Banque de la République d'Haïti

CIRCULAIRE
N° 87

AUX BANQUES COMMERCIALES
ET BANQUES D'EPARGNE ET DE LOGEMENT

Conformément à l'article 43 du *Décret du 14 Novembre 1980 réglementant le fonctionnement des banques et les activités bancaires sur le territoire de la République d'Haïti*, les dispositions suivantes concernant la classification des prêts, la constitution des provisions pour créances douteuses et la comptabilisation des intérêts courus sur prêts entreront en vigueur le 1er octobre 1997.

1- Définitions

Les définitions suivantes s'appliquent à la présente circulaire :

Dotation à la provision pour créances douteuses
Désigne un compte de l'état des revenus et dépenses dans lequel est comptabilisée la dépense de provision nécessaire pour ramener la provision pour créances douteuses au montant souhaité. Elle constitue la différence observée dans le montant de la provision pour créances douteuses entre deux dates de production des états financiers. Les provisions pour créances douteuses peuvent être constituées à l'égard du portefeuille de prêts ou de tout autre élément d'actif (bilan et hors-bilan).

Garantie
Désigne un instrument qui permet au créancier de se prémunir contre l'insolvabilité d'un débiteur. Elle garantit l'exécution future d'une obligation.

Prêts
Désignent des avances de fonds ou toute autre créance (bilan et hors-bilan), avec ou sans garantie, à un débiteur qui est tenu de rembourser, sur demande ou à des dates déterminées, les fonds avancés ainsi que les frais ou les intérêts payables. Ils comprennent les prêts à la consommation, les prêts au logement et les prêts commerciaux.

Prêts à la consommation
L'ensemble des prêts et avances octroyés par un établissement bancaire pour l'acquisition de biens de consommation ou pour le paiement de services. Les avances sur cartes de crédit sont incluses dans cette catégorie.

Prêts au logement
L'ensemble des prêts et avances octroyés par un établissement bancaire pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un bien immobilier résidentiel. Ils comprennent les biens immobiliers résidentiels suivants : résidences unifamiliales, logements multiples de tout type, immeubles à plusieurs vocations dont plus de la moitié de la superficie sert à l'habitation résidentielle et terrains devant servir à la construction résidentielle.

Prêts commerciaux
L'ensemble des crédits accordés à une personne physique ou morale pour des fins d'affaires. Ces crédits incluent les prêts et les avances, les titres de créances, les titres de participation, les acceptations, les lettres de crédit, les garanties, les titres de substituts de prêt et les contrats de crédit-bail financier. Les prêts aux

intermédiaires financiers, les prêts à l'Etat, aux entreprises publiques et aux collectivités de même que les prêts immobiliers commerciaux appartiennent à cette catégorie. Les prêts immobiliers commerciaux comprennent : bâtiments agricoles, immeubles à bureaux, immeubles et centres commerciaux, immeubles industriels, hôtels/motels, immeubles à plusieurs vocations dont plus de la moitié de la superficie sert à l'exploitation commerciale ou industrielle et terrains devant servir à la construction commerciale ou industrielle.

Prêt arriéré (PA)

Signifie un prêt dont le principal ou l'intérêt est dû et impayé. Les découverts et avances de crédit ne faisant l'objet d'aucun programme préétabli de remboursement du principal sont considérés comme arriérés dans les circonstances suivantes :

- les intérêts sont dus et impayés;
- la ligne de crédit de l'emprunteur est expirée.

Le solde du principal doit être utilisé pour calculer le montant cumulatif des prêts arriérés.

Prêt bien garanti

Désigne un prêt, même non productif, pour lequel l'établissement bancaire possède une protection adéquate tant pour le recouvrement du principal que celui des intérêts, sous forme d'une garantie ou de plusieurs garanties admissibles décrites au point 4.0 de la présente circulaire.

Prêt non productif (NP)

Signifie un prêt dont le principal ou l'intérêt est dû et impayé depuis 90 jours ou plus. Les découverts et avances de crédit ne faisant l'objet d'aucun programme préétabli de remboursement du principal sont considérés comme non productifs dans les circonstances suivantes :

- les intérêts sont dus et impayés depuis 90 jours ou plus;
- la ligne de crédit de l'emprunteur est expirée depuis 90 jours ou plus.

Le solde du principal doit être utilisé pour calculer le montant cumulatif des prêts non productifs.

Prêt radié

Désigne un prêt que l'établissement bancaire est amené à radier puisque toutes les activités de restructuration ou de recouvrement possibles ont été entreprises et qu'il est peu probable qu'elles permettent de récupérer le principal et les intérêts du prêt.

Prêt restructuré

Désigne un prêt pour lequel l'établissement bancaire a accepté de modifier les dispositions en raison de la détérioration de la situation financière de l'emprunteur. Un prêt restructuré implique généralement l'une ou plusieurs des situations suivantes :

- réduction du principal ou du montant payable à l'échéance prévu dans l'entente de prêt originale;
- réduction de l'intérêt comptabilisé, y compris la renonciation de l'intérêt;
- report ou prolongation des paiements d'intérêts ou de principal.

Provision pour créances douteuses

Désigne un compte du bilan dans lequel est comptabilisée toute la dévaluation potentielle du portefeuille de prêts ou de tout autre élément d'actif (bilan et hors-bilan), présenté en contrepartie du solde de l'élément d'actif concerné et dont le montant minimum doit être établi selon les dispositions de la présente circulaire. Ce compte inclut la provision générale et les provisions spécifiques établies à l'égard du portefeuille de prêts et les provisions constituées à l'encontre de tout autre élément d'actif (bilan et hors-bilan).

Provision générale

Désigne la provision constituée à des fins de prudence, pour tenir compte du risque global du portefeuille de prêts, sans référence à un prêt particulier.

Provision spécifique

Désigne la provision constituée après l'évaluation de la qualité de crédit d'un prêt ou d'un groupe de prêts ayant une ou des caractéristiques communes pour ramener la valeur comptable du prêt ou du groupe de prêts à sa valeur de réalisation estimative.

