



البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير

لجنة المالية والتخطيط والتنمية الاقتصادية

حول

مشروع قانون رقم 70.14

يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

مقرر اللجنة
السيد عبد الصمد مريمي

رئيس اللجنة
السيد رحال المكاوي

الولاية التشريعية 2015-2021

السنة التشريعية 2015-2016

دورة ابريل 2016

الأمانة العامة

مديرية التشريع والمراقبة

قسم اللجان

مصلحة لجنة المالية والتخطيط

والتنمية الاقتصادية

ورقة تقنية

* رئيس اللجنة: السيد رجال المكاوي

* مقرر اللجنة: السيد عبد الصمد مريمي

الطاقم الإداري الذي قام بإعداد التقرير:

- السيد عبد الكريم أمزلي رئيس مصلحة اللجنة
- السيد مصطفى شكيل
- السيدة بشرى زجلي
- الأنسة سناء النضضاني

* تاريخ إحالة مشروع قانون رقم 70.14 يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري على اللجنة: 16 فبراير 2016

* تاريخ دراسة مشروع قانون رقم 70.14: يومي الأربعاء 25 ماي والأربعاء 27 يوليوز 2016

* عدد الاجتماعات: اجتماعان

* عدد ساعات العمل: ساعة ونصف

* نتيجة التصويت على مشروع قانون رقم 70.14: الإجماع

محتوى التقرير

- ورقة تقنية
- التقديم
- مشروع القانون كما أحيل على اللجنة ووافقت عليه
- عرض السيد الوزير
- أوراق إثبات حضور السادة المستشارين

التقديم

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الرئيس المحترم،
السيدات والسادة الوزراء المحترمون،
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أعرض على أنظار المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة مالية والتخطيط والتنمية الاقتصادية، بمناسبة دراستها لمشروع قانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري (كما وافق عليه مجلس لنواب).

تدارست اللجنة مشروع القانون المذكور في اجتماعها المنعقدين على التوالي بتاريخ 25 ماي و 27 يوليوز 2016، برئاسة السيد رحال المكاوي رئيس اللجنة، بحضور السيد محمد بوسعيد وزير الاقتصاد والمالية والسيد إدريس الأزمي لإدريسي الوزير المنتدب لدى وزير الاقتصاد والمالية المكلف بالميزانية.

في البداية، قدم السيد الوزير عرضا استعرض من خلاله السياق العام الذي أتى في إطاره هذا المشروع قانون، والذي يندرج في سياق الإستراتيجية المعتمدة من طرف وزارة الإقتصاد والمالية، المتعلقة بتطوير القطاع المالي بالمغرب، وتعبئة لإدخار الطويل الأمد، وتنويع أدوات تمويل الإقتصاد وقطاع العقار على وجه لخصوص.

كما تطرق السيد الوزير إلى تعريف هيئة التوظيف الجماعي العقاري، إعتبرها أداة استثمار مقننة بنظام خاص، يكمن الهدف منها أساسا في بناء أو قتناء عقارات بغرض كرائها، وأن إطارها القانوني يتميز بالتشابه مع الإطار المنظم هيئات التوظيف الجماعي الأخرى، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة نشاطها لمرتكز أساسا حول الاستثمار في العقار الموجه للكراء.

ويهدف إدخال هذه الاداة اساسا إلى ما يلي:

تعبئة الادخار الطويل الأمد وتوجيهه لفائدة تمويل قطاع العقار المهني ببلادنا،
وذلك من خلال تأطير الاستثمار في مجال تمويل العقار الموجه للكراء وإخضاعه
قواعد مضبوطة على مستوى الحكامة والرقابة والاستدانة؛

تزويد المستثمرين المؤسسيين بأداة توظيف طويل الأمد، جديدة ومنظمة،
ستند على أصول عقارية وتؤسس مداخيلها على الكراء؛

تمكين المقاولات العمومية والخاصة من وسائل إنتاج جديدة من خلال تطوير
لعرض في مجال العقار المهني كبديل عن اقتناء العقار، الشيء الذي من شأنه
لتخفيف من احتياجات هذه المقاولات المتعلقة بالاستثمار، وتمكينها من التركيز
على هدفها الأساسي: إنتاج السلع والخدمات.

تمكين الفاعلين الاقتصاديين، وخاص المقاولات، من آلية جديدة لتمويل
ستثماراتهم من خلال نقل العقارات التي في ملكية المقاولات المعنية لهيئات
وظيفة جماعي عقاري بغرض كرائها، مما سيمكنها من إعادة هيكلة وضعيتها
لمالية؛

تحسين "سيولة" الاستثمار العقاري.

هذا، ويميز مشروع القانون بين نوعين من هيئات التوظيف الجماعي
لعقاري، الهيئات الموجهة للجمهور، والهيئات الموجهة للمستثمرين المؤهلين
حصريا والتي تستفيد من قواعد تسيير مخففة، بالإضافة إلى إمكانية إتخاذها
شكليين، إما شركة تدعى "شركة التوظيف العقاري"، أو صندوق يتخذ شكل
لكية مشتركة يدعى "صندوق التوظيف العقاري".

السيد الرئيس المحترم،

السيدات والسادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

شكلت مناقشة هذا المشروع قانون فرصة أجمع خلالها السادة
مستشارون على أهمية المقترحات الواردة فيه، والتي ستمكن المقاولات من وسائل
تاج جديدة من خلال العرض في مجال العقار المهني كبديل عن اقتناء العقار،
ضلا عن المساهمة في حل العديد من المشاكل التي تعرفها هذه المقاولات عبر
سهيل وتسريع وثيرة القطاع الصناعي، وتمكينها من التركيز على هدفها الأساسي
تمثل في إنتاج السلع والخدمات.

كما تمت الإشارة إلى أن هذا المشروع قانون سيضمن برنامج التسريع
صناعي الذي أطلقته الحكومة سنة 2014 والذي دعا إلى إحداث مناطق صناعية
مدة للكراء، حيث أن المقاولات ظلت تعاني من عبء العقار الصناعي وتكاليف
حالات في الاستثمار مما ينعكس سلبا على مجهودها الاستثماري وبالتالي إنتاجية
قاولات المغربية.

أحد المتدخلين عبر عن استغرابه في تأخر الحكومة في إخراج هذا المقتضى
نانوني إلى حيز الوجود على الرغم من أهميته القصوى، كما تساءل فيما إذا كان
مكان الشركات الصناعية بيع العقار فيما بعد .

السيد الرئيس المحترم،
السيدات والسادة الوزراء المحترمون،
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

في معرض جوابه على مداخلات السادة المستشارين، أوضح السيد الوزير أن مناطق صناعية أحدثت من أجل بيع العقار الصناعي وأخرى موجهة للكراء، ضرا النجاح الذي عرفته "المنطقة الصناعية بوسكورة" كونها منطقة صناعية لكراء العقار الصناعي.

وبخصوص هيئات التوظيف الجماعي العقاري، أوضح السيد الوزير أنها إشكالية المقاولات في تحمل العبء المالي للعقار، وبالتالي إمكانية توفير هامش النسبة للمستثمرين يمكنه أن يضح في الدورة الإنتاجية.

وعند عرض مواد مشروع قانون رقم 70.14 يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي ي، والمشروع قانون برمته على التصويت، وافقت عليه اللجنة بالإجماع بدون

مقرر اللجنة
عبد الصمد مريم



مشروع القانون كما أحيل
على اللجنة ووافقت عليه



البرلمان
مجلس النواب

مشروع قانون رقم 70.14
يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

(كما وافق عليه مجلس النواب في 10 فبراير 2016)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

رئيس مجلس النواب
مؤيد الطالبي العلي

مشروع قانون رقم 70.14
يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

المادة 3

تشكل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري مما يلي

1- الأملاك العقارية المحفظة المقتناة أو المبنية والعقارات في طور الإنجاز المعدة للكراء، وكذا الحقوق القائمة بنص تنظيمي والمرتبطة بالأملاك المذكورة؛

2- كل حق عيني منصوص عليه بموجب سند أو احتلال إحدى توابع ملك الدولة العام، أو ملك جماعة مؤسسة عمومية، على الأشغال والمباني والمنشآت ذات المقامة فوق التوابع المذكورة؛

3- كل حق عيني مخول بموجب تشريع أجنبي والمشار إليها في 1 و2 أعلاه؛

4- سندات رأس المال أو شهادات الصكوك أو الحة أو سندات الديون التي تمكن من المشاركة المباشرة أو في رأسمال شركات يغلب عليها الطابع العقاري، بأس الأشخاص والشركات المدنية؛

5- سندات هيئات توظيف جماعي عقاري أخرى؛

6- السيولات، والأدوات المالية ذات سيولة والتي ا ضمانات أو حقوق لفائدة الأغيار والمحددة قائمتها بموجب

7- سندات الديون التي لا تمكن من المشاركة في رأس

8- عمليات التوظيف في شكل تسبيقات في الحة للشركاء.

يجوز لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تارة منطقة حرة أو في بلد أجنبي، أو تحرر بعملات أجنبية أو أجنبي، مع التقيد بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتحدد بنص تنظيمي معايير الأهلية وكذا مستويات الأصول المشار إليها أعلاه.

تصنف هيئات التوظيف الجماعي العقاري في فئات تنظيمية، أخذ بعين الاعتبار على وجه الخصوص استراتيجيات

نسخة مطابقة لأصل الإستيفار وكذا طبيعة وتكوين أصولها.

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

كن أن تحدث، وفقا لأحكام هذا القانون، هيئات توظيف جماعي، تتخذ إما شكل صندوق توظيف عقاري أو شكل شركة توظيف

مدد الغرض الرئيسي من هيئات التوظيف الجماعي العقاري في اقتناء عقارات، حصرا بغرض كرائها، والتي تحوزها بشكل مباشر مباشر، بما في ذلك العقارات التي توجد في طور الإنجاز، وكذا العمليات اللازمة لاستعمالها أو إعادة بيعها.

وز لهيئات التوظيف الجماعي العقاري إنجاز الأشغال كيفما طبيعتها على هذه العقارات ولا سيما العمليات المتعلقة ببنائها لها وإعادة تأهيلها بغرض كرائها. ويجوز لهيئات التوظيف العقاري بصفة ثانوية تدبير الأدوات المالية.

