaires : coefficient de division des risques pour la banque-mère).
Pour ses besoins de refinancement, la société de crédit-bail recourt à trois modes : le découvert, le crédit spot et le crédit à moyen et long terme (CMLT).

Le découvert
La société de crédit-bail communique ses besoins de refinancement à la banque et négocie une ligne de crédit dans laquelle elle puise par tirages successifs pour financer chaque opération accordée à la clientèle. Les tirages s'effectuent dans la limite autorisée par la banque.

L'utilisation du découvert par la société de crédit-bail est immédiate et s'étend sur l'année. Les frais financiers sont calculés en fonction de la durée et du montant utilisé et sont prélevés par la banque au taux négocié.

Le crédit spot
Pour couvrir un besoin ponctuel sur une courte durée ou liée à une opération inopinée, et quand le découvert ne permet pas le financement en question, la société de crédit-bail recourt à un

crédit spot, qui consiste en une avance à très court terme de la banque à la société de crédit-bail.
Le crédit spot est octroyé sur des périodes allant de quelques jours à quelques mois. Il permet de réaliser des opérations spécifiques comme le préfinancement d'opérations de crédit-bail mobilier importé ou de crédit-bail immobilier.

Le CMLT (crédit à moyen et long terme)
Les financements de l'année sont réglés dans un premier temps, pour des considérations de flexibilité, par découverts bancaires et spots. Ces concours bancaires sont transformés en fonction de l'évolution de l'activité durant l'exercice ou en fin d'année, en lignes CMLT.

Refinancement auprès du marché financier

En complément des financements par les ressources propres et les crédits bancaires, la société de crédit-bail peut faire appel public à l'épargne en émettant des BSF (Bons de Sociétés de Financement) ou en souscrivant à des emprunts obligataires. Après une première autorisation générale du CDVM (Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières) pour ce faire, la société de crédit-bail procède à l'émission de BSF selon les opportunités offertes sur le marché.

L'émission de BSF se justifie quand les conditions sur le marché financier sont meilleures que celles du crédit bancaire, ce qui permet à la société de crédit-bail d'optimiser ses charges financières et de diversifier ses ressources de financement.

L'encours des BSF émis par une société de crédit-bail ne peut excéder 50% de ses encours sous forme d'immobilisations données en crédit-bail (cette limite réglementaire est en voie d'être levée).

GESTION DU RISQUE DE TAUX ET DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Les ressources ne sont jamais parfaitement adossées aux emplois, c'est-à-dire que la maturité des contrats des biens loués ne correspond pas toujours à celle des emprunts de la société de crédit-bail.

Pour la société de crédit-bail, ce non adossement peut générer des risques de taux et de liquidité, risques que certaines société de crédit-bail évaluent et gèrent en recourant, de façon plus ou moins formelle, à la méthode "gestion actif-passif" ou ALM (Asset and Liability Management).

L'ALM permet d'analyser la situation du bilan selon la maturité du portefeuille (actif) et celle du refinancement (passif).

Sont analysées, à l'actif, la durée moyenne du portefeuille et, au passif, la durée moyenne des emprunts) et les évolutions probables de ces durées à horizon déterminé, en fonction d'anticipations relatives aux taux d'intérêt, au développement commercial, …

S'agissant du risque de taux, l'ALM permet de dégager la sensibilité du portefeuille, c'est-à-dire qu'elle évalue l'impact d'une variation de 1% du taux sur les frais financiers de la société de crédit-bail.

COMPTABILITÉ

En tant qu'établissements de crédit, les sociétés de crédit-bail tiennent, depuis janvier 2000, leur comptabilité selon les prescriptions du PCEC (Plan Comptable des Établissements de Crédit)*.

Auparavant, elles appliquaient les prescriptions du Code Général de Normalisation Comptable (CGNC) et n'étaient pas soumises au Plan Comptable Bancaire de 1982 même si elles ont été dotées, en 1993, du statut d'établissements de crédit.

En application du PCEC, les sociétés de crédit-bail tiennent une double comptabilité : sociale et financière.

COMPTABILITÉ SOCIALE

En comptabilité sociale, les opérations de crédit-bail sont traitées selon un aspect juridique, le bailleur étant propriétaire du bien qu'il loue.

Les immobilisations effectivement louées, les immobilisations en cours et les immobilisations non louées après résiliation sont inscrites, parmi les immobilisations de la société de crédit-bail, à l'actif puisqu'elle en est le propriétaire.

Les engagements de financement irrévocables afférents aux immobilisations destinées au crédit-bail sont enregistrés, pour le montant non utilisé, en hors bilan dans le compte "Engagements irrévocables de crédit-bail". Ces engagements sont inscrits dès la signature du contrat et sont annulés dès la comptabilisation de l'opération au bilan.

** Les sociétés de crédit-bail établissent à la fin de chaque exercice comptable des états de synthèse aptes à donner une image fidèle de leur patrimoine, de leur situation financière, des risques assumés et de leurs résultats. Ces états de synthèse sont présentés en "Annexes", pages 98 à 107.*

Les amortissements appliqués aux immobilisations sont calculés, selon les règles usuelles, sur la durée du contrat.

La date de début des amortissements des immobilisations données en crédit-bail correspond à la date de début de la facturation des loyers. La durée d'amortissement correspond à la durée du contrat.

Le détail des opérations de crédit-bail et de location est présenté dans un tableau de synthèse figurant parmi les états des informations complémentaires, qui fait ressortir :

- le montant brut des immobilisations à l'ouverture et à la clôture de l'exercice ;
- les mouvements ayant affecté les immobilisations durant l'exercice ;
- les dotations aux amortissements et aux provisions et les reprises des provisions effectuées pendant l'exercice ;
- le montant cumulé des amortissements et des provisions à la clôture de l'exercice ;
- le montant net à la fin de l'exercice.

Cet état fait l'objet d'informations complémentaires portant sur les créances restructurées et les traitements des immobilisations temporairement non louées.

En fin de contrat, trois cas peuvent se présenter :

- l'immobilisation fait l'objet de l'option d'achat par le locataire et lui est donc cédée ;
- l'immobilisation ne fait pas l'objet de l'option d'achat par le locataire et ne peut plus être louée, elle est enregistrée dans ce cas dans la rubrique "Immobilisations corporelles" ;

- l'immobilisation ne fait pas l'objet d'une option d'achat et elle est donnée en location dans le cadre d'un nouveau contrat.