2- Classification des prêts

Les prêts commerciaux, les prêts au logement et les prêts à la consommation doivent être classés selon les catégories suivantes :

- Courants (C)
- A Signaler (AS)
- Faibles (F)
- Douteux (D)
- Pertes (P)

Classification des prêts commerciaux

Un établissement bancaire doit procéder à une mise à jour de la classification de son portefeuille de prêts commerciaux au moins deux fois par année, soit au cours du deuxième (janvier-mars) et du quatrième (juillet-septembre) trimestres de l'année fiscale. Les prêts commerciaux doivent être classés comme suit :

Courants (C)
Prêts, découverts ou avances de crédit à risque normal dont le remboursement du principal ou des intérêts se fait normalement et pour lequel aucun problème n'est anticipé.

A Signaler (AS)
Prêts arriérés de plus de 30 jours et de moins de 90 jours (ou découverts et avances de crédit expirés depuis plus de 60 jours et de moins de 90 jours à condition qu'une autorisation écrite de prolongement soit documentée au dossier de crédit); ou

Autres prêts dont le remboursement est susceptible, de manière transitoire, d'être interrompu en raison de circonstances ou de développements d'ordre macro ou micro-économique défavorables à l'emprunteur. Le recouvrement de l'ensemble du principal et des intérêts n'est toutefois aucunement compromis. Les signes pouvant être pris en compte sont :

Environnement / Opération

- changements dans les réglementations fiscale, monétaire ou autre concernant le secteur d'activité pouvant affecter les opérations, la situation financière et la position de compétitivité de l'entreprise;
- changements dans l'environnement d'affaires de l'emprunteur;
- absence de contrôles opérationnels : usine sale ou n'inspirant pas confiance, taux d'accidents élevé, stock en désordre ou mal protégé;
- ambiance de travail conflictuelle, arrêts ou grèves fréquents;
- management jugé faible, inexpérimenté ou incompétent, incapable de s'adapter aux changements d'environnement, départ d'un responsable jugé crucial à la bonne marche de l'entreprise, changements fréquents dans la structure organisationnelle de l'entreprise, incapacité de planifier et d'élaborer des stratégies claires, cohérentes et efficaces;
- produits sujets à une compétition intense ou produits obsolètes;

Performance et structure financières

- détérioration de la situation financière de l'emprunteur ou une tendance à la baisse (anormale ou non prévue) de ses sources de revenus;
- baisse des ventes et de la rentabilité ou pertes intérimaires;
- dégradation de la situation financière d'une société apparentée qui pourrait influencer défavorablement la performance de l'emprunteur;

- levier financier nettement plus élevé que les normes de l'industrie ou en comparaison à la performance historique ou projetée de l'entreprise;
- fonds de roulement insuffisant ou sous-capitalisation de l'activité commerciale;
- niveau élevé des comptes à recevoir (recouvrement difficile) ou de l'inventaire (faible rotation des stocks);
- retard en ce qui a trait aux autres obligations exigibles de l'emprunteur (envers l'établissement bancaire ou tout autre créancier);

Transactionnel
- demande de restructuration de prêts;
- découverts non autorisés fréquents;
- violations des termes et conditions de l'attente de prêt;
- changement dans l'utilisation prévue des fonds décaissés par l'établissement bancaire;
- réduction de la valeur nette de réalisation des garanties ou l'apparition de difficultés liées à leur réalisation;
- changement important dans les facteurs sur lesquelles s'est fondé l'établissement bancaire pour justifier sa décision d'accorder le crédit;

Autres
- retard dans la soumission des informations financières ou autres types d'information interne;
- documentation absente ou insuffisante (absence de titres de propriété; absence d'information financière récente de l'emprunteur ; description, documentation légale ou évaluation des garanties insuffisante ou manquante);
- lorsque l'établissement bancaire a obtenu un engagement par caution, toute situation décrite ci-dessus qui touche l'avaliste ou le garant;
- emprunteur interdit de chéquier; ou

Prêts bien garantis dont le remboursement est susceptible, de manière transitoire, d'être interrompu en raison de circonstances ou de développements d'ordre macro ou micro-économique défavorables à l'emprunteur; ou

Prêts courants classés *"à signaler*" en raison du principe de classification par contagion.

Faibles (F)
Prêts non productifs (90 jours - 179 jours); ou

Autres prêts caractérisés par des faiblesses de crédit bien définies susceptibles de compromettre le recouvrement total du principal ou des intérêts. Les signes pouvant être pris en compte sont :
- mêmes caractéristiques que pour les prêts classés "*à signaler* " mais plus accentuées;
- flux monétaires (cash flows) insuffisants pour assurer le service de la dette;
- comptes bloqués / lignes de crédit gelées par suite d'action politique ou légale;
- tout autre prescription légitime de la banque quant à la capacité de paiement de l'emprunteur.

Douteux (D)
Prêts non productifs (180 jours - 359 jours); ou

Prêts ayant fait l'objet d'une restructuration conformément à la section 8 de la présente circulaire; ou

Autres prêts démontrant les mêmes faiblesses inhérentes à ceux classés faibles mais nettement plus accentuées et en dégradation rapide. Les signes pouvant être pris en compte sont :
- fonds propres négatifs;
- suspension du crédit par les fournisseurs;
- incapacité répétée à respecter les engagements;
- effort de redressement entrepris par l'emprunteur à la demande des créanciers.

Pertes (P)
Prêts non productifs (360 jours ou plus); ou

Prêts faisant l'objet d'une procédure légale de recouvrement; ou

Prêts à des sociétés ayant ouvertement déclaré faillite (seulement la portion qui n'est pas suffisamment couverte par un nantissement légalement réalisable ou en cours de réalisation).

Classification des prêts à la consommation et des prêts au logement

La classification des prêts à la consommation et des prêts au logement constitue un processus continu fondé sur les délais de paiement. Un établissement bancaire doit procéder à la mise à jour de la classification de ses portefeuilles de prêts à la consommation et de prêts au logement à la fin de chacun des trimestres de l'année fiscale. Les prêts à la consommation et les prêts au logement doivent être classés comme suit :

Courants (C)
Prêts à risque normal dont le remboursement du principal et des intérêts se fait normalement et pour lequel aucun problème n'est anticipé.

A Signaler (AS)
Prêts arriérés de plus de 30 jours et de moins de 90 jours.

Faibles (F)
Prêts non productifs (90 jours et 179 jours).

Douteux (D)
Prêts à la consommation
Prêts non productifs (180 jours et 269 jours).

Prêts au logement
Prêts non productifs (180 jours et 359 jours).

Pertes (P)
Prêts à la consommation
Prêts non productifs (270 jours ou plus).
ou
Prêts à des individus ayant ouvertement déclaré faillite.