يجوز في أي حال من الأحوال اقتناء هيئات التوظيف الجماعي بأصول عقارية حصرا من أجل إعادة بيعها.

المادة 2

في مدلول هذا القانون بما يلي:

سيولات: أموال هيئة التوظيف الجماعي العقاري المودعة عند الطلب أو لمدة لا تزيد على سنتين، لدى المؤسسات المؤهلة لأموال من الجمهور، في حدود احتياجاتها المتعلقة بتدبير

أصل الصافي لهيئة توظيف جماعي عقاري: مبلغ الأصول بة لهيئة التوظيف الجماعي العقاري مطروحة منه الديون لة عليها؛

صة تصفية سهم أو حصة هيئة توظيف جماعي عقاري: المبلغ عليه من قسمة الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي على عدد أسهم أو حصص الهيئة المذكورة؛

دات تصبرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري: الجحص وسندات الدين وشهادات الصكوك.

المادة 4

ات التي تصدرها هيئة توظيف جماعي عقاري أن تقييد
ارفي بورصة القيم وفقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 5

ة التوظيف الجماعي العقاري لأحكام القانون رقم
بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة
المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو

تبر عملية دعوة الجمهور إلى الاكتتاب، عملية اكتتاب
ما هيئة توظيف جماعي عقاري من طرف شخص قام
المشار إليها في 1 و2 و3 و4 و5 من المادة 3 أعلاه لهذه
ن طرف كل شخص اعتباري يراقب أو يخضع لرقابة
تسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 17.95 المتعلق
مة.

ن أحكام المادة 5 من القانون رقم 44.12 سالف الذكر،
وظيفة الجماعي العقاري بإعداد بيان المعلومات عند أي
تصص أو أسهم، بعد الإصدار الأول.

المادة 6

هيئة التوظيف الجماعي العقاري، وقبل الإصدار الأو
الأسهم لدى الجمهور، يجب على الهيئة أن تعرض بيان
الهيئة المغربية لسوق الرساميل من أجل التأشير عليه
في النموذج الذي تحدده هذه الأخيرة.

ل تغيير في البيان إعداد بيان معلومات جديد.

المعلومات رهن إشارة العموم بعد التأشير عليه،
ليه، في جميع المؤسسات المكلفة بجمع الاكتتابات في
سهم. وتنشر شركة التدبير مستخرجا من هذا البيان في
ت القانونية.

ة عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل شروط وكيفيات
ان المعلومات.

المادة 7

قيد طرق التنفيذ المنصوص عليها في قانون المسطرة
على أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري بقواعد
عددة في نظام تسيير الهيئة المذكورة.

المادة 8

يجب أن تتقيد كل هيئة توظيف جماعي عقاري بالن
التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالصرف.

المادة 9

يجب على هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تبرم عقد
يغطي مسؤوليتها عن العقارات التي تملكها.

الباب الثاني

تأسيس هيئات التوظيف الجماعي العقاري

الفرع الأول

تأسيس هيئات التوظيف الجماعي العقاري

المادة 10

تؤسس كل هيئة توظيف جماعي عقاري بمبادرة من شرك
والتي تتولى تعيين مؤسسة إيداع.

وتقوم شركة التدبير بإعداد مشروع نظام تسيير هيئة الت
الجماعي العقاري.

المادة 11

يجوز إحداث هيئة توظيف جماعي عقاري ذات قواعد
مخففة، تتخذ إما شكل صندوق توظيف عقاري ذي قواعد
مخففة، أو شركة توظيف عقاري ذات قواعد تسيير مخففة.

يخصص اكتتاب أو اقتناء سندات هيئة توظيف جماعي
ذات قواعد تسيير مخففة أو هما معا للمستثمرين المؤهلين
مدلول القانون رقم 44.12 سالف الذكر، وكذا للمستثمرين ا
المؤهلين بموجب تشريع البلد الذي يتواجد به مقرهم.

تتأكد مؤسسة الإيداع بالنسبة لكل عملية اكتتاب أو اقتناء
هيئة توظيف جماعي عقاري ذات قواعد تسيير مخففة، أن الم
المكتب أو المقتني مستثمر مؤهل.

المادة 12

يجوز لكل هيئة توظيف جماعي عقاري أن تضم عدة أقسا
تحدث أقساما جديدة خلال مدة تواجد الهيئة إذا نص نظام ت
على ذلك. ويتولى كل قسم إصدار سندات تمثل أصول هيئة الت
الجماعي العقاري المخصصته.

في حالة تأسيس أقسام داخل هيئة توظيف جماعي عقاري،

قسم بصفة فردية لأحكام هذا القانون.

ا كانت هيئة التوظيف الجماعي العقاري تتكون من قسم أو قسمين، ينص نظام تسييرها على أحكام مشتركة للهيئة بمختلف مهامها، وملحقا خاصا بكل قسم. يحدد كل ملحق خصائص القسم وقواعد التسيير المطبقة عليه.

ين على كل قسم من أقسام هيئة توظيف جماعي عقاري التقييد بهذا القانون وبنظام تسيير الهيئة، بما في ذلك الملحق الخاص بقسم.

المادة 13

نشاء من أحكام الفصل 1241 من الظهير الشريف الصادر في 9 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، ينص على خلاف ذلك في نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي، لا تغطي أصول كل قسم من أقسام الهيئة إلا الديون التي للالتزامات الخاصة بالقسم المذكور. لا يستفيد كل قسم من الأصول الخاصة به.

المادة 14

لدا تأسيس كل هيئة توظيف جماعي عقاري أو إحداه كل قسم من أقسام الهيئة المذكورة، من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، فحق على مشروع نظام تسيير الهيئة أو على مشروع الملحق بالقسم المعني حسب الحالة.

أن تودع شركة التدبير الملف الكامل لطلب الاعتماد، مرفقا بنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري المشار إليه 15 أدناه أو بمشروع الملحق الخاص بالقسم المعني، حسب لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل، مقابل وصل مؤرخ فيه بشكل صحيح. ويبين هذا الملف، الذي يحدد مضمونه ببادرة عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بصفة خاصة، هيئة التوظيف الجماعي العقاري وسياسة الاستثمار التي تعتمدها اختياراتها في مجال التمويل.

المادة 15

شركة التدبير مشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي بما في ذلك، عند الاقتضاء، الملحق الخاصة بكل قسم، وذج محدد بدورية للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

من، بالإضافة إلى البيانات والوثائق المنصوص عليها في هذا على الأقل البيانات والوثائق التالية :

1- تسمية ومدة تواجد هيئة التوظيف الجماعي

تسمية وعنوان المقر الاجتماعي لشركة التدبير ومؤسسة

2- صنف هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو صنف اختياره المؤسسون ؛

3- سياسة الاستثمار والتي تحدد خصوصا الأهداف معايير الاستثمارات ونوعها وطبيعتها وموقعها الجغرافي الوطني أو الدولي ؛

4- الحصص المخصصة لتأسيس هيئة التوظيف الجماعي أو القسم ؛

5- تقدير الحصص العينية المقدمة خلال مرحلة التأسيس

6- كيفية تقييم الأصول المحصلة في محفظة السند

7- وسائل التغطية من المخاطر المالية التي قد تتعرض لها القسم عند الاقتضاء ؛

8- كيفية إصدار السندات وإعادة شرائها وكذا إمكانية من خلالها إيقاف إصدار السندات أو إعادة شرائها ؛

9- شروط وكيفية الاكتتاب في السندات الصادرة و تقدير قيمتها ؛

10- كيفية ودورية تقدير قيمة تصفية سهم أو التوظيف الجماعي العقاري أو القسم. ويجب أن يتم التقييم على الأقل في 30 يونيو وفي 31 ديسمبر من كل سنة ؛

11- تواريخ افتتاح واختتام الحسابات وكذا مدة السنة التي يجب أن لا تتعدى اثني عشر (12) شهرا. غير أنه استثناء. القانون رقم 9.88 المتعلق بالقواعد المحاسبية الواجب العمل بها، يمكن للسنة المحاسبية الأولى أن تمتد على فترة عشر (12) شهرا دون أن تتعدى ثمانية عشر (18) شهرا ؛

12- اسم أو تسمية مراقب أو مراقبي الحسابات الأوائل

13- اسم أو تسمية المقيمين العقاريين الأوائل لأداء التوظيف الجماعي العقاري ؛

14- كيفية أداء أجرة شركة التدبير ومؤسسة الإيداع العقاريين وكذا العمولات المقبوضة بمناسبة إصدار أو إصدار السندات وكيفية تجديد مصاريف التسيير ؛

15- كيفية وشروط اللجوء للاقتراض ؛

يجب أن تبين هيئات التوظيف الجماعي العقاري في جميع الوثائق والمنشورات، كيفما كان حاملها، تسميتها متبوعة، الحالة، ببيان «صندوق التوظيف العقاري» أو «شركة التوظيف العقاري» أو «صندوق التوظيف العقاري ذي قواعد تسيير م» أو «شركة التوظيف العقاري ذات قواعد تسيير مخففة» وكذا الاعتماد.

كما يجب أن تبين الوثائق الصادرة عن هيئات التوظيف العقاري تسمية وعنوان المقر الاجتماعي لكل من شركة التدبير والإيداع والمقيمين العقاريين.

يعد صندوق التوظيف العقاري ملكية مشتركة لا تتمتع بالشخص الاعتبارية. ولا يعتبر صندوق التوظيف العقاري شركة مدنية أو محاصة.

يعتبر كل صندوق توظيف عقاري محدثا بصفة صحيحة إصدار حصتين على الأقل تمثلان الأصول المخصصة له.

تمثل حصص صندوق توظيف عقاري أو أحد أقسامه ملكية مشتركة على أصول الصندوق أو القسم المذكور.

يتم إصدار حصص صندوق توظيف عقاري أو إعادة شراء الأحكام هذا القانون ولنظام تسيير الصندوق المذكور، مقابل التصفية كما هي معرفة في المادة 2 أعلاه.

فيما يخص صناديق التوظيف العقاري المقيدة في جدول البورصة، يتم إصدار الحصص أو إعادة شرائها وفقا للتشريعية المتعلقة ببورصة القيم.