Elle est inscrite dans ce cas parmi les immobilisations en crédit-bail pour la valeur résultant du nouveau contrat et une perte ou un gain éventuel est constaté sur la valeur du bien.

COMPTABILITÉ FINANCIÈRE

En comptabilité financière, les opérations de crédit-bail sont traitées selon un aspect financier, l'opération de crédit-bail étant considérée comme un concours financier octroyé par le bailleur à son client, garanti par le bien donné en location.

La comptabilité financière doit permettre notamment de :

- dégager l'amortissement financier et le résultat financier ;
- déterminer l'encours financier.

L'amortissement financier représente la part du capital remboursé par le locataire. Il doit être calculé contrat par contrat.

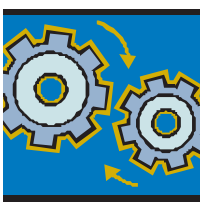
L'encours financier correspond à la dette du locataire, c'est-à-dire au capital restant dû après le paiement du dernier loyer échu.

HOMOGÉNEITÉ DES COMPTABILITÉS SOCIALE ET FINANCIÈRE

La société de crédit-bail veille à l'homogénéité des comptabilités sociale et financière. Pour ce faire :

- elle s'assure que la valeur d'origine, la date de départ de la location, de l'amortissement financier, de l'amortissement comptable et des loyers, est la même dans les deux comptabilités ;

- elle effectue un rapprochement périodique entre les deux comptabilités et explique les écarts éventuels.



Toute modification du contrat doit impérativement être concomitante dans la comptabilité sociale et la comptabilité financière.

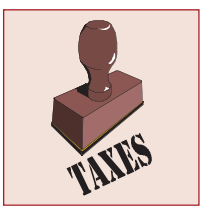
Réserve latente

La tenue parallèle de deux comptabilités, l'une sociale et l'autre financière, conduit les sociétés de crédit-bail à constater une réserve latente.
La profession définit la réserve latente comme étant la différence entre l'encours financier (capital restant dû) et l'encours comptable (valeur nette comptable).

RESTRUCTURATION DES LOYERS IMPAYÉS

La société de crédit-bail peut convenir avec le preneur que les loyers impayés, les intérêts de retard et éventuellement les loyers à échoir fassent l'objet d'une restructuration et d'un rééchelonnement sur une période déterminée.
Le montant ainsi convenu fait l'objet d'un nouveau plan d'amortissement. Dans ce cas :

- le montant des loyers ayant fait l'objet d'une restructuration est classé dans la rubrique "loyers restructurés" ;
- le montant des loyers est amorti suivant les règles habituelles en matière de crédit ;
- les loyers ultérieurs à la restructuration continuent à être traités suivant les règles habituelles.



FISCALITÉ

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)

En matière d'IS et jusqu'en 2007, les sociétés de crédit-bail étaient reconnues par le législateur comme des entreprises commerciales et industrielles. Le taux d'IS qui leur était applicable était alors le taux applicable auxdites entreprises, taux dit "normal" (alors de 35%), sachant que la loi prévoyait un taux "majoré" applicable aux établissements de crédit (taux de 39,6%).
En 2007, les sociétés de crédit-bail sont considérées par le législateur comme des établissements de crédit. Le taux de 39,6% qui était applicable aux établissements de crédit leur a alors été étendu.
Actuellement, les sociétés de crédit-bail sont soumises au taux de 37%.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

Taux applicable aux loyers

En matière de TVA, les taux appliqués aux loyers de crédit-bail sont passés de 7% avant 2007 à 10% en 2007 et à 20% depuis 2008. La TVA acquittée sur les loyers est récupérable selon le statut fiscal du client.

Crédit de TVA

Jusqu'à fin 2006, les sociétés de leasing pouvaient acheter, en exonération de taxe, les immobilisations ou, à défaut, de demander le remboursement de la TVA ayant grevé ces immobilisations acquises pour le compte de leur clientèle.
La loi de finances 2007 a supprimé cette possibilité d'acquisition des immobilisations en exonération de TVA et a, en outre,

supprimé la possibilité de remboursement de leur crédit de TVA aux sociétés de leasing.
La loi de Finances 2008 a porté le taux de TVA collectée sur les loyers de 10% à 20% en vue de permettre la résorption du crédit de TVA et a rétabli le droit au remboursement du crédit de TVA, mais tout en limitant ce droit aux opérations réalisées à partir du 1er janvier 2008. Ces opérations bénéficient du remboursement du crédit de TVA non imputé né à partir de cette date.

Cession des biens

La loi de finances 2013 a instauré une TVA sur la cession des biens avec effet à partir du 1er janvier 2013, les contrats conclus avant cette date n'étant pas concernés.

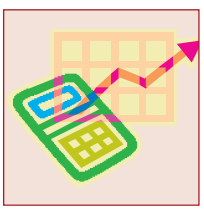
DROITS D'ENREGISTREMENT

Avant l'entrée en vigueur de la loi de finances 2010, les contrats de crédit-bail immobilier portant sur des locaux à usage professionnel ou de terrains nus destinés à la construction de tels locaux, étaient exonérés des droits d'enregistrement. Lesdits contrats étaient soumis à un droit fixe de 300 dirhams.

La loi de finances 2010 a supprimé cette exonération, soumettant lesdits contrats à un droit d'enregistrement de 3%.

TAXE DE SERVICES COMMUNAUX (TSC)

En matière de fiscalité locale, les sociétés de crédit-bail s'acquittent d'une taxe de services communaux qu'elles facturent au preneur.



Cette taxe est assise, en ce qui concerne les immeubles soumis à la taxe professionnelle, sur la valeur locative servant de base au calcul desdites taxes.
Les taux de la TSC sont fixés comme suit :

- 10,5% de la valeur locative pour les biens situés dans le périmètre des communes urbaines, des centres délimités, des stations estivales, hivernales et thermales ;
- 6,5% de ladite valeur locative pour les biens situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

NB : En cas de chômage partiel ou total du preneur, c'est-à-dire d'une situation matérialisée par des impayés ou un état de contentieux auprès de la société de crédit-bail, cette dernière peut, sous certaines conditions, obtenir un dégrèvement ou une décharge de la taxe professionnelle.

DÉCLARATIONS ET PUBLICATIONS LÉGALES

DÉCLARATIONS PÉRIODIQUES À BANK AL-MAGHRIB

Les sociétés de crédit-bail, à l'instar des autres établissements de crédit, communiquent à Bank Al-Maghrib (BAM) des états périodiques, lui permettant d'effectuer le contrôle qui lui est dévolu par la loi bancaire.