Prêts au logement
Prêts non productifs (360 jours ou plus).
ou
Prêts à des individus ou sociétés ayant ouvertement déclaré faillite.

Principe de classification par contagion

La classification d'un prêt à une personne physique ou morale dans la catégorie "*à signaler*", "*faibles*", "*douteux*" ou "*pertes*" entraîne le transfert de l'intégralité des prêts classés "*courants*" à l'encontre de cette personne dans la catégorie "*à signaler*", et ce, même si le recouvrement de l'ensemble du principal et des intérêts pour ces prêts n'est aucunement compromis. Pour l'application de la présente disposition, la

définition de personne n'inclut pas celle de groupes de personnes telle que définie dans la circulaire #83 sur les limites de concentration des risques de crédit.

3- Constitution de provisions pour créances douteuses

Prêts

Tout établissement bancaire doit constituer des provisions spécifiques et générales sur les prêts conformément aux dispositions de la présente circulaire.

Provisions spécifiques

Le montant des provisions spécifiques pour créances douteuses est calculé comme suit :

Classification des prêts	Provisions minimums exigées [1]
A Signaler (AS)	1.5 % de l'encours
Faibles (F)	20 % de l'encours
Douteux (D)	50 % de l'encours
Pertes (P)	100 % de l'encours

Tout établissement bancaire peut, en se fondant sur son expérience passée et son évaluation du futur, utiliser des taux de provision supérieurs à ceux proposés dans la présente circulaire. Ce changement à la hausse du taux de provision peut se faire pour une catégorie donnée ou pour un prêt ou un groupe de prêts donnés. En aucun temps, ces taux ne pourront être inférieurs à ceux énoncés ci-haut.

Provision générale

Tout établissement bancaire doit constituer trimestriellement une provision générale pour créances douteuses de 0,75% à l'égard des prêts ne faisant l'objet d'aucune provision spécifique.

Tout élément d'actif autre qu'un prêt (bilan et hors-bilan)

Un élément d'actif autre qu'un prêt (exemples : placements, valeurs mobilières, autres actifs, éléments hors-bilan) peut subir une moins-value durable, c'est-à-dire que sa valeur réelle devienne inférieure à sa valeur comptable, et que l'on prévoie que ce fléchissement sera de longue durée. Lorsqu'une telle situation se présente, tout établissement bancaire est tenu de constituer une provision.

Pour déterminer s'il s'agit d'une moins-value durable, l'établissement bancaire doit mesurer l'impact de l'événement déclencheur de la moins-value sur la valeur réelle de l'élément d'actif. L'importance relative, la durée de la moins-value et l'intention de l'établissement bancaire de disposer à perte de l'élément d'actif concerné sont des facteurs indicatifs à prendre en considération.

A titre indicatif, une moins-value de 10% ou plus par rapport à la valeur de l'actif soutenue pendant une période de trois ans est présumée être de nature durable. Cette présomption ne peut être écartée que par une preuve convaincante du contraire. Si l'établissement bancaire ne peut étayer cette preuve, la BRH peut

[1] L'encours signifie le cumul de l'encours de chaque prêt inclus dans la catégorie, déduction faite des garanties admissibles décrites à la section 4 de la présente circulaire. Cette disposition ne s'applique pas aux prêts classés "*à signaler*" en raison du faible taux de provision exigé.

demander qu'une provision soit constituée pour une partie ou pour la globalité de la moins-value jugée durable.

4- Garanties admissibles

Pour les fins du calcul des provisions spécifiques sur les prêts prévues à la section 3 de la présente circulaire, les garanties suivantes peuvent être déduites de l'encours des prêts :

- les titres émis par la BRH;
- les titres émis par les gouvernements et les banques centrales des pays de l'OCDE;
- les dépôts fongibles (dépôts en espèces constitués auprès de l'établissement bancaire prêteur destiné à garantir le risque de crédit);
  - Admissibles lorsque les fonds sont détenus par l'établissement prêteur pour le compte du déposant/client aux conditions suivantes :
    . les fonds ne peuvent être retirés pendant la durée du risque;
    . l'établissement prêteur peut utiliser les fonds pour acquitter la dette dans la mesure où celle-ci n'est pas acquittée par le client conformément aux modalités de l'entente de prêt et où aucune disposition juridique n'empêche l'utilisation de la garantie pour acquitter la dette;
  - Admissibles lorsque les fonds sont détenus par un autre établissement bancaire à condition que celui-ci soit situé en Haïti ou dans un pays de l'OCDE et que l'établissement prêteur obtienne une confirmation écrite du client et une autre de l'établissement bancaire à l'effet que le dépôt satisfait aux deux conditions énumérées précédemment;
- les lettres de garantie émises par les banques opérant en Haïti ou par des banques ayant leur siège social dans un pays de l'OCDE;
- les lettres de garanties émises par le Fonds de Développement Industriel (FDI);
- les placements en obligations cotées *Aaa*, *Aa* ou *A* par Moody's (ou leur équivalent selon une autre agence de cotation reconnue) ou garanties par un gouvernement ou une banque centrale d'un pays de l'OCDE;
- les placements en actions privilégiées cotées *aaa*, *aa* et *a* par Moody's (ou leur équivalent selon une autre agence de cotation reconnue);
- les placements en actions ordinaires de sociétés cotées à une Bourse présente dans un pays de l'OCDE et dont la valeur de capitalisation boursière dépasse 50 millions de dollars américains. Dans ce cas, un rapport minimum de 2:1 doit exister entre la valeur marchande des titres nantis et le montant des risques garantis;
- les placements en fonds mutuels ou fonds communs de placement exclusivement dans les instruments décrits ci-dessus;
- la valeur de l'hypothèque de premier rang sur un immeuble résidentiel jusqu'à concurrence de 75% du solde du prêt si cette valeur est égale ou supérieure au solde du prêt. Si cette valeur est inférieure au solde du prêt, l'établissement bancaire ne peut déduire que 75% de la valeur de l'hypothèque;
- la valeur de l'hypothèque de premier rang sur un immeuble commercial jursqu'à concurrence de 50% du solde du prêt si cette valeur est égale ou supérieure au solde du prêt. Si cette valeur est inférieure au solde du prêt, l'établissement bancaire ne peut déduire que 50% de la valeur de l'hypothèque.