يحدد نظام تسيير صندوق التوظيف العقاري شروط وكيفية إصدار وإعادة شراء الحصص، وعند الاقتضاء، شروط وكيفية عمليات إصدار أو إعادة شراء الحصص أو تقييدها أو تعليقها.

فيما يخص صناديق التوظيف العقاري المقيدة في جدول البورصة، يجب أن تتقيد الشروط والكيفيات المذكورة بالتشريعية المتعلقة ببورصة القيم.

يجوز أن يحل تعيين صندوق التوظيف العقاري أو القسم بصفة صحيحة محل الشركاء في ملكية الصندوق المذكور أو أن يحل محلهم في جميع الحالات التي تنص فيها أحكام المتعلقة بالملكية العقارية.

توزيع كل حاصل أو دخل على حاملي السندات؛

تقديم المعلومات إلى حاملي السندات والجمهور بها؛

تغيير نظام التسيير؛

ط وكيفيات عزل وتعويض المقيمين العقاريين وشركة الإيداع؛

الحل وشروط التصفية وكيفيات توزيع الأصول، دون مراعاة القوانين وفي التشريعات

ط النصاب اللازمة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أن تقل عن 51% من مجموع حاملي السندات الذين يملكون الأقل من رأس مال هيئة التوظيف الجماعي العقاري للجمعية لأخذ القرار من طرف الجمعية العامة غير العادية، أن تقل عن 51% من الأعضاء الحاضرين الذين يمثلون مال هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

الهيئة المغربية لسوق الرساميل، خلال دراسة ملف طلب من شركة التدبير، داخل أجل ثلاثين (30) يوما، من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 14 من القانون، ترضى أنه من الواجب الإدلاء بها.

بلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل قرار منح أو رفض من شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري بواسطة الهيئة مع إشعار بالتسليم أو بأي وسيلة تثبت التسليم، ثين (30) يوما كاملة يحتسب ابتداء من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 14 أعلاه، أو من تاريخ إيداع آخر وثيقة مطلوبة بها وفقا لأحكام المادة 16 أعلاه.

كون قرار رفض الاعتماد معطلا.

تغيير بيطراً على نظام تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري قسم لاعتماد جديد من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل لنفس الشروط والأشكال المطبقة على الاعتماد الأول.

هيئة المغربية لسوق الرساميل أن توجه إلى الإدارة المختصة نسخة لكل هيئة من هيئات التوظيف الجماعي العقاري أو نسخة من نظام تسييرها والملحق الخاص به.

1- يمكن أن تتعقد الجمعية العامة العادية دون أشد قانوني. وتطبق نفس القاعدة فيما يتعلق بالجمعية الع بعد دعوة ثانية لانعقادها ؛

2- لا يتمتع المساهمون في حالة زيادة رأس المال بأ؛ للاكتتاب في الأسهم الجديدة ؛

3- لا يجوز أن ينص نظام التسيير على مزايا خاصة شركة التدبير أو لفائدة وكلائها ؛

4- لا تلزم شركة التوظيف العقاري بتأسيس الا المنصوص عليه في المادة 329 من القانون رقم 17.95 س

5- يباشر بتغيير رأس المال في كل وقت وبحكم القاذ أحكام هذا القانون ونظام تسيير شركة التوظيف العقاري؛

6- تعفى الجمعية العامة من الموافقة على الحس الإشهاد عليها من قبل مراقب أو مراقبي الحسابات ؛

7- يحدد عدد المساهمين في الشركة في ثلاثة على الأق

8- يمكن أن تؤول رئاسة شركة التوظيف العقاري و لشخصية اعتبارية ؛

9- تحرر جميع أسهم شركة التوظيف العقاري حين إ؛

المادة 25

تتولى شركة تدبير شركة التوظيف العقاري تحت مسؤ العامة للشركة المذكورة. ويتم تعيين شركة التدبير في نظام

استثناء من أحكام القانون رقم 17.95 سالف الذكر، المتصرفين الأوائل لمجلس إدارة شركة التوظيف العقاري خا العامة الأولى لفترة انتداب لا تتجاوز ثلاث (3) سنوات، ويعيد التسيير. وتتم تسمية المتصرفين المواليين من طرف الجه العادية لفترة انتداب لا تتجاوز مدة ست (6) سنوات. و انتخابهم ما لم ينص نظام التسيير على خلاف ذلك.

الفرع الثاني

تركيبة أصول هيئات التوظيف الجماعي الع

المادة 26

يمكن أن تؤسس هيئة توظيف جماعي عقاري بتقديه نقدية أو عينية، مكونة من الأصول العقارية المنصوص عل 3 من هذا القانون. ويجوز تقديم حصص جديدة، نقدي

كاث أو بالأدوات. ثمانية. على وجوب تحديد حامل الأصول أو ات، وكذا في جميع العمليات المنجزة لحساب الشركاء.

المادة 21

تطبق أحكام الفصول من 960 إلى 981 من الظهير الشريف قانون الالتزامات والعقود سالف الذكر والمواد من 24 إلى 36 نانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية على صناديق ف العقاري.

المادة 22

سس شركة التوظيف العقاري في شكل شركة مساهمة ذات رأس غير.

إصدار أسهم شركة التوظيف العقاري أو إعادة شرائها مقابل تصفية كما هي معرفة في المادة 2 أعلاه، وفق أحكام هذا القانون لتسيير.

ما يخص شركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار القيم، يتم إصدار وإعادة شراء الأسهم وفق النصوص ية المتعلقة ببورصة القيم.

د نظام تسيير شركة التوظيف العقاري شروط وكيفيات إصدار شراء الأسهم، وعند الاقتضاء، شروط وكيفيات حصر عمليات وإعادة شراء الأسهم أو تقييدها أو تعليقها.

ما يخص شركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار القيم، يجب أن تنقيد الشروط والكيفيات المذكورة بالنصوص ية المتعلقة ببورصة القيم.

المادة 23

ناء من أحكام المادة 451 من القانون رقم 17.95 المتعلق المساهمة، تخضع شركات التوظيف العقاري لأحكام القانون ذكر، باستثناء المواد 4 و17 و19 (الفقرة الثانية) و22

(الفقرة الثانية) و44 و45 و47 و67 و70 و212 و219 ومن 239 و241 ومن 293 إلى 315 منه.

المادة 24

بق على شركات التوظيف العقاري أحكام الكتاب الخامس من قم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة.

ماء من أحكام القانون رقم 17.95 سالف الذكر، تخضع توظيف العقاري للأحكام التالية :

قواعد تسيير مخففة من الأحكام المشار إليها في 2 و3 من هذه الما
يجب التقيد بقواعد التوزيع وسقف المخاطر والنسب ا
أعلاه في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة، خلال أجل يحد
تنظيمي والذي لا يمكن أن يتعدى 3 سنوات تحتسب ابتداء م
اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

تبلغ شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري على الفو
المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفة للقواعد سالفة الذكر، ك
الأسباب وتحدد الإجراءات التي تعتمزم اتخاذها لتسوية الوضع
أن تتم تسوية الوضع داخل أجل أقصاه سنة .

في حالة عدم التسوية داخل الأجل المحدد، وفي حالة العود،
الهيئة المغربية لسوق الرساميل اعتماد هيئة التوظيف ا
العقاري.

تحدد بنص تنظيمي، بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية
الرساميل، شروط وكيفيات تطبيق قواعد التوزيع وسقف
المحددة أعلاه. ويمكن أن تكون هذه الشروط والكيفيات وكذا
المشار إليه في الفقرة الثالثة أعلاه، عامة تشمل مختلف هيئات ال
الجماعي العقاري، أو خاصة بهيئات التوظيف الجماعي العقار
قواعد تسيير مخففة أو بصنف واحد من هيئات التوظيف ا
العقاري.

المادة 28

يحدد بنص تنظيمي مبلغ الحصص المكونة لكل صندوق
عقاري ومبلغ رأس المال الأول لكل شركة توظيف عقاري دون
عن خمسة ملايين درهم.

تتوفر هيئات التوظيف الجماعي العقاري على أجل سنة
تحتسب ابتداء من تاريخ اعتمادها، من أجل التقيد بأحكام
الأولى أعلاه. وفي حالة الإخلال بهذا الشرط، تحل الهيئة بقوة
ويعوض حاملو السندات في حدود حقوقهم في الهيئة.

الباب الثالث

تقييم الأصول العقارية لهيئات التوظيف الجماعي
العقاري

المادة 29

تقيم العقارات والحقوق العينية التي تملكها، بطريقة مباش
مباشرة، هيئة التوظيف الجماعي العقاري، دوريا وعلى الأقل
نصف سنة من قبل مقيمين عقاريين اثنين لأصول هيئات ال
الجماعي العقاري، مستقلين عن بعضهما، ينجز كل واحد منهم

الهيئة بعد تأسيسها، إذا نص نظام التسيير على ذلك
والكيفيات المحددة في النظام المذكور.

حرير الحصص، ولا يجوز الاكتتاب في السندات بعد
لتوظيف الجماعي العقاري من خلال إجراء مقاصة مع
ستحقة على الهيئة.

ب أو مراقبو الحسابات، تحت مسؤوليتهم، بتقدير قيمة
ة، بناء على التقييم المنجز من قبل المقيمين العقاريين
المادة 29 أدناه.

ظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري تقييم
نية المقدمة خلال تأسيس الهيئة. وتوضع نسخة من
التقييم المتعلق بالحصص العينية ومن تقرير مراقب أو
بات رهن تصرف حاملي سندات الهيئة أو القسم المعني
، كما تبلغ نسخة منه إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

شركة التدبير إعلام الهيئة المغربية لسوق الرساميل
ن هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم، بكل حصة
مها خلال مدة تواجد الهيئة أو القسم، حسب الشروط
ت المحددة بدورية للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

حدد بنص تنظيمي أحكام خاصة ببعض أصناف هيئات
معي العقاري، تتعلق بالحصص العينية، سواء خلال
أو خلال مدة تواجدها.