Ces documents établis et communiqués à BAM dans les conditions fixées par elle, concernent notamment la situation comptable et ses états annexes, les états de synthèse et les documents qui leur sont complémentaires et les états prudentiels. Voir en annexes, pages 99 à 107, les modèles des états de

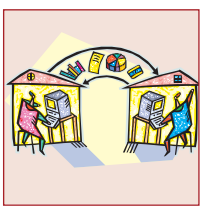
synthèse : bilan, hors bilan, Compte de Produits et Charges (CPC), Etat des Soldes de Gestion (ESG), Tableau des Flux de Trésorerie (TFT).

De même, les sociétés de crédit-bail communiquent à BAM tous documents et informations nécessaires au bon fonction-nement des services d'intérêt commun mis en place par elle.
Il en est ainsi du Service de Centralisation des Risques (SCR).
Le SCR est géré actuellement pour le compte de Bank Al-Maghrib par un prestataire externe sous forme de Credit Bureau, système centralisant l'ensemble des engagements et des impayés des clients des établissements de crédit. Les établissements de crédit, et donc les sociétés de crédit-bail, consultent obligatoirement le rapport produit par le Credit Bureau lors de l'instruction des demandes de crédit.

DÉCLARATIONS DES BIENS AU SERVICE LOCAL DES IMPÔTS

La loi n° 47-06 du 30 novembre 2007 relative à la fiscalité des collectivités locales a institué une Taxe de Services Communaux (TSC), en remplacement de la taxe d'édilité. La TSC s'applique aux personnes soumises à la taxe professionnelle (ex impôts des patentes) et à la taxe d'habitation. En vertu cette loi (article 13), les sociétés de crédit-bail déclarent tous les ans au service local des impôts un état :

- faisant ressortir, les terrains et constructions, agencements, aménagements, matériel et outillages ;
- indiquant la date de leur acquisition, mise en service ou installation, le lieu d'affectation et leur prix de revient au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle du début d'activité.



Elles sont également tenues de produire une déclaration indiquant toutes les modifications effectuées ayant pour effet d'accroître ou de réduire les éléments imposables au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle de la réalisation de la modification.

Ces déclarations, établies sur ou d'après un imprimé-modèle de l'Administration, doivent être adressées ou remises contre récépissé au service local des impôts du lieu de situation du siège social, du principal établissement ou du domicile fiscal.

PUBLICATIONS LÉGALES

Les sociétés de crédit-bail publient leurs états de synthèse dans des journaux d'annonces légales. À l'instar de l'ensemble des établissements de crédit, elles sont tenues, de publier, dans un journal d'annonces légales, leurs états de synthèse, arrêtés à la fin du premier semestre de chaque exercice comptable.

La publication des états de synthèse semestriels s'effectue au plus tard le 30 septembre et celle des états de synthèse annuels au plus tard le 31 mars.

Les états de synthèse comprennent le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau des flux de trésorerie et l'état des informations complémentaires. Ils doivent être vérifiés par les commissaires aux comptes qui :

- soit, certifient que ces états sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice comptable ;
- soit, assortissent la certification de réserves ;
- soit, refusent la certification de ces états.

Dans les deux derniers cas, les motifs doivent être précisés.

La publication des états de synthèse annuels doit avoir lieu trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire et faire apparaître clairement s'il s'agit d'états vérifiés ou non par les commissaires aux comptes.

Lorsque ces états sont vérifiés par les commissaires aux comptes, ils doivent être accompagnés de l'attestation délivrée par les commissaires aux comptes.

Les sociétés de crédit-bail publient, en outre, dans un journal d'annonces légales, au plus tard le 31 mai suivant la date de clôture de chaque exercice comptable, un communiqué précisant :

- soit que les états de synthèse publiés préalablement à la tenue de l'assemblée générale ordinaire ont été approuvés par celle-ci et qu'ils n'ont subi aucun changement ;
- soit que ces états de synthèse ont subi des changements, auquel cas la nature des changements ainsi que les états concernés doivent être spécifiés et attestés par les commissaires aux comptes.

Le communiqué doit comporter l'attestation des commissaires aux comptes dans le cas où les états de synthèse publiés n'auraient pas été vérifiés préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

ANNEXES

- LE CRÉDIT-BAIL DE A à Z
- TEXTES LÉGISLATIFS (EXTRAITS)
- MODÈLE DES ÉTATS DE SYNTHÈSE
- FINANCEMENTS EN CRÉDIT-BAIL (1965-2012)
- SOCIÉTÉS DE CRÉDIT-BAIL

LE CRÉDIT-BAIL DE A À Z

A

AGRÉMENT

Au Maroc, les sociétés de crédit-bail sont agréées en tant que sociétés de financement pour exercer leur activité. L'agrément est délivré par Bank Al-Maghrib (par le ministère des Finances en vertu de la loi bancaire du 6 juillet 1993, abrogée et remplacée par la loi bancaire du 14 février 2006), après avis conforme du CEC (Comité des Établissements de Crédit).

Le CEC évalue, notamment, les moyens techniques et financiers de la société, ainsi que la compétence et l'honorabilité de ses dirigeants.

AMORTISSEMENT

Propriétaires des biens qu'elles financent, les sociétés de crédit-bail les inscrivent à leur bilan et procèdent ainsi à leur amortissement. L'amortissement de cet actif s'effectue sur une période correspondant à la durée du contrat de crédit-bail.

APSF

Au Maroc, les sociétés de crédit-bail dûment agréées sont membres de droit de l'Association Professionnelle des Sociétés de Financement (APSF) instituée par la loi bancaire du 6 juillet 1993 et confirmée par celle du 14 février 2006.

L'APSF a pour objet notamment d'étudier les moyens d'amélioration de la technique et de stimulation de la concurrence.

B

BAILLEUR (CRÉDIT-BAILLEUR, SOCIÉTÉ DE CRÉDIT-BAIL)

Le bailleur ou crédit-bailleur est la société de crédit-bail qui acquiert un bien pour le donner en location.

Le bailleur est le propriétaire légal du bien, dont il cède au client le droit d'usage. Il reçoit en contrepartie des redevances périodiques convenues (loyers).