Pour qu'une de ces garanties soit admissible, l'établissement bancaire doit s'assurer :

- de l'existence d'une documentation légale adéquate;

- d'une valeur nette de réalisation évaluée de façon conservatrice;
- d'une possibilité de réalisation dans un délai raisonnable;
- de l'absence de liens antérieurs sur ladite garantie, qui pourraient en diminuer la valeur ou en entraver sa réalisation par l'établissement bancaire.

Lorsqu'un prêt est impayé depuis un an, une garantie peut être déduite de l'encours de ce prêt à l'unique condition que des procédures légales visant la réalisation de la dite garantie aient été entamées par l'établissement bancaire.

5- Comptabilisation des provisions pour créances douteuses

Lors de la constitution ou de l'annulation des provisions, les postes "*dotation à la provision pour créances douteuses*" de l'état des revenus et dépenses et "*provision pour créances douteuses*" du bilan doivent être utilisés.

6- Comptabilisation des prêts radiés

Lors de la radiation partielle ou totale d'un prêt, un établissement bancaire peut utiliser l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

A- le montant radié est tout d'abord soustrait du poste du bilan "*provision pour créances douteuses*" si une provision avait été établie pour ce prêt. Si aucune provision n'a encore été créée ou si la provision est inférieure au montant radié, le montant radié ou l'excédent de celui-ci sur la provision établie est comptabilisé au poste de l'état des revenus et dépenses "*dotation à la provision pour créances douteuses*". Les sommes recouvrées, auparavant radiées, sont comptabilisées au compte de l'état des résultats "*gains divers - recouvrement de créances radiées*".

B- le montant radié est débité à la "*provision pour créances douteuses*" que le prêt ait été suffisamment, partiellement ou aucunement provisionné. Toutes les sommes recouvrées, auparavant radiées, sont créditées à la "*provision pour créances douteuses*". Le montant de la "*provision pour créances douteuses*" est rajusté en fin de période.

7- Comptabilisation des intérêts courus sur les prêts

Lorsqu'un prêt non productif n'est pas bien garanti, les principes de comptabilisation suivants s'appliquent pour les intérêts :

- tout intérêt couru déjà comptabilisé à titre de revenu doit être renversé;
- aucun intérêt couru ne peut être comptabilisé à titre de revenu.

Les paiements subséquents doivent être comptabilisés suivant la méthode de la comptabilité de caisse. Ces paiements doivent s'appliquer contre le principal du prêt s'il existe un doute raisonnable quant au recouvrement ultime du principal et des intérêts du prêt. Lorsque ce doute ne subsiste plus (indépendamment de la classification et des provisions requises selon la présente circulaire), les paiements doivent s'appliquer contre les intérêts arriérés (intérêts revenus courus non comptabilisés) dans un premier temps et ensuite contre le principal du prêt.

La comptabilisation des intérêts est remise sur la base de la méthode de la comptabilité d'exercice lorsqu'il n'y a plus aucun retard dans le paiement du principal et des intérêts du prêt et qu'il n'existe aucun doute raisonnable quant au recouvrement ultime du principal et des intérêts du prêt.

La capitalisation des intérêts est permise uniquement lorsque celle-ci fait partie des modalités du crédit et que la direction de l'établissement bancaire considère que le recouvrement du principal et des intérêts du prêt ne fait l'objet d'aucun doute raisonnable. Cette directive ne s'applique pas aux prêts restructurés (voir section 8).

Pour l'application des trois paragraphes précédents, les officiers de crédit des établissements bancaires doivent documenter adéquatement leurs décisions aux dossiers de crédit des emprunteurs.

8- Prêts restructurés

D'un commun accord avec son client, tout établissement bancaire peut procéder à la redéfinition des modalités d'un prêt lorsque la situation financière de ce client se détériore. Un prêt ainsi restructuré doit être classé "*douteux*", et ce, pour une période d'un an.

Durant cette période d'un an, les principes de comptabilisation suivants s'appliquent pour les intérêts :

- les intérêts sont comptabilisés à titre de revenu lorsqu'ils sont encaissés;
- aucun intérêt couru ne peut être comptabilisé à titre de revenu à moins de faire l'objet d'une dotation à titre de provision pour créances douteuses d'un montant équivalent.

Si au terme de cette période, un doute subsiste quant au recouvrement ultime du principal ou des intérêts du prêt restructuré, celui-ci conserve la classification *"douteux*". Lorsque le prêt restructuré se comporte conformément aux dispositions de la restructuration et qu'il n'existe aucun doute raisonnable quant à son recouvrement, il est classé "*courants*".

Si la restructuration implique une réduction du principal ou du montant payable à l'échéance tel que stipulé dans l'entente de prêt initiale, le prêt doit être radié du montant de la réduction et être classé "*douteux*", et ce, pour une période d'un an.

9- Disponibilité de renseignements pour inspection

Lors des inspections périodiques menées par la BRH, les établissements bancaires doivent mettre à la disposition des agents de la BRH les renseignements suivants selon le format qui convient le mieux à l'établissement :

- Dossier de travail relatif à la préparation de tous les rapports requis dans le cadre de cette circulaire (voir section 10).
- Tout dossier individuel de crédit y compris l'analyse de crédit préalable au décaissement, l'entente de prêt, les rapports de suivi périodique, la cédule de remboursement ainsi que la description, la documentation légale et les évaluations initiale et périodiques des garanties.
- Tout dossier individuel d'un élément d'actif autre qu'un prêt (exemples : placements, valeurs mobilières, autres actifs, éléments hors-bilan).
- Tout rapport sur les opérations de crédit ou de placement émanant du service d'audit interne ou de tout autre service.

A la suite de l'analyse de ces informations, la BRH peut exiger d'un établissement bancaire une modification du classement d'un prêt pourvu que cette exigence soit fondée sur l'analyse de la situation financière de l'emprunteur, sa capacité et son désir de rembourser.

La BRH peut également exiger la création de provisions pour créances douteuses pour tout élément autre que les prêts pourvu que cette exigence soit fondée sur une analyse des faits et une évaluation de l'importance relative et de la durée de la moins-value (voir section 3 de la présente circulaire).

10- Rapports de conformité

Les établissements bancaires doivent compléter et faire parvenir à la BRH les rapports de conformité suivants :

Prêts commerciaux

- Rapport *semestriel* de la classification des prêts.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin du deuxième trimestre (31 mars) et du quatrième trimestre (30 septembre).
- Rapport *semestriel* du calcul des provisions spécifiques pour créances douteuses.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin du deuxième trimestre (31 mars) et du quatrième trimestre (30 septembre).