المادة 27

هل هيئة التوظيف الجماعي العقاري حسب النسب

ب نسبة 60% على الأقل من الأصول الواردة في 1 و2 و3
ة 3 من هذا القانون. وتأخذ بعين الاعتبار الأصول الواردة
ادة 3 سالفة الذكر في حدود الحصة التي تستثمرها هذه
بول 1 و2 و3 من المادة 3 سالفة الذكر؛

ب نسبة 10% على الأقل من الأصول الواردة في 6 من المادة
نون. غير أنه لا تطبق هذه النسبة على شركات التوظيف
ة. في جدول أسعار البورصة ؛

ز أن يتعدى مجموع حصص الأراضي غير المبنية المعدة
ت في طور الإنجاز نسبة 20% من مجموع العقارات المشار
لمادة 3 أعلاه.

كن أن تستثنى هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات

يجب على الإدارة المختصة أن تتحقق من تقييد الاعتماد بشروط منحه الاعتماد المذكور. إذا ثبت، أثناء عدم التقييد بواحد أو أكثر من الشروط المذكورة، يسحب استطلاع رأي اللجنة الاستشارية المذكورة.

تقوم الإدارة المختصة بإعداد وتحيين قائمة المقيمين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري المعتمدين القائمة بالجريدة الرسمية.

تحدد بنص تنظيمي كفاءات منح وسحب الاعتماد تحقق الإدارة من تقييد المستفيد بشروط منح الاعتماد.

المادة 32

لا تجوز مزاولة مهام مقيم عقاري لأصول هيئة التوظيف العقاري إلا من قبل الأشخاص المتوفرة فهم الشروط النا

- أن يكون نشاطهم الأساسي تقييم الأصول العقارية ؛
- أن يكون موطنهم بالمغرب.

إذا كان المقيم العقاري شخصا ذاتيا :

- يجب أن تتوفر على الكفاءات المطلوبة وعلى خبرة كافية تقييم الأصول العقارية ؛

- يجب أن لا يكون قد تعرض لإدانة اكتسبت قوة الشيء من أجل خروقات لها علاقة بنشاطه.

إذا كان المقيم العقاري شخصا اعتباريا :

- أن يقدم ضمانات كافية فيما يخص تنظيمه وموار وخبرته في مجال تقييم الأصول العقارية ؛

- يجب أن لا يكون مسيره والأشخاص المكلفين بتقييم العقارية قد تعرضوا لإدانة اكتسبت قوة الشيء المقضي به خروقات لها علاقة بنشاطهم.

- لا يمكن للمقيم العقاري أن يفوض لغيره مهامه أو بشأنها مع شركة التدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 33

تحدث لجنة استشارية تكلف بإبداء رأيها في شأن طلبا المقيمين العقاريين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقار الاعتماد.

على حدة.

ذلك ينجز المقيمان العقاريان بصفة مشتركة، وتحت تهما، تقريرا حول التقييم. يبلغ هذا التقرير إلى شركة تدبير توظيف الجماعي العقاري ومؤسسة الإيداع وإلى مراقب أو حسابات الهيئة. ويرسل ملخص تقرير التقييم إلى كل مساهم، حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني، للرب.

ما يتعذر على المقيمين العقاريين أداء مهمتهما أو جزء منها، لأي ن الأسباب، يقوم المقيمان على الفور بإشعار شركة التدبير التي مع التدابير اللازمة لتمكينهما من إنجاز مهامهما. ويشير المقيمان ن في تقريرهما إلى الصعوبات التي اعترضتهما.

د دورية صادرة عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل شروط ة المقيمين العقاريين، ومناهج التقييم الواجب اعتمادها، وكذا إعداد تقارير التقييم وإرسالها ووضعها رهن التصرف.

المادة 30

شركة التدبير المقيمين العقاريين المشار إليهما في المادة 29 بد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل، من بين المقيمين ، المدرجة أسماؤهم ضمن قائمة المقيمين العقاريين لأصول توظيف الجماعي العقاري المشار إليهما في المادة 31 أدناه.

أن يكون المقيمان العقاريان المعينان مستقلين عن مراقب أو حسابات وعن شركة التدبير وعن مؤسسة إيداع أصول هيئة ، الجماعي العقاري المعنية.

كل مقيم عقاري لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. يمكن تجديد انتداب أحد المقيمين العقاريين المعينين في ليف جماعي عقاري أو قسم حين تأسيس الهيئة أو القسم

وز لشركة التدبير أن تضع حدا لانتداب مقيم عقاري قبل العقد، إلا بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

هوية المقيمين المعينين في جميع الوثائق الإعلامية والتقارير من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم.

المادة 31

ممارسة مهام مقيم عقاري لأصول هيئة التوظيف الجماعي يجب أن يعتمد الأشخاص المتوفرة فهم الشروط المشار إليهما أدناه من طرف الإدارة المختصة، بعد استطلاع رأي اللجنة ة المنصوص عليها في المادة 33 أدناه.

ة المذكورة ممثلي الدولة وممثلا عن بنك المغرب وممثلا
بية لسوق الرساميل وممثلا عن هيئة مراقبة التأمينات
تماعي.

نة، كل ما دعت الضرورة إلى ذلك، أن تستعين بكل
و اعتباري؛ بالنظر إلى معارفه أو كفاءاته أو تجربته في
العقاري.

تنظيمي تأليف اللجنة وطريقة سيرها.

المادة 34

مون العقاريون لأصول هيئات التوظيف الجماعي
لين، إزاء هذه الهيئة، عن كل خطأ أو إهمال قد يرتكبونه
بهامهم.

كل مقيم عقاري اكتتاب عقد تأمين لتغطية مسؤوليته
بهامه في مجال التقييم، يجب الإشارة في التقرير السنوي
ه في المادة 55 أدناه للتأمين ساري المفعول.

م التسيير نطاق المخاطر الواجب تغطيتها بعقد التأمين
ن للتغطية.

المادة 35

العقاري لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري إذا
اتيا، وكل مسير أو شخص مكلف بالتقييم أو مستخدم
أصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري، إذا كان المقيم
بها اعتباريا، بكتمان السر المهني وفق الشروط المنصوص
ع الجاري به العمل. غير أنه لا يقيد الأشخاص المذكورون
ائدة مراقب أو مراقبي حسابات هيئة التوظيف الجماعي

الباب الرابع

شركة التدبير

الفرع الأول

تأسيس شركة التدبير

المادة 36

م تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري فقط شركات
فيرة فيها الشروط التالية:

نشاطها الرئيسي والاعتباري تدبير هيئات توظيف جماعي
ات توظيف عقاري خاضعة لقانون أجنبي تابعة لبلدان

لها اتفاقيات لتبادل المعلومات والتعاون مع المملكة المغربية،
معا، وكذا في العمليات المرتبطة بتدبير الهيئات المذكورة؛

• أن يكون المقر الاجتماعي للشركة بالمغرب؛

• أن يكون رأس المال محررا بالكامل حين طلب الاعتماد و
مبلغه عن مليون (1.000.000) درهم؛

• أن تقدم ضمانات كافية فيما يخص تنظيمها ومواردها الـ
والتقنية والتجربة المهنية لمسيرها؛

• يجب أن لا يكون مسيروها قد صدر في حقهم حكم بـ
اكتسب قوة الشيء المقضي به من أجل مخالفات لها علاقة بنشـ

يجب على شركة التدبير التقيد بالشروط المشار إليها أعلا
مدة ممارسة مهامها المتعلقة بتدبير هيئات التوظيف الجماعي الـ

ويجوز لشركة التدبير كذلك أن تمارس أنشطة ذات صلة
الإدارة المختصة قائمتها، بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية
الرساميل.

المادة 37

يجب على كل شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أن
من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل قبل ممارسة نشاطاتـ

يجب أن تودع شركة التدبير الملف الكامل لطلب الاعتما
الهيئة المغربية لسوق الرساميل مقابل وصل مؤرخ وموقع
صحيح، يحدد مضمون هذا الملف بدورية صادرة عن الهيئة ا
لسوق الرساميل.

المادة 38

يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل، خلال دراسة ملف
الاعتماد، أن تطلب من الشركة طالبة الاعتماد، داخل أجل
(30) يوما كاملة، يحتسب من التاريخ المبين في الوصل المنصوه
في المادة 37 أعلاه، كل وثيقة تكميلية ترى أنه من الواجب الإ
وفق الدورية المنصوص عليها في المادة 37 سالفة الذكر.

المادة 39

يجب أن تبلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل قرار منح أ
الاعتماد إلى الشركة طالبة الاعتماد بواسطة رسالة مضمونة ا
مع إشعار بالتسلم أو بأي وسيلة تثبت التسلم، داخل أجل ثلاثي
يوميا كاملة يحتسب ابتداء من التاريخ المبين في الوصل المنصوه
في المادة 37 أعلاه، أو من تاريخ إيداع آخر وثيقة تكميلية تمت
بها وفنا لأحكام المادة 38 أعلاه.

القواعد المطبقة على شركة التدبير

المادة 43

تقوم شركة التدبير بتسيير هيئة التوظيف الجماعي المصلحة الخاصة للجمالي سندات الهيئة المعنية، ووفق القانون ولنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

يجب على شركة التدبير، عن كل قسم من أقسام ه الجماعي العقاري على حدة، التقيد بالقواعد المطبقة للتوظيف الجماعي العقاري. ولا يؤثر أي إخلال لشركة الت المذكورة في تدبيرها لأحد الأقسام على الأقسام الأخرى للم

المادة 44

لا يجوز لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري الق الهيئة المذكورة، بأي نشاط آخر، أو إبرام عقود تنشأ ع أو اللجوء إلى تمويلات أو صرف نفقات تدبير أخرى غير تل لتحقيق غرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في هذا ا نظام تسييرها.

المادة 45

طبقا لأحكام هذا القانون ولنظام تسيير هيئة التوظي العقاري، تتولى شركة تدبير الهيئة المذكورة:

- إنجاز عمليات اقتناء الأصول وتدبيرها وتفويتها لـ المذكورة وباسمها؛

- حيازة كل سند أو وثيقة تمثل أو تشكل الأصول المذك تابعة لها؛

- إصدار، لحساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري المنصوص عليها في المادة 61 أدناه.

المادة 46

تعتبر شركة التدبير الممثل القانوني لشركة التوظيف وكيل صندوق التوظيف العقاري، وذلك دون الإخلال الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون.