BÉNÉFICIAIRE

Toute entreprise, quel que soit son secteur d'activité ou sa taille :

- désirant investir pour innover son matériel productif ou pour étendre sa capacité ;
- ayant un besoin urgent d'équipements non budgétisés ;
- payant des loyers élevés à fonds perdus et qui voudrait constituer un patrimoine ;
- exerçant son activité dans un secteur porteur ;
- désirant préserver son fonds de roulement pour l'affecter à d'autres utilisations ;

peut bénéficier d'un crédit-bail.

Les commerçants, les entrepreneurs individuels, les médecins, les architectes et les autres professions libérales peuvent également bénéficier de financements en crédit-bail.

CESSION

Le bien financé appartient juridiquement au bailleur. Il ne peut être vendu par le client durant la période contractuelle. Une fois ledit bien acheté pour sa valeur résiduelle par le client à la fin de la période locative, il lui est possible de le vendre à sa guise.

C

CODE DE COMMERCE

Le crédit-bail est régi par la loi n° 15-95 du 1er août 1996 formant code de commerce qui en précise la nature en se référant expressément à la définition donnée par la loi bancaire du 6 juillet 1993 relative à l'activité des établissements de crédit. Le code de commerce distingue le contrat de crédit-bail des contrats courants et usuels. Il dispose, en effet, que le contrat de crédit-bail ne relève :

- ni du Dahir du 5 janvier 1953 relatif à la révision périodique des prix de location des biens à usage commercial, industriel et artisanal ;
- ni du Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel et artisanal ;
- ni du Dahir du 25 décembre 1980 organisant les rapports entre les bailleurs et les locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

CONTRAT

Le contrat de crédit-bail est le document-clé de l'opération de crédit-bail, puisqu'il crée le lien juridique entre le client et la société de crédit-bail. Les parties y fixent les droits et obligations réciproques, ainsi que les conditions et procédures. Il précise la durée de location et l'échéancier des loyers.

DOSSIER DE FINANCEMENT

La demande de financement en crédit-bail est examinée sur la base d'un dossier constitué de différents documents, en fonction de la nature du bien à financer (bien mobilier ou immobilier) et du statut juridique du demandeur.

Les justificatifs demandés se rapportent en général à son identité, sa situation économique et financière et aux caractéristiques du bien à financer.

E

ENCOURS COMPTABLE ET ENCOURS FINANCIER

En matière de crédit-bail, l'on parle d'encours comptable et d'encours financier, étant entendu que les sociétés de crédit-bail tiennent, selon les prescriptions du PCEC, une comptabilité sociale et une comptabilité financière.

En comptabilité sociale, l'encours comptable correspond au montant inscrit à l'actif du bilan de la société de crédit-bail, montant qui représente la valeur comptable nette des amortissements et des provisions des immobilisations données en crédit-bail.

En comptabilité financière, l'encours est considéré comme un crédit que la société de crédit-bail accord à un client. L'encours financier correspond à la dette du locataire, c'est-à-dire au capital qu'il doit encore à la société de crédit-bail (capital restant dû) après le paiement du dernier loyer échu.

LEASEUROPE

Leaseurope est la fédération européenne des associations de crédit-bail. Créée en 1972, elle regroupe les associations nationales de crédit-bail de 31 pays, dont le Maroc.

L'APSF en est membre correspondant, reprenant le flambeau d'Aprobail qui y avait été admise dès 1983. Aprobail est l'association qui regroupait les sociétés de leasing avant l'entrée en vigueur de la loi bancaire du 6 juillet 1993.

LOI BANCAIRE

Les conditions d'activité et de contrôle des sociétés de crédit-bail ont été déterminées pour la première fois par la loi bancaire du 6 juillet 1993 relative à l'exercice de l'activité des établissements de crédit et de leur contrôle, communément appelée loi bancaire.

L

La loi bancaire a doté les sociétés de crédit-bail du statut d'établissement de crédit et les considère plus particulièrement comme des sociétés de financement.

La loi du 6 juillet 1993 a été abrogée et remplacée par la loi du 14 février 2006 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés qui, en matière de crédit-bail, élargit le champ d'intervention de ce métier.

LOYERS OU REDEVANCES LOCATIVES

Dans l'industrie du crédit-bail, on parle volontiers de loyers ou redevances locatives pour désigner les versements découlant de la jouissance d'un bien. Le montant des loyers est généralement constant.

La possibilité existe, cependant, de les moduler contractuellement, en fonction du plan d'exploitation de l'entreprise, à sa demande.

MÉDIATEUR DE L'APSF

L'APSF a institué en son sein un Médiateur. Le Médiateur de l'APSF a pour objectif de faciliter la recherche d'une solution négociée et amiable à un différend entre une société de financement et un client.

Le Médiateur de l'APSF puise sa légitimité dans la loi 08-05 relative à l'arbitrage et la médiation et dans les recommandations de Bank Al-Maghrib, autorité de tutelle des sociétés de crédit, qui veille en l'occurrence sur l'indépendance du Médiateur.

Le recours aux services du Médiateur de l'APSF est totalement gratuit.

MISE EN LOYER

Quand le contrat de crédit-bail est signé, le bien mis à disposition du preneur et le fournisseur payé, la société de crédit-bail met le dossier en loyer, facturant le client selon l'échéancier convenu.

O

OPTION D'ACHAT

La société de crédit-bail réserve le droit au client, par une promesse unilatérale de vente, de se porter acquéreur du bien à l'issue de la période contractuelle. Le prix de cession correspond à la valeur résiduelle fixée contractuellement.

PREMIER LOYER MAJORÉ

Contrairement à d'autres formes de financement, le crédit-bail ne nécessite pas d'acompte ou d'apport en fonds propres. Le versement d'un acompte est toujours possible, si le client le souhaite ou si la société de crédit-bail l'exige. Dans ce cas, le premier loyer est majoré de l'acompte. Le règlement du premier loyer majoré permet au preneur de s'acquitter de loyers mensuels plus faibles et au bailleur de diminuer son risque.

PRENEUR

Le preneur ou crédit-preneur, dit également utilisateur, est l'entreprise qui reçoit le bien en location, dont elle jouira pour les besoins de son exploitation, moyennant le paiement de redevances contractuelles.

PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION

C'est le document qui atteste que le client a réceptionné le matériel et qu'il en a vérifié la conformité avec sa commande. La signature du procès-verbal de réception du matériel, conjointement par l'entreprise et le fournisseur déclenche le paiement du fournisseur et le versement du premier loyer par l'utilisateur.