Prêts à la consommation et prêts au logement

- Rapport *trimestriel* de la classification des prêts.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin de chacun des trimestres, soit le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre.
- Rapport *trimestriel* du calcul des provisions spécifiques pour créances douteuses.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin de chacun des trimestres, soit le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

Provisions générales pour créances douteuses

- Rapport *trimestriel* du calcul des provisions générales pour créances douteuses sur les prêts commerciaux, à la consommation et au logement.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin de chacun des trimestres, soit le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

Prêts restructurés

- Rapport *trimestriel* des prêts restructurés.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin de chacun des trimestres, soit le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

- Relevé *trimestriel* de la provision pour créances douteuses.
  Délai de soumission : 21 jours suivant la fin de chacun des trimestres, soit le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

11- Pénalités

En cas de non-respect de la présente circulaire, une institution bancaire s'expose aux pénalités suivantes :

Fiabilité de l'information

- En tout temps, les montants déclarés dans les rapports prévus à la section 10 doivent être ceux apparaissant dans les livres comptables et auxiliaires de l'établissement bancaire.
- A défaut de se conformer à cette directive, la BRH peut, après enquête sur les circonstances et la nature de la violation, imposer une pénalité de 10 % de la différence entre les montants déclarés dans les rapports et les montants apparaissant aux livres comptables et auxiliaires de l'établissement bancaire.

Sous-évaluation de la provision pour créances douteuses

- Les sous-évaluations de la provision pour créances douteuses sont déterminées à la suite d'une étude exhaustive des actifs (bilan et hors-bilan) d'un établissement bancaire effectuée par les représentants de la BRH. Cette étude vise à évaluer la qualité des actifs et à comparer celle-ci à la position de la direction de l'établissement bancaire. Au terme de cet exercice et de discussions avec l'établissement bancaire, une différence peut subsister (sous-évaluation).
- Un délai de 30 jours est accordé à l'établissement bancaire, après notification, pour rétablir le niveau de sa provision pour créances douteuses à celui requis par la BRH.
- Passé ce délai de 30 jours, toute sous-évaluation de la provision pour créances douteuses provenant des différences observées par les représentants de la BRH sera pénalisée au taux de 1/10 de 1 % par jour d'infraction.

Sur-évaluation des revenus d'intérêt

- Les sur-évaluations des revenus d'intérêt sont déterminées à la suite d'une étude visant à évaluer leur intégralité et leur réalité. Au terme de cet exercice et de discussions avec l'établissement bancaire, une différence peut subsister (sur-évaluation).
- Un délai de 30 jours est accordé à l'établissement bancaire, après notification, pour rétablir le niveau de ses revenus d'intérêt à celui établi par la BRH.
- Passé ce délai de 30 jours, toute sur-évaluation des revenus d'intérêt déterminée par les représentants de la BRH sera pénalisée au taux de 1/10 de 1 % par jour d'infraction.

Disponibilité de renseignements pour inspection

- A défaut de fournir les renseignements énoncés à la section 9 de la présente circulaire, un établissement bancaire est assujetti à une pénalité de 5 000 gourdes par jour d'infraction. La période de pénalité s'étend du jour de l'infraction (demande de renseignements par la BRH) jusqu'à celui où les renseignements sont mis à la disposition des agents de la BRH.

Pénalité pour retard de production des rapports de conformité

- Conformément à la circulaire en vigueur sur le sujet.

Toute pénalité sera déduite du solde de l'un des comptes de l'établissement bancaire fautif à la BRH.

12- Mise en vigueur et mécanisme de transition

Les dispositions de la présente circulaire entrent en vigueur le 1er octobre 1997. Les rapports prévus à la section 10 devront être produits à partir du trimestre se terminant le 31 mars 1998. De plus, les taux applicables aux provisions spécifiques à l'exception de la catégorie *"à signaler"*sont réduits de moitié durant la période qui s'étend du 31 mars 1998 au 31 mars 1999 inclusivement :

Classification des prêts	**Provisions minimums exigées**

	Jusqu'au 31 mars 1999	A partir du 30 juin 1999
Faibles (F)	10 % de l'encours	20 % de l'encours
Douteux (D)	25 % de l'encours	50 % de l'encours
Pertes (P)	50 % de l'encours	100 % de l'encours

Annexes

Prêts commerciaux

I Rapport *semestriel* de la classification des prêts.

II Rapport *semestriel* du calcul des provisions spécifiques pour créances douteuses.

Prêts à la consommation et prêts au logement

III Rapport *trimestriel* de la classification des prêts à la consommation

IV Rapport *trimestriel* de la classification des prêts au logement

V Rapport *trimestriel* du calcul des provisions spécifiques pour créances douteuses.

Provisions générales

VI Rapport *trimestriel* du calcul des provisions générales pour créances douteuses sur les prêts commerciaux, à la consommation et au logement

Prêts restructurés

VII Rapport *trimestriel* des prêts restructurés.

Conciliation de la provision pour créances douteuses

VIII Relevé *trimestriel* de la provision pour créances douteuses.

IX Liste des pays membres de l'OCDE (au 31 décembre 1996)

X Principes de contrôle minimum relatifs à la gestion du crédit

XI Principes de contrôle minimum relatifs à l'évaluation des biens immobiliers

Port-au-Prince, le 29 septembre 1997

_____

Leslie Delatour
Gouverneur

Annexe I

PRETS COMMERCIAUX

CLASSIFICATION DES PRETS
Rapport semestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :** _____

**** PRÊT PAR PRET POUR LES PRETS DE 500,000 GOURDES ET PLUS ****
**** DE FAÇON GLOBALE POUR LES PRÊTS DE MOINS DE 500,000 GOURDES ****

(En milliers de gourdes)

Classification	Solde des prêts	Garanties	Solde pour calcul des provisions	Total
A SIGNALER				
Prêt #1	_____	N/A	N/A	
Prêt #2	_____	N/A	N/A	
Prêt #3	_____	N/A	N/A	
...	_____	N/A	N/A	
Prêts < à 500,000 gdes	_____	N/A	N/A	
Total				_____
FAIBLES				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 500,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
DOUTEUX				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 500,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
PERTES				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 500,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
GRAND TOTAL	_____	_____	_____	_____

Signature de deux cadres autorisés : _____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe II

PRETS COMMERCIAUX

CALCUL DES PROVISIONS SPECIFIQUES POUR CREANCES DOUTEUSES
Rapport semestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :**

_____

Tableau 1

Classification	Total pour calcul des provisions (Annexe I)	Taux de provision [1]	Provisions à comptabiliser
A Signaler		**1.5%**	
Faibles		**20%**	
Douteux		**50%**	
Pertes		**100%**	
Total			

[1] Un établissement bancaire peut utiliser des taux de provision plus élevés.