يجب على شركة التدبير، بصفتها وكيلًا لصندوق العقاري، التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة ع كما هو منصوص عليها في الباب السادس من الكتاب الثاني. الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 2013)

حب الهيئة المغربية لسوق الرساميل اعتماد شركة التدبير من شركة التدبير المعنية أو في الحالات التالية:

الم تباشر شركة التدبير نشاطها الأساسي خلال مدة تفوق اثني (12) شهرا ابتداء من تاريخ اعتمادها أو؛

الم تعد الشركة تمارس نشاطها المتعلق بتدبير هيئات التوظيف العقاري لمدة تفوق اثني عشر (12) شهرا أو؛

الم تعد الشركة تستوفي إحدى الشروط المحددة في المادة 36؛

نقوبة تأديبية كما ينص على ذلك الباب العاشر من هذا القانون.

كل سحب اعتماد وفق نفس كفاءات منحه ويترتب عليه شطب من قائمة شركات التدبير المنصوص عليها في المادة 42 أدناه .

أ أن يكون كل سحب اعتماد معللا بشكل صحيح من قبل لغربية لسوق الرساميل.

على شركة التدبير، في حالة سحب الاعتماد منها، أن تتخذ تدابير اللازمة لحماية مصالح هيئة التوظيف الجماعي العقاري تعيين شركة تدبير جديدة.

حالة عدم تعيين شركة تدبير جديدة داخل أجل ستة (6) دئ من تاريخ سحب الاعتماد من شركة التدبير الأولى، تحل وظيف الجماعي العقاري بصفة تلقائية وتتم تصفيتهما. وفي حالة، تتم تصفية هذه الأخيرة وفقا لنظام التسيير من طرف بفين تعيينه الهيئة المغربية لسوق الرساميل أو بطلب من كل ذي مصلحة.

المادة 41

ع التغييرات التي تمس مراقبة شركة التدبير حسب مدلول 1 من القانون رقم 17.95 سالف الذكر، أو طبيعة الأنشطة بلة التي تزاولها أو مقرها الاجتماعي أو المكان الفعلي لنشاطها المسبقة للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 42

الهيئة المغربية لسوق الرساميل إعداد وتعيين قائمة شركات نات التوظيف الجماعي العقاري المعتمدة، وتنشر القائمة بمسعى من الهيئة المغربية لسوق الرساميل، على موقعها

المادة 49

يجوز لشركة التدبير إذا نص نظام التسيير على ذلك، أن تحت مسؤوليتها ومراقبتها، جزءا من التدبير المالي لهيئة أو هيئات التوظيف الجماعي العقاري إلى شركة تدبير هيئة جماعي عقاري أخرى. يتم إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساه ذلك بالتفويض المذكور.

يجب أن لا يكون من شأن التفويض أن ينشأ عنه تنازع المص لا يعرقل إجراء المراقبة التي تتولاها الهيئة المغربية لسوق الر يجب على المفوض إليه التقيد بالشروط المنصوص عليها في التسيير.

لا يمكن لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري في أي الأحوال، أن تقوم بتفويض تدبير الإحصاءات ومراقبة التدفقات المتعلقة بأصول الهيئة المذكورة.

ويجوز لشركة التدبير أن تعهد، تحت مسؤوليتها ومراقبت شخص تتوفر فيه الكفاءات اللازمة بإنجاز بعض المهام الإدم الحاسبية أو التقنية المتعلقة بتدبير هيئة التوظيف الجماعي ال وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها أعلاه.

المادة 50

يجب أن تقوم شركة التدبير بجرد للأصول التي تمتلك التوظيف الجماعي العقاري، موزع حسب الأقسام عند الا وفق نموذج ودورية تحدد بدورية للهيئة المغربية لسوق الر ويجب أن تصادق مؤسسة الإيداع على جرد الأصول.

يبلغ جرد الأصول إلى مراقب أو مراقبي الحسابات، ويوض إشارة المساهمين وحاملي حصص هيئة التوظيف الجماعي أو القسم، داخل آجال ووفق كيفيات محددة بدورية للهيئة لسوق الرساهيل.

المادة 51

يجب على شركة التدبير إخبار مؤسسة الإيداع بالعمليات ال الشركة بإنجازها، ولا سيما عمليات الاقتناء وأعمال البناء والموافقة على الرهن والتفويت المتعلقة بالأصول المشار إليها في المادة 4 من هذا القانون، وذلك داخل أجل 15 يوما عا قبل تاريخ إنجاز العملية المعنية.

المادة 52

في حالة إخلال شركة التدبير بالتزاماتها إزاء هيئة التوظيف العقاري، يمكن عزل الشركة، بعد موافقة الهيئة المغربية

ض، يجب على شركة التدبير ودون أن يؤدي ذلك إلى الحد س المال وتسديد الفوائد وأداء العلاوات أو الغرامات وإبراء الذمة من كل مبلغ مستحق وفقا لأحكام هذا م تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛

سيولات المتأتية من أصول هيئة التوظيف الجماعي بل إنجاز الضمانات وتوزيعها على حاملي السندات وفقا بانون ولنظام التسيير؛

سيولات هيئة التوظيف الجماعي العقاري وفقا لأحكام نظام التسيير؛

جميع الحقوق الناشئة أو الملازمة للديون المكونة لأصول الجماعي العقاري ؛

بيئة التوظيف الجماعي العقاري أمام الأغيار، وعند مع دعاوى أمام القضاء للدفاع وللمطالبة بحقوق همين وحاملي الحصص ؛

باسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري ولحسابها نراء ضروري لتحقيق غرض الهيئة ؛

بعمليات التغطية لحساب هيئة التوظيف الجماعي ب أن تنجز هذه العمليات في إطار غرض الهيئة أو من أجل قات المالية التي تلتاها الهيئة مع التدفقات التي يجب ناملي السندات. ويجب أن ينص على هذه العمليات في

المادة 47

شركة التدبير استخدام أصول هيئة التوظيف الجماعي اجاتها الذاتية.

المادة 48

شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري الحصول مسبق من الهيئة المغربية لسوق الرساهيل للقيام بكل صوص عليها في نظام التسيير، تتعلق بتقييد إصدار أو مهم شركة توظيف عقاري أو حصص صندوق توظيف برها أو تعليقها.

ل، بقرار صادر عن الجمعية العامة غير العادية لهيئة التوظيف،
العقاري المنعقدة لهذا الغرض، متخذ وفق شروط النصاب
المحددة في نظام التسيير.

هذه الحالة، يجب أن تعوض شركة التدبير المعزولة بشركة تدبير
لنفس الجمعية العامة غير العادية.

مرشحة شركة التدبير المعزولة في مزاولة مهامها إلى حين تعويضها،
مسؤولة عن تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري وعن
على مصالح الهيئة.

المادة 53

بالتوقف مهام شركة التدبير استثناء من الحالة المحددة في
5 أعلاه، أو في حالة افتتاح مسطرة معالجة الصعوبات ضدها
لأحكام القسم الثاني من الكتاب الخامس من القانون رقم
سالف الذكر، يجب على المساهمين أو حاملي حصص هيئة
الجماعي العقاري العمل فوراً على تعويض شركة التدبير
وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

بالتوقف مهام شركة تدبير جديدة داخل أجل شهر يحتسب
من تاريخ توقف مهام شركة التدبير الأولى أو من تاريخ افتتاح
المشار إليها في الفقرة أعلاه، يجوز لكل مساهم أو حامل حصص
وظيفة الجماعي العقاري أن يطلب من الهيئة المغربية لسوق
تعيين شركة تدبير أخرى بصفة مؤقتة بناط بها تسيير الهيئة
تعويضها وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

شركة التدبير الأولى مسؤولة إزاء هيئة التوظيف الجماعي
ما لم يتم تعويضها ويجب أن تتخذ جميع التدابير اللازمة
على مصالح الهيئة المذكورة.

تعويض شركة التدبير بمثابة قبول شركة التدبير الجديدة
بهيئة التوظيف الجماعي العقاري.

شركة التدبير الجديدة محل الشركة السابقة في جميع حقوقها
ابتداء من تاريخ الشروع في مزاولة مهامها.

الفرع الثالث

التزامات شركة التدبير

المادة 54

ل يوم عمل يلي تحديد قيمة تصفية هيئة التوظيف الجماعي
أو قبسب من أقسامها، يتم إعلان هذه القيمة وكذا أسعار
إعادة شراء السندات، عند الاقتضاء، في مقر شركة تدبير

هيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية

ويجب على شركة التدبير نشر هذه المعلومات في صحيف
القانونية في فترات تحدد بدورية للهيئة المغربية لسوق
أن لا تقل عن مرة كل ستة (6) أشهر.

تحديد كفاءات تحديد قيمة تصفية سهم أو حصة
جماعي عقاري بنص تنظيمي.

المادة 55

يجب على شركة التدبير، عن كل هيئة توظيف جما
قسم، إعداد تقرير سنوي عن كل سنة محاسبية وكذا
الستة (6) أشهر الأولى من السنة المحاسبية.

يجب أن يتضمن كل تقرير سنوي تقرير التسيير، وملخ
المقيمين العقاريين وتقرير مراقب أو مراقبي الحسابات الخ
الحصص العينية عند الاقتضاء وبيان الحسابات وحسا
والتكاليف، وبيان أرصدة التسيير، وجرد الأصول مصدا
طرف مؤسسة الإيداع، وبياناً عن أنشطة السنة المحاسبية
كما يتضمن كل معلومة أخرى تمكن من التعرف على و
المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني.

يجب أن يتضمن التقرير نصف السنوي معلو
بوضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري
المعني وتطورها، وملخصاً عن تقرير المقيمين العقاريين و
الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية عند الاقتضا
أنشطة نصف السنة المنصرمة.

يحدد نموذج التقريرين المذكورين بموجب دورية لل
لسوق الرساميل.

المادة 56

يجب أن يصادق مراقب أو مراقبو الحسابات على الوثائق
المضمنة في التقريرين المشار إليهما في المادة 55 أعلاه قبل تو

المادة 57

يجب على شركة التدبير وضع التقرير السنوي رهن إ
سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم الم
الإطلاع عليه داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر بعد اخ
المحاسبية التي تم برسمها إعداد التقرير.