P

PROMESSE DE VENTE

Dans le cadre du contrat de crédit-bail, la société de crédit-bail réserve le droit au client, par une promesse unilatérale de vente, de se porter acquéreur du bien à l'issue de la période contractuelle à un prix convenu d'avance.

QUOTITÉ DE FINANCEMENT

Le crédit-bail permet le financement jusqu'à 100% de la valeur de l'équipement à acquérir (mobilier et immobilier) et éventuellement l'ensemble des prestations nécessaires à sa mise en place et à son fonctionnement.

RÉSERVE LATENTE

En application du Plan Comptable des Etablissements de Crédit (PCEC), les sociétés de crédit-bail tiennent une double comptabilité : sociale et financière. La réserve latente est la différence entre les immobilisations nettes des amortissements et des provisions qui figurent dans la comptabilité sociale et les encours financiers correspondants nets des provisions qui figurent dans la comptabilité financière.

RÉSILIATION

Le contrat de crédit-bail comporte généralement des clauses de résiliation très rigoureuses notamment pour sanctionner le non-paiement des loyers à leur échéance. Dans ce cas, le client peut être contraint de verser une indemnité correspondant à la totalité ou à une forte proportion des loyers restant à courir et restituer le matériel.

R

RISQUE

Les sociétés de crédit-bail ne sont pas tenues de donner systématiquement suite à une demande de financement, notamment quand elles estiment que le projet ne répond pas aux critères économiques et financiers, voire éthiques.
L'APSF est dotée d'un Système d'Aide à l'Appréciation du Risque qui informe ses membres sur les incidents de remboursement constatés (voir SAAR)

SAAR

L'APSF gère un Système d'Aide à l'Appréciation du Risque (SAAR), outil qui recense les incidents de remboursement des clients des sociétés de financement. Le SAAR a pour objet notamment :

- d'aider les sociétés membres à apprécier le risque encouru sur les clients qui les sollicitent pour un crédit, ainsi que le comportement sur le marché de leurs propres clients ayant des incidents de remboursement
- de participer à la lutte contre le risque de surendettement des ménages et des entreprises.

VALEUR RÉSIDUELLE

C'est le prix de cession préalablement défini dans le contrat, auquel le client se porte acquéreur du bien. La valeur résiduelle est généralement faible et varie selon les caractéristiques de chaque bien. Elle tient compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

TEXTES LEGISLATIFS
APPLICABLES AU CREDIT-BAIL

LOI BANCAIRE

LOI BANCAIRE DU 14 FÉVRIER 2006

Article 3 Constitue une opération de crédit tout acte, à titre onéreux, par lequel une personne :

- met ou s'oblige à mettre des fonds à la disposition d'une autre personne, à charge pour celle-ci de les rembourser ;
- ou prend, dans l'intérêt d'une autre personne, un engagement par signature sous forme d'aval, de cautionnement ou de toute autre garantie.

Sont assimilées à des opérations de crédit :

- les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat et assimilées ;
- les opérations d'affacturage ;
- les opérations de vente à réméré d'effets et de valeurs mobilières et les opérations de pension telles que prévues par la législation en vigueur.

Article 4 Les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat visées à l'article 3 ci-dessus concernent :

- les opérations de location de biens meubles qui, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir à une date fixée avec le propriétaire, tout ou partie des biens pris en location, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;

- les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immeubles, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent au locataire de devenir propriétaire de tout ou partie des biens pris en location, au plus tard à l'expiration du bail ;
- les opérations de location de fonds de commerce ou de l'un de ses éléments incorporels qui, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir, à une date fixée avec le propriétaire, le fonds de commerce ou l'un de ses éléments incorporels, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de cession bail, à l'ancien propriétaire, dudit fonds ou de l'un de ses éléments.

La cession bail est l'acte par lequel une entreprise utilisatrice vend un bien à une personne qui le lui donne aussitôt en crédit-bail.

DAHIR DU 12 AOÛT 1913 FORMANT CODE DES OBLIGATIONS ET DES CONTRATS (D.O.C.)

Article 230 Les obligations contractuelles valablement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou dans les cas prévus par la loi.

CODE DE COMMERCE

DAHIR DU 1ER AOÛT 1996 PORTANT PROMULGATION DE LA LOI N° 15-95 FORMANT CODE DE COMMERCE

LIVRE IV
LES CONTRATS COMMERCIAUX, DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE V LE CRÉDIT-BAIL

Article 431 Constitue un contrat de crédit-bail, conformément aux dispositions de l'article 8 du dahir portant loi n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993) relatif à l'exercice de l'activité des établissements de crédit et de leur contrôle :

- toute opération de location de biens d'équipement, de matériel ou d'outillage qui quelle que soit sa qualification, donne au locataire la possibilité d'acquérir, à une date fixée avec le propriétaire, tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers (crédit-bail mobilier) ;
- toute opération de location de biens immobiliers à usage professionnel, achetés par le propriétaire ou construits pour son compte, qui, quelle que soit sa qualification, permet au locataire de devenir propriétaire de tout ou partie des biens loués au plus tard à l'expiration du bail (crédit-bail immobilier).

Article 432 En cas de cession de bien compris dans une opération de crédit-bail, le cessionnaire est tenu, pendant la durée de l'opération, des mêmes obligations que le cédant, lequel en reste garant.

Article 433 Les contrats de crédit-bail prévoient, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles leur résiliation et leur renouvellement pourront, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur ; les contrats prévoient également les modalités de règlement à l'amiable des différends pouvant surgir entre les cocontractants.

Article 434 Les dispositions du dahir du 18 rabii II 1372 (5 janvier 1953) relatif à la révision périodique des prix de location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, celles du dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal et celles de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980), ne sont pas applicables aux contrats de crédit-bail immobilier.

Article 435 En cas d'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles relatives au paiement des redevances de crédit-bail devenues exigibles, le président du tribunal statuant en référé est compétent pour prononcer la restitution de l'immeuble au vu du constat de non-paiement.
Le recours à la procédure prévue à l'alinéa 1er du présent article ne peut intervenir qu'après épuisement des modalités de règlement à l'amiable des différends prévues à l'article 433.

Article 436 Les opérations de crédit-bail sont soumises à une publicité qui doit permettre l'identification des parties et celle des biens qui font l'objet de ces opérations.
En matière de crédit-bail mobilier, cette publicité est faite, à la requête de l'entreprise de crédit-bail, sur un registre ouvert à cet effet, au greffe qui tient le registre du commerce.
Le greffe compétent est celui auprès duquel le locataire est immatriculé à titre principal au registre du commerce, ou, à défaut d'immatriculation, le greffe du tribunal dans le ressort duquel ce locataire exploite l'établissement pour les besoins duquel il a contracté.