Tableau 2 **A utiliser lorsque, pour certains prêts, un établissement bancaire désire utiliser des taux de provision supérieurs.**

Classification	Total pour calcul des provisions (Annexe 1) [1]	Taux de provision moyen [2]	Provisions à comptabiliser
Faibles			
Douteux			
Pertes			
Total			

[1] Fournir une liste des prêts ainsi que des provisions s'y rattachant.
[2] Les taux utilisés ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux taux de provision réglementaires.

Tableau 3 **Total (Tableau 1 + Tableau 2)**

Classification	Total pour calcul des provisions (Annexe I) [1]	Provisions à comptabiliser
A Signaler		
Faibles		
Douteux		

Pertes		
Total		

[1] Le total pour calcul des provisions pour chacune des catégorie doit être identique à celui de l'annexe I.

Signature de deux cadres autorisés : _____

_____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe III

PRETS A LA CONSOMMATION

CLASSIFICATION DES PRETS
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :**

_____

**** PRÊT PAR PRET POUR LES PRETS DE 100,000 GOURDES ET PLUS ****
**** DE FAÇON GLOBALE POUR LES PRÊTS DE MOINS DE 100,000 GOURDES ****

(En milliers de gourdes)

Classification	Solde des prêts	Garanties	Solde pour calcul des provisions	Total
A SIGNALER				
Prêt #1	_____	N/A	N/A	
Prêt #2	_____	N/A	N/A	
Prêt #3	_____	N/A	N/A	
...	_____	N/A	N/A	
Prêts < à 100,000 gdes	_____	N/A	N/A	
Total				_____
FAIBLES				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 100,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
DOUTEUX				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 100,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
PERTES				
Prêt #1	_____	_____	_____	

Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 100,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
GRAND TOTAL	_____	_____	_____	_____

Signature de deux cadres autorisés : _____

_____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe IV

PRETS AU LOGEMENT

CLASSIFICATION DES PRETS
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :**

_____

**** PRÊT PAR PRET POUR LES PRETS DE 250,000 GOURDES ET PLUS ****
**** DE FAÇON GLOBALE POUR LES PRÊTS DE MOINS DE 250,000 GOURDES ****

(En milliers de gourdes)

Classification	Solde des prêts	Garanties	Solde pour calcul des provisions	Total
A SIGNALER				
Prêt #1	_____	N/A	N/A	
Prêt #2	_____	N/A	N/A	
Prêt #3	_____	N/A	N/A	
...	_____	N/A	N/A	
Prêts < à 250,000 gdes	_____	N/A	N/A	
Total				_____
FAIBLES				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 250,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____
DOUTEUX				
Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	

Prêts< à 250,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____

PERTES

Prêt #1	_____	_____	_____	
Prêt #2	_____	_____	_____	
Prêt #3	_____	_____	_____	
...	_____	_____	_____	
Prêts< à 250,000 gdes	_____	_____	_____	
Total				_____

GRAND TOTAL _____ _____ _____ _____

Signature de deux cadres autorisés : _____

_____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe V

PRETS A LA CONSOMMATION ET PRETS AU LOGEMENT

CALCUL DES PROVISIONS SPECIFIQUES POUR CREANCES DOUTEUSES
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :** _____

PRETS A LA CONSOMMATION

Classification	Total pour calcul des provisions (Annexe III)[1]	Taux de provision[2]	Provisions à comptabiliser
A Signaler		**1.5%**	
Faibles		**20%**	
Douteux		**50%**	
Pertes		**100%**	
Total			

[1] Le total pour calcul des provisions pour chacune des catégories doit être identique à celui de l'annexe III.
[2] Un établissement bancaire peut utiliser des taux de provision plus élevés.

PRETS AU LOGEMENT

Classification	Total pour calcul des provisions (voir Annexe III)[1]	Taux de provision[2]	Provisions à comptabiliser
A Signaler		**1,5%**	
Faibles		**20%**	
Douteux		**50%**	
Pertes		**100%**	
Total			

[1] Le total pour calcul des provisions pour chacune des catégories doit être identique à celui de l'annexe IV.
[2] Un établissement bancaire peut utiliser des taux de provision plus élevés.

Signature de deux cadres autorisés : _____

_____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe VI

CALCUL DES PROVISIONS GENERALES POUR CREANCES DOUTEUSES
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :** _____

Classification	Total du solde des prêts (a)	Total du solde des prêts faisant l'objet de provisions spécifiques (b)	Total du solde des prêts servant au calcul de la provision générale (a)-(b)
Prêts commerciaux			
Prêts à la consommation			
Prêts au logement			
		Total	
		Taux de provision applicable	x 0,75%
		Provision générale à comptabiliser	

Signature de deux cadres autorisés : _____

_____

Poste/Titre : _____

_____

Annexe VII

PRETS RESTRUCTURES DURANT LE TRIMESTRE
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : ______________________________________ **Au :** __________________________

POUR LES PRETS DE 100,000 GOURDES ET PLUS
(En milliers de gourdes)

Nom de l'emprunteur	Solde des prêts	Classification	Type de restructuration[1] (indiquez la lettre)
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________
__________________	___________	___________	_________________

[1] (A) Réduction du principal ou du montant payable à l'échéance (selon l'entente de prêt originale).
(B) Réduction de l'intérêt comptabilisé, y compris la renonciation de l'intérêt.
(C) Report ou prolongation des paiements d'intérêts ou de principal.
(D) Autres (veuillez fournir une brève explication).