يجب على شركة التدبير وضع تقرير نصف السنة الأول
حامل سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو الق

المادة 60

يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إصدار شهادات تحدد خصائصها التقنية وكيفيات إصدارها بنص تنظيمي يعطى بالمطابقة الصادر عن المجلس العلمي الأعلى المنصوص عليه في الشرف رقم 1.03.300 الصادر في 2 ربيع الأول 1425 (2) 2004) بإعادة تنظيم المجالس العلمية كما تم تغييره وتتميمه .

يشترط قبل إصدار أي شهادات صكوك توظف لدى المسقيمين، الحصول على الرأي بالمطابقة الصادر عن المجلس الأعلى المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه.

يجب أن لا تؤثر الحقوق المرتبطة بشهادات الصكوك على هيئة التوظيف الجماعي العقاري في حيازة أصولها وتديريها واسطبقا لنظام التسيير.

المادة 61

تحدد سندات الدين التي يمكن أن تصدر عن هيئة التوظيف الجماعي العقاري كما يلي :

- أوراق الخزينة الخاضعة لأحكام القانون رقم 35.94 ببعض سندات الديون القابلة للتداول ؛

- سندات القرض الصادرة وفقا لأحكام القانون رقم 17.95 الذكر أو وفق أي تشريع يسمح بإصدار سندات القرض.

يتم تخصيص حصيلة إصدار سندات الدين وفقا لنظام هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 62

يتم الاكتتاب في السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري بموجب اتفاقية اكتتاب. وبعد الاكتتاب في السندات، واقتناؤها بمثابة قبول لنظام تسيير الهيئة المذكورة.

تعد قواعد تخصيص المبالغ المحصل عليها من طرف التوظيف الجماعي العقاري ملزمة للدائنين الموافقين عليها وكذا السندات، ولو في حالة تصفية الهيئة.

المادة 63

تخضع السندات التي تصدرها كل هيئة توظيف جماعي لأحكام القانون رقم 35.96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس عام لقيود بعض القيم في الحساب. ويتم إصدار سندات الهيئة لمقتضيات نظام التسيير والاتفاقية الاكتتاب.

عليه داخل أجل أقصاه شهران من تاريخ انتهاء نصف ن كل سنة محاسبية .

يكة التدبير نسخة من التقريرين المذكورين إلى الهيئة ، الرساميل والإدارة المختصة داخل الأجلين المذكورين .

ير الذي يتضمن بيان الحسابات وحساب العائدات ان أرصدة التسيير ووجد الأصول مصادق عليه من طرف اع، وبيانا عن أنشطة السنة المحاسبية المنصرمة في ثبات القانونية، داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر بعد المحاسبية التي تم برسمها إعداد التقرير.

ت التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد التسيير إلزام النشر المشار إليه أعلاه في صحيفة للإعلانات

المادة 58

شركة التدبير أن تبلغ إلى بنك المغرب، عند الطلب، ععلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري ولازمة لإعداد قدية.

الباب الخامس

تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري

الفرع الأول

لتي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة 59

صدر هيئة التوظيف الجماعي العقاري السندات، وفق ووص عليها في نظام التسيير، بعملات أجنبية وأن تخضع مع التقيد بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة

كام القانون 44.12 سالف الذكر، تعتبر السندات فقرة الأولى أعلاه بمثابة أدوات مالية حسب مدلول

م تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري غير مقيدة في جدول لقيم أن ينص على منع تفويت السندات التي تصدرها أو تفويت المذكور.

قواعد خاصة بتمويل هيئات التوظيف الجماع

المادة 69

يجوز لهيئة توظيف جماعي عقاري إذا نص نظام التوظيف وفقاً للشروط المحددة فيه :

(أ) إبرام اقتراضات في حدود 40% من قيمة الأصول الـ 3 و 4 و 5 من المادة 3 من هذا القانون، ويراعى لتقدير مجموع الاقتراضات والديون المكتتبه بطريقة مباشرة مـ التوظيف الجماعي العقاري أو بطريقة غير مباشرة في مشاركتها في الشركات وهيئات التوظيف الجماعي العقار على التوالي في 4 و 5 من المادة المذكورة :

(ب) إبرام اقتراضات الخزينة في حدود 10% من قيمة الأصول الواردة في (أ) أعلاه .

غير أنه في حالة هيئات التوظيف الجماعي العقاري التسير المخففة تعين بنص تنظيمي الحدود المقررة في (أ) و، أن تتجاوز الحدود المذكورة على التوالي 80% و 20%.

يجب التقيد بالحدود المذكورة في (أ) و (ب) أعلاه في 30 ديسمبر من كل سنة.

تبلغ شركة التدبير على الفور الهيئة المغربية لسوق الـ مخالفة للحدود سالفة الذكر، كما تبين الأسباب وتحدد تعزم اتخاذها لتسوية الوضع. ويجب أن تتم تسوية الوضع أقصاه سنة .

في حالة عدم التسوية داخل الأجل المحدد، أو في . تسحب الهيئة المغربية لسوق الرساميل اعتماد هيئـ الجماعي العقاري.

تحدد بدورية عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل كينـ أحكام هذه المادة، ولا سيما حجم وطبيعة مديونية هيئـ الجماعي العقاري والمعلومات الواجب تقديمها لحاملي السـ

المادة 70

يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، إذا نص نظام ذلك، أن تثقل أصولها بالضمانات اللازمة لإبرام العقود إطار عرضها ولا سيما العقود المتعلقة بالاقتراضات المنصو المادة 69 أعلاه .

نظام التسير الأثـ كالـ الكيفيات المتعلقة بالعمليات المتعلقة ات المدرجة في الحساب.

ن أن تقيد السندات الصادرة عن هيئة التوظيف الجماعي ، في جدول أسعار بورصة القيم وفقاً للنصوص التشريعية مية الجاري بها العمل إذا نص نظام تسير الهيئة على ذلك .

الفرع الثاني

في والتزامات حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي

العقاري

المادة 64

زم هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلا بالتزامات والمصاريف نملها صراحة بموجب هذا القانون وبموجب نظام تسيرها. ولا يئة كذلك بديون والتزامات شركة التدبير ومؤسسة الإيداع ن العقاريين وحاملي السندات التي تصدرها هذه الهيئة.

المادة 65

ر شركة التدبير ومؤسسة الإيداع مسؤولتان، بصفة فردية ية، حسب الحالة، إزاء الأغيار أو حاملي السندات، عن مخالفات التشريعة أو التنظيمية المطبقة على هيئات التوظيف الجماعي ، وعن خرق نظام التسير والأخطاء المرتكبة في إطار المهام لهم بموجب هذا القانون ونظام التسير.

المادة 66

حق في أي حال من الأحوال لدائني شركة التدبير ومؤسسة والمقيمين العقاريين لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري متابعة هذه الهيئة ، تسديد ديونهم المستحقة على شركة التدبير أو على مؤسسة والمقيمين العقاريين أو على حاملي سندات هذه الهيئة.

المادة 67

زم حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري أو قسم منه المترتبة على الصندوق أو القسم، إلا في حدود الأصول التي من هذا الصندوق أو القسم وذلك بالتناسب مع حصة كل مـ.

المادة 68

بق بأي حال من الأحوال لحاملي الحصص، أو لذوي الحقوق، وا بتقسيم صندوق توظيف عقاري خلال مدة تواجده .

المادة 71

ج) الحاضلات الأخرى للهيئة أو القسم، تطرح منها مضاربتاً والمصاريف الأخرى والتكاليف، والتي لا يمكن ربطها مباشرة بالواردة في البندين أ) وب) أعلاه.

يتم تخصيص المصاريف والتكاليف المنصوص عليها أعلاه القواعد المحددة في القواعد المحاسبية المشار إليها في المادة 73 أ

يخضع كل قسم من أقسام هيئة التوظيف الجماعي للمحاسبة منفصلة.

المادة 75

تتألف المبالغ القابلة للتوزيع من طرف هيئة التوظيف العقاري أو القسم برسم سنة محاسبية من:

1- الحصيلة الصافية المحددة في المادة 74 أعلاه يضاف إليها المنقول من جديد ويضاف إليها أو يطرح منها رصيد حسابات كما هي محددة بنص تنظيمي؛

2- فائض قيمة تفويت الأصول المشار إليها في أ) من المادة 4 المحقق خلال السنة المحاسبية صافياً من المصاريف، ويضاف يطرح منه رصيد حسابات التسوية كما هي محددة بنص تنظيمي

3- فائض قيمة تفويت الأصول الأخرى للهيئة أو القسم خلال السنة المحاسبية صافياً من المصاريف، يطرح منه ناقص الصافي من المصاريف المدفوعة خلال نفس السنة المحاسبية وإليه أو يطرح منه رصيد حساب التسوية كما هي محددة بنص تنظي

تقوم شركة التدبير بتوزيع المبالغ المحددة طبقاً للفقرة الأولى حسب الشروط ووفق الكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

المادة 76

يتم أداء المبالغ القابلة للتوزيع داخل أجل أقصاه ستة أشهر تلي اختتام السنة المحاسبية.

الباب السادس

مؤسسة الإيداع

المادة 77

يجب أن يعهد بحفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي والتدبير خصوصاً إلى مؤسسة إيداع وحيدة والتي لا يمكن بأي من الأحوال أن تكون هي شركة التدبير أو المقيم العقاري لأصول التوظيف الجماعي العقاري.

يجب على مؤسسة الإيداع تقديم ضمانات كافية فيما

ة التوظيف الجماعي العقاري، عندما ينص نظامه. الإمكانية، منح تسبيقات من الحساب الجاري لفائدة ر إليها في 4 من المادة 3 من هذا القانون وفق الشروط تنظيمي.

المادة 72

كل شركة توظيف عقاري تعليق إعادة شراء أسهمها بمالها نصف المبلغ الأدنى من رأس المال المشكل وفقاً 2 من هذا القانون. ويجب على أعضاء مجلس إدارتها العامة غير العادية للشركة للانعقاد، داخل أجل شهرين من تاريخ التعليق المذكور، قصد البت في حلها.

صندوق التوظيف العقاري أن يوقف إعادة شراء أتبلغ أصوله الصافية نصف المبلغ الأدنى من الحصص حكاه المادة 28 من هذا القانون. وإذا ظل الأصل الصافي من نصف المبلغ الأدنى المذكور، لمدة تزيد على شهرين، من تاريخ الإيقاف المذكور، وجب على شركة التدبير وق.