Article 437 Les modifications affectant les renseignements en cause sont publiées en marge de l'inscription existante.
Si la modification implique un changement de compétence du greffe, l'entreprise de crédit-bail doit en outre faire reporter l'inscription modifiée sur le registre du greffe compétent.

CODE DE COMMERCE

Article 438 Les inscriptions régulièrement faites en application des articles précédents prennent effet à leur date.
Les inscriptions sont radiées soit sur justification de l'accord des parties, soit en vertu d'une décision passée en force de chose jugée.
Les inscriptions se prescrivent par cinq ans sauf renouvellement.

Article 439 Le greffier délivre à tout requérant, en copie ou par extrait, l'état des inscriptions.

Article 440 Si les formalités de publicité prévues par les articles précédents n'ont pas été accomplies, l'entreprise de crédit-bail ne peut opposer aux créanciers ou ayants cause à titre onéreux du locataire, ses droits dont elle a conservé la propriété, sauf si elle établit que les intéressés avaient eu connaissance de ces droits.

Article 441 En matière de crédit-bail immobilier, le contrat de location ainsi que toute modification qui lui est apportée sont publiés à la conservation foncière conformément aux dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

Article 442 Le défaut de publication du contrat entraîne son inopposabilité aux tiers.

LIVRE V
LES DIFFICULTÉS DE L'ENTREPRISE

TITRE II LES PROCÉDURES DE TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS DE L'ENTREPRISE

Article 573 Le syndic a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournissant la prestation promise au cocontractant de l'entreprise. Le contrat est résilié de plein droit après mise en demeure adressée au syndic et restée plus d'un mois sans réponse.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par l'entreprise d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

Si le syndic n'use pas de la faculté de poursuivre le contrat, l'inexécution peut donner lieu à des dommages-intérêts dont le montant sera déclaré au passif. L'autre partie peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par l'entreprise en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts.
Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution du contrat ne peut résulter du seul fait de l'ouverture du redressement judiciaire.

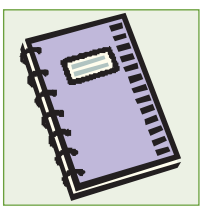
--- --- ---

Article 579 Le syndic, avec le concours du chef de l'entreprise et l'assistance éventuelle d'un ou plusieurs experts, doit dresser dans un rapport le bilan financier, économique et social de l'entreprise.

Au vu de ce bilan, le syndic propose soit un plan de redressement assurant la continuation de l'entreprise ou sa cession à un tiers, soit la liquidation judiciaire.

Ces propositions doivent être remises au juge-commissaire à l'expiration d' un délai maximum de quatre mois suivant la date du jugement d'ouverture de la procédure. Ce délai peut être renouvelé une seule fois par le tribunal à la requête du syndic.

MODÈLE DES ÉTATS DE SYNTHÈSE



Les sociétés de crédit-bail publient périodiquement des états financiers appelés "états de synthèse". Ces états de synthèse sont établis selon les principes et règles du Plan Comptable des Etablissements de Crédit, et son présentés par cinq documents formant un tout indissociable, en vue de présenter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des risques assumés et des résultats de la société. Ces documents sont :

- le Bilan ;
- le Compte de Produits et Charges (CPC) ;
- l'État des Soldes de Gestion (ESG) ;
- le tableau de financement ou tableau des flux de trésorerie (TFT) ;
- l'État des Informations Complémentaires (ETIC).

Les modèles de bilan et de hors bilan, de CPC, d'ESG et de TFT d'une société de crédit-bail et plus généralement de tout établissement de crédit sont présentés dans les pages 99 à 107 suivantes.

BILAN AU .....

en milliers de dirhams

ACTIF	31/12/N	31/12/N-1
1. Valeurs en caisse, Banques centrales, Trésor public, Service des chèques postaux	.....	.....
2. Créances sur établissements de crédit et assimilés	.....	.....
. À vue	.....	.....
. À terme	.....	.....
3. Créances sur la clientèle	.....	.....
. Crédits de trésorerie et à la consommation	.....	.....
. Crédits à l'équipement	.....	.....
. Crédits immobiliers	.....	.....
. Autres crédits	.....	.....
4. Créances acquises par affacturage	.....	.....
5. Titres de transaction et de placement	.....	.....
. Bons du Trésor et valeurs assimilées	.....	.....
. Autres titres de créance	.....	.....
. Titres de propriété	.....	.....
6. Autres actifs	.....	.....
7. Titres d'investissement	.....	.....
. Bons du Trésor et valeurs assimilées	.....	.....
. Autres titres de créance	.....	.....
8. Titres de participation et emplois assimilés	.....	.....
9. Créances subordonnées	.....	.....
10. Immobilisations données en crédit-bail et location	.....	.....
11. Immobilisations incorporelles	.....	.....
12. Immobilisations corporelles	.....	.....
TOTAL DE L'ACTIF	.....	.....

BILAN AU .....

en milliers de dirhams

PASSIF	31/12/N	31/12/N-1
1. Banques centrales, Trésor public, Service des chèques postaux	.....	.....
2. Dettes envers établissements de crédit et assimilés	.....	.....
. À vue	.....	.....
. À terme	.....	.....
3. Dépôts de la clientèle	.....	.....
. Comptes à vue créditeurs	.....	.....
. Comptes d'épargne	.....	.....
. Dépôts à terme	.....	.....
. Autres comptes créditeurs	.....	.....
4. Titres de créance émis	.....	.....
. Titres de créance négociables	.....	.....
. Emprunts obligataires	.....	.....
. Autres titres de créance émis	.....	.....
5. Autres passifs	.....	.....
6. Provisions pour risques et charges		
7. Provisions réglementées	.....	.....
8. Subventions, fonds publics affectés et fonds spéciaux de garantie	.....	.....
9. Dettes subordonnées	.....	.....
10. Écarts de réévaluation	.....	.....
11. Réserves et primes liées au capital	.....	.....
12. Capital	.....	.....
13. Actionnaires. Capital non versé (-)	.....	.....
14. Report à nouveau (+/-)	.....	.....
15. Résultats nets en instance d'affectation (+/-)	.....	.....
16. Résultat net de l'exercice (+/-)	.....	.....
TOTAL DU PASSIF	.....	.....