Signature de deux cadres autorisés : _____
_____

Poste/Titre : _____
_____

Annexe VIII

RELEVE DE LA PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES
Rapport trimestriel

Etablissement bancaire : _____ **Au :** _____

(en milliers de gourdes)	Provisions spécifiques	Provisions générales	Total des provisions
SOLDE D'OUVERTURE Prêts commerciaux Prêts à la consommation Prêts au logement Placements Valeurs mobilières Autres éléments d'actif Eléments hors-bilan			
Total			
MOINS : RADIATIONS Prêts commerciaux[1] Prêts à la consommation[1] Prêts au logement[1] Placements[1] Valeurs mobilières[1] Autres éléments d'actif[1] Eléments hors-bilan[1]			
Total			
PLUS : DOTATION A LA PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES Prêts commerciaux Prêts à la consommation Prêts au logement Placements[1] Valeurs mobilières[1] Autres éléments d'actif[1] Eléments hors-bilan[1]			
Total			
SOLDE DE FERMETURE Prêts commerciaux Prêts à la consommation Prêts au logement Placements Valeurs mobilières Autres éléments d'actif Eléments hors-bilan			
Total			

[1] Joindre le détail par élément.

Signature de deux cadres autorisés : _____

Poste/Titre : _____

_____

LISTE DES PAYS MEMBRES DE L'OCDE
au 31 décembre 1996

Allemagne
Arabie Saoudite
Australie
Autriche
Belgique
Canada
Corée
Danemark
Espagne
Etats-Unis
Finlande
France
Grèce
Irlande
Islande
Italie
Japon
Luxembourg
Mexique
Norvège
Nouvelle-Zélande
Pays-Bas
Portugal
République Tchèque
Royaume-Uni
Suède
Suisse
Turquie

Le lieu et le type d'enregistrement déterminent si un établissement bancaire doit être inclus ou non dans l'OCDE. Par exemple, la filiale américaine d'une banque brésilienne est à considérer comme une banque de l'OCDE. Par contre, les succursales ou agences de banques implantées dans un pays de l'OCDE, mais dont le siège social est situé en dehors de l'OCDE, sont à classer dans les banques hors de l'OCDE.

[1] Organisation de Coopération et de Développement Economique

PRINCIPES DE CONTROLE MINIMUM RELATIFS A LA GESTION DU CREDIT

De façon générale, le système de contrôle interne d'un établissement bancaire comporte les caractéristiques suivantes à l'égard de la gestion du crédit. La BRH présente cette annexe à titre informatif mais s'attend tout de même à ce que chaque établissement bancaire placé sous sa surveillance élabore un ensemble de politiques, de pratiques et de contrôle dérivés de ces principes minimum.

Politiques de crédit

L'établissement bancaire a mis en place des politiques écrites en matière de gestion du crédit.

Des moyens ont été mis au point pour communiquer rapidement, à toutes les personnes qui interviennent dans le processus de gestion du crédit, les politiques et les pratiques régissant le risque de crédit.

Délégation des pouvoirs de crédit

L'établissement bancaire a pris des dispositions qui lui donnent l'assurance raisonnable que la portée de la délégation de pouvoirs en matière de gestion de risque de crédit est appropriée, compte tenu :

- de la ligne de conduite de la banque en matière de risque de crédit;
- de la qualité du portefeuille de crédit;
- du degré de réaction du marché;
- des types de risques évalués
- de l'expérience des gestionnaires de prêts.

L'établissement a pris des mesures pour s'assurer d'une division des fonctions eu égard respectivement à l'approbation du crédit, au décaissement des fonds, à la surveillance et au recouvrement des créances.

Les responsabilités et les pouvoirs d'autorisation liés à la gestion du risque de crédit, y compris le pouvoir en matière de provision ou de radiation, sont consentis, au sein de l'établissement, à des unités, personnes, postes ou comités.

Il existe des modalités qui garantissent que les personnes responsables de la gestion du risque de crédit possèdent la compétence et l'expérience nécessaires.

Processus d'octroi des crédits

Le processus d'octroi des crédits n'est pas excessivement influencé par les objectifs de croissance ou relatifs aux parts de marchés.

L'établissement a adopté un processus d'évaluation des demandes de crédit qui permet d'examiner :

- l'objet du crédit et la source de remboursement;
- la personnalité et l'intégrité de l'emprunteur, et sa réputation pour ce qui est de rembourser promptement et volontairement ses dettes ou de respecter ses engagements contractuels;
- la capacité de remboursement de l'emprunteur, compte tenu des antécédents financiers et des prévisions de trésorerie;

- la qualité des biens données en garantie, y compris la propriété, le contrôle et la documentation.

PRINCIPES DE CONTROLE MINIMUM RELATIFS A LA GESTION DU CREDIT

Dans le cas d'un crédit commercial, le processus permet d'évaluer :

- la nature des affaires de l'emprunteur et la compétence de sa direction;
- la situation du secteur d'activité de l'emprunteur;
- la situation de l'emprunteur dans son secteur d'activité.

Un processus de documentation du crédit est en place et précise que chaque dossier de crédit doit contenir les informations suivantes :

- des données récapitulatives incluant notamment des copies de l'autorisation de crédit et des examens de crédit internes les plus récents, ainsi qu'une preuve du niveau d'autorisation;
- l'identité de l'emprunteur ainsi que toute information utile pour retrouver facilement l'emprunteur en cas de besoin;
- une preuve de la capacité juridique d'emprunter de l'emprunteur, de sa situation financière et de sa capacité de rembourser, y compris le délai de remboursement et la source des fonds;
- une description des conditions du crédit, y compris l'objet du crédit;
- une description et une évaluation des biens donnés en nantissement, avec indication de leur négociabilité ou de leur état.

Un processus de contrôle sur les décaissements du prêt, y compris, dans la mesure du possible, l'exercice d'un contrôle pour assurer que l'emprunteur utilise les fonds aux fins prévues.

L'établissement a mis en place des procédures visant à prévenir les conflits d'intérêt de ses employés face à d'éventuels clients et à préserver le caractère confidentiel des informations.

Surveillance des crédits

L'établissement a mis en place des procédures d'examen du crédit qui régissent les examens périodiques. Ces procédures visent à ce que les gestionnaires du crédit surveillent attentivement les crédits du portefeuille dont ils ont la responsabilité et signalent rapidement à la direction de la banque l'existence de créances problématiques.

Les procédures d'examen du crédit se détaillent ainsi :

- obtenir et analyser les états financiers périodiques de l'emprunteur;
- réévaluer la valeur des biens donnés en garantie;
- se rendre périodiquement à la place d'affaires de l'emprunteur;
- se tenir au courant des tendances et de l'évolution du secteur d'activité de l'emprunteur;
- évaluer la capacité de l'emprunteur de respecter ses engagements;
- évaluer les nouveaux besoins financiers de l'emprunteur;
- documenter les résultats de la revue dans le dossier de l'emprunteur;
- communiquer rapidement toute situation anormale ou problématique.