الفرع الرابع

أحكام محاسبية

المادة 73

ات التوظيف الجماعي العقاري إلى قواعد محاسبية الإدارة المختصة بعد استطلاع رأي المجلس الوطني

لمس الوطني للمحاسبة آراءه داخل أجل لا يزيد عن ، من تاريخ رفع الأمر إليه.

المادة 74

نصيلة الصافية للسنة المحاسبية لهيئة التوظيف ي أولقسم من أقسامها مجموع:

ت المتعلقة بالأصول العقارية الواردة في 1 و 2 و 3 و 4 و 5 هذا القانون التي تملكها الهيئة أو القسم يطرح منها مبلغ ناليف المرتبطة بالأصول المذكورة؛

لات والأجور المستخلصة برسم تسيير الأصول الأخرى يطرح منها مبلغ المصاريف والتكاليف المرتبطة بالأصول

هذه المؤسسة بمؤسسة إيداع أخرى من بين المؤسسات عليها في المادة 79 أعلاه.

يجب على شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقار التعويض في الحال، وفق الشروط وحسب الكيفيات المتيسير.

تظل مسؤولية مؤسسة الإيداع المتوقفة مهامها قائد فترة الإشعار المحددة في نظام التسيير. خلال هذه الفترة، يحملي حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

في حالة عدم تعيين مؤسسة إيداع جديدة داخل أجل ابتداء من تاريخ انتهاء مهام مؤسسة الإيداع الأولى، تعين الرسميات بصفة مؤقتة مؤسسة إيداع أخرى يعهد أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلى حين تعويض إيداع أخرى وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص : التسيير.

لا يجوز لمؤسسة الإيداع المعينة من طرف الهيئة المدبر الرسميات أن تمارس مهامها لمدة تزيد عن ستة (6) أشهر عدم تعيين مؤسسة إيداع جديدة من طرف شركة التدبير المذكور، يتوفر حاملو سندات هيئة التوظيف الجماعي أجل ستة (6) أشهر لتعيين مؤسسة إيداع. وفي حالة عدم تد هذا الأجل، تدخل هيئة التوظيف الجماعي العقاري في طور

المادة 81

لا يجوز لمؤسسة الإيداع تملك السندات الصادرة التوظيف الجماعي العقاري أو منح قروض للهيئة، إلا إذ تسيير الهيئة المذكورة على ذلك. وفي هذه الحالة، يتم تملك منح القروض وفق الشروط المحددة في نظام التسيير المذكور

وفي جميع الحالات، يجب أن لا تتسبب العمليات المذكور تنازع المصالح بين مؤسسة الإيداع وهيئة التوظيف الجماعي أو الشركات المشار إليها في 4 من المادة 3 من هذا القانون.

لا يجوز لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري العقارين لأصول الهيئة المذكورة تملك السندات الصادرة الهيئة أو منحها قروضا.

لأصول ولا سيما فيما يتعلق بموارثنا البشرية والتقنية والمالية مية.

ب أن تحدد في نظام التسيير كيفيات حفظ عناصر أصول هيئة ب الجماعي العقاري الخاضعة لتشريع أجنبي .

المادة 78

مؤسسة الإيداع :

فظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومراقبة جردها ء الأصول الواردة في 1 و 2 و 3 و 4 من المادة 3 من هذا القانون ؛

إقبة جرد أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري الواردة في 1 4 من المادة 3 من هذا القانون ؛

يذ قرارات شركة التدبير المتعلقة بعمليات شراء وبيع السندات، نرارات المتعلقة بالحقوق المرتبطة بالسندات المؤلفة لعناصر هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومسك كشف زمني للعمليات حساب هذه الهيئة. وتتحقق مؤسسة الإيداع من مطابقة هذه ، لأحكام هذا القانون ولنظام التسيير قبل تنفيذها. ويجب أن ند الاقتضاء، كل إجراء تحفظي تراه ضروريا.

، على مؤسسة الإيداع أن تبلغ فوراً الهيئة المغربية لسوق ، بأي مخالفة تلاحظها أو بلغت إلى علمها خلال ممارسة

المادة 79

وز لغير الأشخاص الاعتباريين التاليين مزاولة نشاط مؤسسة أصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري :

نوك التي يوجد مقرها الاجتماعي في المغرب والمعتمدة وفقا الجاري به العمل ؛

دوق الإيداع والتدبير ؛

بسمات أو الهيئات الأخرى التي يوجد مقرها الاجتماعي في التي يكون غرضها تلقي الودائع أو إجراء عمليات الائتمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين الواردة في بسمات الإيداع.

المادة 80

على شركة التدبير في حال توقف مهام مؤسسة إيداع أصول ليف جماعي عقاري، لأي سبب من الأسباب إخبار الهيئة سوق الرسميات فوراً بذلك. في هذه الحالة، يجب تعويض

مخالفة أو عدم صحة بيانات يكشفونها أثناء القيام بمهامهم.

المادة 84

تعين شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري مراقب أو الحسابات من بين الخبراء المحاسبين المقيدين في جدول هيئة المحاسبين لثلاث (3) سنوات محاسبية متتابعة.

ويعين مؤسسو هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم أو مراقبي الحسابات الأوائل في نظام التسيير.

المادة 85

تطبق الأحكام المتعلقة بمراقبي الحسابات المنصوص على القانون رقم 17.95 سالف الذكر على هيئات التوظيف العقاري مع مراعاة القواعد الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 86

يمارس حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري الحقوق التي بها للمساهمين بموجب المادتين 164 و179 من القانون رقم سالف الذكر.

ويمارس حاملو سندات الدين وشهادات الصكوك التي تهيئات التوظيف الجماعي العقاري الحقوق المشار إليها في الفقرة أعلاه.

الباب الثامن

تصفية هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة 87

علاوة على حالات الحل المنصوص عليها في هذا القانون تحل التوظيف الجماعي العقاري وتدخل في طور التصفية :

- عند انصرام مدة التواجد المحددة في نظام التسيير؛

- في حالة سحب الاعتماد منها؛

- في حالة تصفية آخر قسم من أقسامها، مع مراعاة أحكام 88 أدناه.

يمكن كذلك أن تدخل هيئة التوظيف الجماعي العقاري التصفية لمصلحة حاملي السندات في الحالات المحددة بنص هذا القانون إذا نص على ذلك نظام التسيير. ويجب أن تتم التصفية في هذه الحالات بقرار يصدر عن الجمعية العامة غير العادية المنعقدة لهذا الغرض لتتضمن التسيير.

الباب السابع

أحكام متعلقة بالمراقبة

الفرع الأول

إقبة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

المادة 82

إقبة الهيئة المغربية لسوق الرساميل كل من هيئة ماعى العقاري وشركة التدبير ومؤسسة الإيداع وكذا هيئة التوظيف الجماعي العقاري وفقا لأحكام القانون علق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل.

بيانات البحث وإثبات المخالفات لأحكام هذا القانون نخذة لتطبيقه وفق أحكام القانون رقم 43.12 سالف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأكد من تقييد بيانات المشار إليها في الفقرة السابقة بأحكام هذا القانون، لمتخذة لتطبيقه، وبدوريات الهيئة المغربية لسوق ا بجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها.

إرساء مهام المراقبة الموكولة إليها، تؤهل الهيئة المغربية بل لتنجز، من قبل أي مأمور محلف ومنتدب خصيصا مراقبات ميدانية وعلى الوثائق لهؤلاء الأشخاص أو أحكام القانون رقم 43.12 سالف الذكر.

لهيئة المغربية لسوق الرساميل طلب كل وثيقة ومعلومة ز مهامها. وتحدد الهيئة لائحة ومضمون ونموذج وكذا وأجال الإرسال وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفرع الثاني

مراقب الحسابات

المادة 83

شركة التدبير أن تعين لكل هيئة توظيف جماعي عقاري أو عدة مراقبين للحسابات، تناط بهم مهمة مراقبة وتتبع ثة أو القسم وفقا لأحكام هذا القانون. وبهذه الصفة، أو مراقبو الحسابات على حسابات الهيئة وكذا على صحة ية الواردة في المادة 55 من هذا القانون قبل نشرها أو بثها، بركل حصة عينية وتوزيع المبالغ وحل الهيئة وتصفيتهما. مسؤوليتهم إعداد تقارير عن العمليات التي ينجزونها.

ب أو مراقبو الحسابات على الفور شركة تدبير هيئة ماعى العقاري والهيئة المغربية لسوق الرساميل بكل

تأسست شركات تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقار مهنية تسمى «جمعية شركات تدبير هيئات التوظيف الجماعية» تخضع للتشريع الجاري به العمل المتعلق بالحق في تأسيس

تصادق الإدارة المختصة بعد استطلاع رأي الهيئة الرساميل على النظام الأساسي للجمعية المشار إليها في أعلاه وكذا على كل تغيير يطرأ عليه.

تمثل الجمعية أعضاؤها لدى السلطات العمومية ولوطنية أو أجنبية فيما يخص المسائل التي تهم المهنة.

يمكن للإدارة أو الهيئة المغربية لسوق الرساميل استئثار في شأن كل قضية تهم نشاط تدبير هيئات التوظيف الجماعية كما يمكن للجمعية أن تقدم كل اقتراح يرمي بالخصوص الإطار القانوني المنظم للنشاط المذكور.

الباب العاشر

العقوبات التأديبية والجنائية

الفرع الأول

العقوبات التأديبية

المادة 92

دون الإخلال بالعقوبات الجنائية المنصوص عليها في هـ يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن تصدر كعقوبة نفس الأشكال والمساطر المنصوص عليها في القانون رقم 2 الذكر، إنذاراً أو توبيخاً في حق شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع، إنذاراً أو توبيخاً في حق شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع، حسب الحالة، التي لا تتقيد بالتزاماتها كما هو منصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

دون الإخلال بالعقوبات التأديبية سالف الذكر، يجوز للمغرب لسوق الرساميل أن تصدر كذلك عقوبات مالية الإيداع، 200.000 درهم عن كل إخلال، في حق شركة التدبير الإيداع، حسب الحالة، التي لا تتقيد بالتزاماتها كما هو منصوص عليها في هذا القانون.