HORS BILAN AU .....

en milliers de dirhams

	31/12/N	31/12/N-1
ENGAGEMENTS DONNÉS	.....	.....
1. Engagements de financement donnés en faveur d'établissements de crédit et assimilés	.....	.....
	.....	.....
2. Engagements de financement donnés en faveur de la clientèle	.....	.....
3. Engagements de garantie d'ordre d'établissements de crédit et assimilés	.....	.....
4. Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	.....	.....
5. Titres achetés à réméré	.....	.....
6. Autres titres à livrer	.....	.....
ENGAGEMENTS REÇUS	.....	.....
7. Engagements de financement reçus d'établissements de crédit et assimilé	.....	.....
8. Engagements de garantie reçus des établissements de crédit et assimilés	.....	.....
9. Engagements de garantie reçus de l'État et d'organismes de garantie divers	.....	.....
10. Titres vendus à réméré	.....	.....
11. Autres titres à recevoir	.....	.....

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

	31/12/N	31/12/N-1
I. PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	.....	.....
1. Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	.....	.....
2. Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	.....	.....
3. Intérêts et produits assimilés sur titres de créance	.....	.....
4. Produits sur titres de propriété	.....	.....
5. Produits sur immobilisations en crédit-bail et en location	.....	.....
6. Commissions sur prestations de service	.....	.....
7. Autres produits bancaires	.....	.....
II. CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	.....	.....
8. Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	.....	.....
9. Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	.....	.....
10. Intérêts et charges assimilées sur titres de créance émis	.....	.....
11. Charges sur immobilisations en crédit-bail et en location	.....	.....
12. Autres charges bancaires	.....	.....
III. PRODUIT NET BANCAIRE = I - II	.....	.....
13. Produits d'exploitation non bancaire	.....	.....
14. Charges d'exploitation non bancaire	.....	.....
IV. CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	.....	.....
15. Charges de personnel	.....	.....
16. Impôts et taxes	.....	.....
17. Charges externes	.....	.....
18. Autres charges générales d'exploitation	.....	.....
19. Dotations aux amortissements et aux provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (suite)
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

	31/12/N	31/12/N-1
V. DOTATIONS AUX PROVISIONS ET PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	.....	.....
20. Dotations aux provisions pour créances et engagements par signature en souffrance	.....	.....
21. Pertes sur créances irrécouvrables	.....	.....
22. Autres dotations aux provisions	.....	.....
VI. REPRISES DE PROVISIONS ET RÉCUPÉRATIONS SUR CRÉANCES AMORTIES	.....	.....
23. Reprises de provisions pour créances et engagements par signature en souffrance	.....	.....
24. Récupérations sur créances amorties	.....	.....
25. Autres reprises de provisions	.....	.....
VII. RÉSULTAT COURANT	.....	.....
26. Produits non courants	.....	.....
27. Charges non courantes	.....	.....
VIII. RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	.....	.....
28. Impôts sur les résultats	.....	.....
IX. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	.....	.....
TOTAL PRODUITS	.....	.....
TOTAL CHARGES	.....	.....
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	.....	.....

ÉTAT DES SOLDES DE GESTION
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

I - TABLEAU DE FORMATION DES RÉSULTATS	31/12/N	31/12/N-1
1. (+) Intérêts et produits assimilés	.....	.....
2. (-) Intérêts et charges assimilées	.....	.....
Marge d'intérêt	.....	.....
3. (+) Produits sur immobilisations en crédit-bail et en location	.....	.....
4. (-) Charges sur immobilisations en crédit-bail et en location	.....	.....
Résultat des opérations de crédit-bail et de location	.....	.....
5. (+) Commissions perçues	.....	.....
6. (-) Commissions servies	.....	.....
Marge sur commissions	.....	.....
7. (+/-) Résultat des opérations sur titres de transaction	.....	.....
8. (+/-) Résultat des opérations sur titres de placement	.....	.....
9. (+/-) Résultat des opérations de change	.....	.....
10. (+/-) Résultat des opérations sur produits dérivés	.....	.....
Résultat des opérations de marché	.....	.....
11. (+) Divers autres produits bancaires	.....	.....
12. (-) Diverses autres charges bancaires	.....	.....
PRODUIT NET BANCAIRE	.....	.....
13. (+/-) Résultat des opérations sur immobilisations financières	.....	.....
14. (+) Autres produits d'exploitation non bancaire	.....	.....
15. (-) Autres charges d'exploitation non bancaire	.....	.....
16. (-) Charges générales d'exploitation	.....	.....
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	.....	.....
17. (+/-) Dotations nettes des reprises aux provisions pour créances et engagements par signature en souffrance	.....	.....
18. (+/-) Autres dotations nettes de reprises aux provisions	.....	.....
RÉSULTAT COURANT	.....	.....
RÉSULTAT NON COURANT	.....	.....
19. (-) Impôts sur les résultats	.....	.....
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	.....	.....

ÉTAT DES SOLDES DE GESTION (suite)
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

II. CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	31/12/N	31/12/N-1
(+/-) RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	.....	.....
20. (+) Dotations aux amortissements et aux provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....
21. (+) Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	.....	.....
22. Dotations aux provisions pour risques généraux	.....	.....
23. (+) Dotations aux provisions réglementées	.....	.....
24. (+) Dotations non courantes	.....	.....
25. (-) Reprises de provisions	.....	.....
26. (-) Plus-values de cession des immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....
27. (+) Moins-values de cession des immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....
28. (-) Plus-values de cession des immobilisations financières	.....	.....
29. (+) Moins-values de cession des immobilisations financières	.....	.....
30. (-) Reprises de subventions d'investissement reçues	.....	.....
(+/-) CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	.....	.....
31. (-) Bénéfices distribués	.....	.....
(+/-) AUTOFINANCEMENT	.....	.....