L'établissement utilise un système d'information de gestion du crédit afin de pouvoir grouper et surveiller les les dossiers de crédit selon les caractéristiques des portefeuilles, notamment par catégorie d'emprunteurs, par types de facilités de crédit, par secteur d'activité, par région.

PRINCIPES DE CONTROLE MINIMUM RELATIFS A LA GESTION DU CREDIT

L'établissement classe ses dossiers de crédit selon un système de cotes de crédit compatible avec les exigences réglementaires en la matière.

L'établissement a mis en place des mesures qui lui permettent de surveiller la qualité de son portefeuille de crédit et de s'assurer qu'il est évalué prudemment, que les créances irrécouvrables sont bien radiées et que les pertes éventuelles font l'objet de provisions suffisantes.

L'établissement a établi des procédures pour s'assurer que les principes comptables qui s'appliquent aux prêts improductifs, aux prêts radiés et aux prêts restructurés sont suivis.

Restructuration et recouvrement des créances

Les prêts identifiés comme des créances problématiques en vertu des critères établis par l'établissement doivent être surveillés, restructurés ou liquidés, selon ce qui convient. Habituellement, l'établissement bancaire tente initialement de trouver une solution avec l'emprunteur pour remédier à la défaillance. Parfois, elle restructure le prêt pour introduire des conditions auxquelles l'emprunteur peut satisfaire; dans d'autres cas, elle obtient des sûretés additionnelles. Toutefois, lorsque la créance est en souffrance depuis une certaine période de temps, l'établissement peut recourir à des procédures juridiques pour tenter de recouvrer sa créance.

Compte tenu de l'importance de l'activité de recouvrement sur la situation financière d'un établissement bancaire, celui-ci doit mettre en place un ensemble de procédures et de contrôles relatif au recouvrement, à la restructuration afin de veiller à ce que le principal, les intérêts et les frais liés à un prêt soient faits en temps voulu, conformément aux modalités de remboursement ou de restructuration, et à ce qu'ils soient enregistrés correctement.

Examen indépendant

Des auditeurs internes à l'établissement et des vérificateurs de l'extérieur effectuent une évaluation des activités de gestion du risque de crédit afin d'obtenir l'assurance raisonnable que :

- les opérations de crédit sont effectuées conformément aux politiques et pratiques de l'établissement de même qu'aux lois et règlements applicables;
- les crédits existent, qu'ils ont été dûment autorisés, correctement comptabilisés et adéquatement évalués dans les livres de l'établissement;
- les crédits sont cotés correctement;
- les dossiers de crédit sont complets;
- les comptes susceptibles de présenter des problèmes sont signalés rapidement et que les provisions pour créances douteuses de l'établissement sont suffisantes;
- les rapports d'information sur la gestion du risque de crédit sont complets et exacts.

Annexe XI

PRINCIPES DE CONTROLE MINIMUM
RELATIFS A L'EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les biens immobiliers représentent une forme de garantie fréquemment acceptés par les établissements bancaires pour protéger le recouvrement de leur créance à l'égard d'un emprunteur. Une évaluation adéquate de la valeur des biens immobiliers offerts en garantie constitue donc un exercice important auquel les établissements bancaires doivent apporter une attention particulière. De façon générale, l'évaluation des biens immobiliers doit se faire selon les principes énoncés ci-après. La BRH présente cette annexe à titre informatif mais s'attend tout de même à ce que chaque établissement bancaire placé sous sa surveillance élabore un ensemble de politiques, de pratiques et de contrôle dérivés de ces principes minimum

L'établissement bancaire a élaboré des politiques écrites en matière d'évaluation de biens immobiliers qui régissent, au moyen de critères précis :

- les circonstances et les types d'opérations financières liées à l'immobilier qui requièrent une évaluation, de même que les critères régissant cette évaluation;
- la sélection et l'embauche des évaluateurs auxquels l'établissement est prête à recourir;
- le contenu du rapport de l'évaluateur;
- les méthodes d'évaluation que l'établissement consent à accepter.

Les personnes chargées de l'évaluation des biens immobiliers sont expérimentées, compétentes et bien informées sur le marché de l'immobilier du secteur auquel se rapporte l'évaluation et sur le type de bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation. Ces personnes sont indépendantes des biens faisant l'objet de l'évaluation ou des emprunteurs.

La politique régissant l'évaluation des biens immobiliers prévoit :

- le recours aux méthodes de la comparaison des ventes, du coût de remplacement, de la capitalisation du revenu, de l'actualisation des flux monétaires ou à d'autres méthodes couramment utilisées pour l'évaluation de la valeur marchande d'un bien immobilier et permettant d'obtenir une estimation de la valeur marchande qui soit prudente et qui corresponde suffisamment aux caractéristiques physiques et juridiques du bien évalué;
- que l'établissement ne comptera pas outre mesure sur la valeur d'expertise, laquelle ne saurait remplacer une évaluation judicieuse de la capacité de remboursement de l'emprunteur;
- que pour chaque demande de crédit, les exigences concernant l'évaluation tiennent compte de la nature et de la qualité du crédit ou du nantissement, de la solidité de la valeur sous-jacente du bien donné en garantie, de la capacité réelle de l'établissement bancaire a réalisé dans un délai raisonnable le bien donné en garantie ainsi que des conjonctures politique, économique et immobilière.

La politique régissant l'évaluation des biens immobiliers énonce les spécifications relatives aux rapports d'évaluation, dont la nécessité de les rédiger dans un langage clair et précis, de façon à :

- préciser le bien évalué et fournir une description appropriée, soit au moyen d'une désignation officielle, d'une adresse, d'une localisation, d'une copie d'un relevé d'arpenteur ou d'une carte, d'un croquis, de photographies du bien ou d'un autre moyen;
- indiquer l'estimation finale de la valeur marchande et la période de validité de l'évaluation;
- présenter un exposé des méthodes et techniques d'évaluation utilisées;
- présenter une étude comparative des différentes méthodes d'évaluation;
- fournir une description de la conjoncture et des tendances du marché;
- présenter une analyse de ventes antérieures, du bien lui-même ou de biens similaires localisés à proximité du bien évalué.

Les biens immobiliers donnés en garantie de prêts font l'objet de réévaluations périodiques.