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

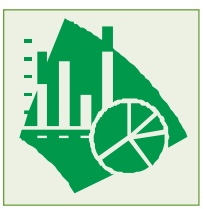
	31/12/N	31/12/N-1
1.(+) Produits d'exploitation bancaire perçus	.....	.....
2.(+) Récupérations sur créances amorties	.....	.....
3.(+) Produits d'exploitation non bancaire perçus	.....	.....
4.(-) Charges d'exploitation bancaire versées	.....	.....
5.(-) Charges d'exploitation non bancaire versées	.....	.....
6.(-) Charges générales d'exploitation versées	.....	.....
7.(-) Impôts sur les résultats versés	.....	.....
I. FLUX DE TRÉSORERIE NETS PROVENANT DU COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES	.....	.....
Variation des :		
8.(+) Créances sur les établissements de crédit et assimilés	.....	.....
9.(+) Créances sur la clientèle	.....	.....
10.(+) Titres de transaction et de placement	.....	.....
11.(+) Autres actifs	.....	.....
12.(+) Immobilisations données en crédit-bail et location	.....	.....
13.(+) Dettes envers établissements de crédit et assimilés	.....	.....
14.(+) Dépôts de la clientèle	.....	.....
15.(+) Titres de créance émis	.....	.....
16.(+) Autres passifs	.....	.....
II. SOLDE DES VARIATIONS DES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	.....	.....
III. FLUX DE TRÉSORERIE NETS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION (I+II)	.....	.....

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (suite)
DU ..... AU .....

en milliers de dirhams

	31/12/N	31/12/N-1
17.(+) Produit des cessions d'immobilisations financières	.....	.....
18.(+) Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....
19.(-) Acquisition d'immobilisations financières	.....	.....
20.(-) Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	.....	.....
21.(+) Intérêts perçus	.....	.....
22.(+) Dividendes perçus	.....	.....
IV. FLUX DE TRÉSORERIE NETS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	.....	.....
23.(+) Subventions, fonds publics et fonds spéciaux de garantie reçus	.....	.....
24.(+) Émission de dettes subordonnées	.....	.....
25.(+) Émission d'actions	.....	.....
26.(-) Remboursement des capitaux propres et assimilés	.....	.....
27.(-) Intérêts versés	.....	.....
28.(-) Dividendes versés	.....	.....
V. FLUX DE TRÉSORERIE NETS PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	.....	.....
VI. VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (III+IV+V)	.....	.....
VII. TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	.....	.....
VIII. TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (VI+VII)	.....	.....

FINANCEMENTS
EN CRÉDIT-BAIL



Dans sa forme moderne, le crédit-bail mobilier a été introduit au Maroc en 1965.

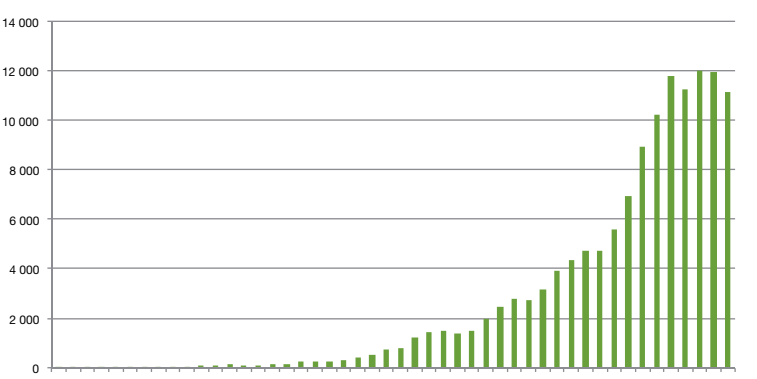
Depuis, l'activité a connu une évolution remarquable caractérisée par l'augmentation significative du recours des entreprises et des professionnels à cette formule de financement.

Après un démarrage timide dû notamment au fait qu'investir sans être propriétaire constituait pour beaucoup d'entreprises une barrière psychologique difficile à franchir, le crédit-bail connaît un essor remarquable.

Il en est de même du crédit-bail immobilier introduit en 1992.

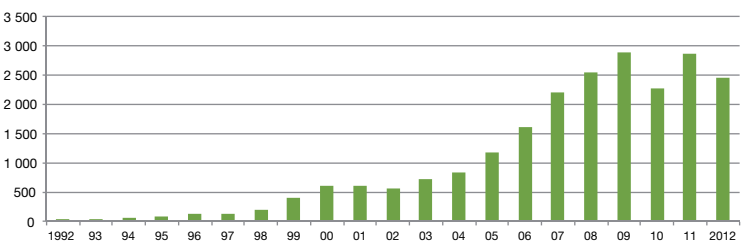
Financements en crédit-bail mobilier (CBM) *1965 - 2012*

millions de dirhams



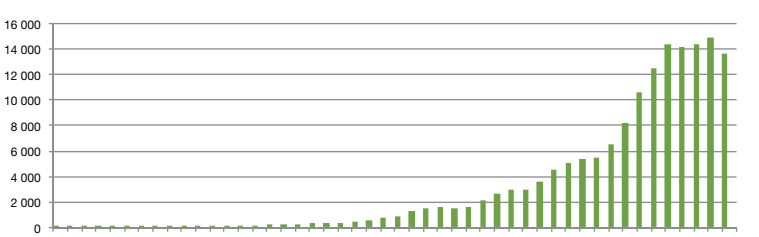
Financements en crédit-bail immobilier (CBI)

1992 - 2012 millions de dirhams



Financements en crédit-bail (CBM et CBI)

1965 - 2012 millions de dirhams



SOCIÉTÉS
DE CRÉDIT-BAIL

- **BMCI LEASING**
  Lot n° 3, Lotissement La Colline II
  Sidi Mâarouf - Casablanca
  Tél. : 0522 46 84 50
  Fax : 0522 58 34 31
  E-mail : mohamed.chraibi@bnpparibas.com

- **CRÉDIT DU MAROC LEASING**
  201, Bd Zerktouni - Casablanca
  Tél. : 0522 36 05 60
  Fax : 0522 36 05 79
  Site web : www.creditdumaroc.co.ma
  E-mail : abdelkader.rahy@ca-cdm.ma

- **MAGHREBAIL**
  45, Bd Moulay Youssef - Casablanca
  Tél. : 0522 20 33 04
  Fax : 0522 27 44 18
  Site web : www.maghrebail.ma
  E-mail : reda.daifi@maghrebail.ma

MAROC LEASING

57, Angle Bd Abdelmoumen et Rue Pinel
Casablanca
Tél. : 0522 42 95 95
Fax : 0522 42 95 00
Site web : www.marocleasing.ma
E-mail : aboutaleb@marocleasing.ma

SOGELEASE

55, Bd Abdelmoumen - Casablanca
Tél. : 0522 43 88 70
Fax : 0522 48 27 15
E-mail : samia.ahmidouch@socgen.com

WAFABAIL

1, Bd Abdelmoumen - Casablanca
Tél. : 0522 26 55 19
Fax : 0522 26 06 31
E-mail : kidrissi@wafabail.attijariwafa.com

conception analogie/casablanca