المادة 94

إذا لم تعمل شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع على الوضعية التي أدت إلى إصدار التوبيخ أو الإنذار، يجوز للمغرب لسوق الرساميل إيقاف عضو أو عدة أعضاء من أجهزة الإدارة والتسيير أو مجلس رقابة شركة التدبير هيئة التوظيف الجماعية ويجوز لها كذلك، سحب اعتماد شركة التدبير.

د شروط تصفية هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم وكيفيات قبول هذه الهيئة أو القسم في نظام التسيير.

شركة التدبير مهام التصفية. وفي حالة عدم قيامها بذلك، يبين أحد المصنفين من لدن رئيس المحكمة المختصة بطلب من للسندات الصادرة عن الهيئة من بين شركات التدبير المعتمدة.

تصفية كل قسم على حدة. ولا يمكن أن تؤدي تصفية القسمية الأقسام الأخرى أو إلى تصفية هيئة التوظيف الجماعي

شركة التدبير على الفور بنشر تصفية هيئة توظيف جماعي وقسم من أقسامها في الجريدة الرسمية للإعلانات القانونية يفة للإعلانات القانونية.

المادة 89

على شركات التوظيف العقاري أحكام القسم الثالث عشر من سالف الذكر رقم 17.95، في حدود موافقتها لأحكام هذا

الباب التاسع

أحكام مختلفة

المادة 90

على كل هيئة توظيف جماعي عقاري أداء عمولة سنوية هيئة المغربية لسوق الرساميل. وتحسب العمولة المذكورة على لأصول الصافية للهيئة. وتحدد نسبة هذه العمولة، التي لا تتجاوز 0,5 في الألف، وكيفيات حسابها بنص تنظيمي.

أن تدفع شركة التدبير العمولة المذكورة إلى الهيئة المغربية رساميل داخل أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل من الشهر ذي يلي تاريخ اختتام السنة المحاسبية.

على عدم الدفع داخل الأجل المذكور أعلاه فرض مبلغ إضافي غير. ولا يجوز أن تزيد نسبة المبلغ الإضافي المذكور على 2 في كل شهر أو جزء شهر من التأخير، يحتسب تبعاً لمبلغ العمولة.

إلى كل أداء للمبلغ الإضافي الناتج عن التأخير في تقرير التسيير عليه في المادة 55 من هذا القانون.

المادة 91

الفرع الثاني

المخالفات والعقوبات

المادة 95

حبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين وبغرامة من 2.000.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

ص يقوم، بغير وجه حق، لحسابه أو لحساب غيره، تجاري أو إشهار، وبصفة عامة، كل عبارة تدفع إلى مؤهلاً :

ئة توظيف جماعي عقاري دون الحصول على اعتماد ئة أو التي سحب الاعتماد منها :

هول هيئة توظيف جماعي عقاري دون الحصول على عقاري لأصول الهيئة أو الذي سحب الاعتماد منه :

مهام مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي أحكام المادة 79 من هذا القانون.

ر شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أو مؤسسة يف جماعي عقاري يباشر بجمع اكتتابات لحساب هيئة عقاري غير معتمدة أو التي سحب منها الاعتماد :

ر شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري ذات قواعد أو مؤسسة إيداع يرخص لمستثمرين غير مؤهلين ندادات الهيئة المذكورة أو اقتنائها، خرقة لأحكام المادة 11 ؛

ر شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري لا يتقيد عية بتصفية هيئات التوظيف الجماعي العقاري في المادة 88 أعلاه.

المادة 96

بس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة وبغرامة من 500.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

ر شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري :

نناء أصول لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري أو ن في أصول أخرى غير الأصول المنصوص عليها في المادة ون ؛

اكتتاب عقد تأمين لحساب هيئة التوظيف، الجماعي

العقاري المنصوص عليه في المادة 9 من هذا القانون :

- لا يتقيد بالشروط والكيفيات المتعلقة بإصدار أسهم وحد أو إعادة شرائها المنصوص عليها في هذا القانون وفي نظام تسييه التوظيف الجماعي العقاري ؛

- لا يخبر مؤسسة إيداع هيئة التوظيف الجماعي العقاري بالعه التي يقوم بإنجازها وذلك خرقة لأحكام المادة 51 من هذا القانون

- لا يعين المقيمين العقاريين لأصول الهيئة وفق أحكام المادة هذا القانون ؛

- لا يعين مراقب أو مراقبي الحسابات وفق أحكام المادة 83 ه القانون.

2- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أو م إيداع :

- يقوم لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري بنشاط أو يبره ينشأ عنه التزام أو يلجأ إلى تمويلات أو يصرف نفقات تدبير آخر تلك الضرورية لتحقيق غرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في تسيير الهيئة وذلك خرقة لأحكام المادة 44 من هذا القانون ؛

- يستعمل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري لأغراضه ال وذلك خرقة للمادة 47 من هذا القانون ؛

- يقوم بإصدار سندات أو سندات ديون غير السندات المنه عليها في هذا القانون لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري ؛

- أثقل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري بضمانات أ تسبيقات من الحساب الجاري لفائدة أي شركة، وذلك خرقة المادة 70 والمادة 71 من هذا القانون، حسب الحالة ؛

- أغفل تخصيص أي مبلغ يتلقاه لحساب هيئة توظيف عقاري ؛

- اقتطع أو سمح باقتطاع عمولات تتجاوز المستويات المح نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري ؛

- تملك سندات أصدرتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو قرضا خرقة للمادة 81 من هذا القانون.

3- كل مقيم عقاري لأصول هيئة توظيف جماعي عقاري :

- لا يتقيد بأحكام المادة 29 من هذا القانون المتعلقة بـ «مير ميمته، ومناهج التقييم، وكيفيات إعداد تقرير التقييم و

2- كل مقيم عقاري لأصول هيئة توظيف جماعي عة
تقرير التقييم أو لا يبلغ هذا التقرير إلى شركة تدبير هيا
الجماعي العقاري ومؤسسة الإيداع وإلى مراقبي الحسابات
لأحكام المادة 29 من هذا القانون .

المادة 98

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفرع في حا

يعتبر في حالة العود كل شخص سبق أن صدرت في
اكتسبت قوة الشيء المقضي به من أجل مخالفة من
المنصوص عليها في هذا القانون، قام بنفس المخالفة دا
سنوات.

المادة 99

استثناء من أحكام المادة 149 من القانون الجنائي
التقليص من الغرامات المنصوص عليها في هذا الفرع إلى
الأدنى القانوني. كما يجوز الأمر بإيقاف العقوبة الحبسية.

الباب الحادي عشر

أحكام ختامية وانتقالية

المادة 100

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره
الرسمية.

غير أنه ويشكل انتقالي خلال مدة ثلاث سنوات ابتد
التاريخ، يمكن لشركات المساهمة التي يكون نشاطها الرئي
اقتناء عقارات بغرض كرائها، أن تحصل على اعتماد شركا
العقاري وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا ال

تتكون الحصص العينية الأولى لشركات التوظيف
الجديدة من أصول شركات المساهمة المذكورة المقيمة من قب
العقاريين وفقا لأحكام المادة 26 من هذا القانون.

رهن التصرف، وذلك خرقا لأحكام المادة 29 من هذا القانون ؛

قوم باكتتاب عقد التأمين المنصوص عليه في المادة 34 من هذا
؛

ك سندات أصدرتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو منحها
ذلك خرقا للمادة 81 من هذا القانون.

المادة 97

ب بغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم ؛

ل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري ؛

تزم بالأحكام المنصوص عليها في المادة 18 من هذا القانون ؛

ضع رهن إشارة حاملي السندات ملخص تقرير تقييم الحصص
وتقرير مراقب أو مراقبي الحسابات المنصوص عليهم في الفقرة
من المادة 26 من هذا القانون أو لا يقوم بالإعلام المنصوص
لفقرة الخامسة من المادة 26 المذكورة ؛

م دون الحصول على الترخيص المسبق من الهيئة المغربية
رساميل المنصوص عليه في المادة 48 من هذا القانون بأي
لحق إصدار أو إعادة شراء أسهم شركة توظيف عقاري أو
صندوق توظيف عقاري، أو تقييدها أو حصرها، غير منصوص
ظام التسيير ؛

مد جردا لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو يعد جردا
ن للالتزامات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 50 من
ون ؛

لمغ جرد الأصول أو لا يضعه رهن الإشارة وذلك خرقا لأحكام
نانية من المادة 50 من هذا القانون ؛

قيد بإحدى الالتزامات المنصوص عليها في المواد من 54 إلى 58
قانون.

نسخة مطابقة لأصل النص

كما وافق عليه مجلس التسيير

عرض السيد الوزير



مشروع عرض السيد الوزير المنتدب
لمشروع القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف
الجماعي العقاري
أمام لجنة المالية والتخطيط والتنمية الاقتصادية بمجلس
المستشارين
- 25 ماي 2016 -



مشروع عرض السيد الوزير لمشروع القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين،

السيد الرئيس،

حضرات السيدات والسادة المستشارين،

يندرج إعداد مشروع القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري، في إطار الاستراتيجية المعتمدة من طرف وزارة الاقتصاد والمالية، المتعلقة بتطوير القطاع المالي بالمغرب، وتعبئة الادخار الطويل الأمد، وتنويع أدوات تمويل الاقتصاد وقطاع العقار على وجه الخصوص.

وتعد هيئة التوظيف الجماعي العقاري أداة استثمار مقننة بنظام خاص، يكمن الهدف منها أساسا في بناء أو اقتناء عقارات بغرض كرائها. وتخضع هذه الهيئات، بمقتضى الأحكام المضمنة في مشروع القانون المعروض على حضراتكم، لقواعد صارمة توظرها على مستوى الحكامة، والرقابة، والاستثمار، وكذا الاستدانة.

ويهدف إدخال هذه الأداة أساسا إلى ما يلي :

1. بعينه الادحار الطويل الامد و توجيهه لعائده بمويل فطاع العقار المهني ببلادنا كالمكاتب والمناطق الصناعية و الفنادق، وذلك من خلال تأطير الاستثمار في مجال تمويل العقار الموجه للكراء و اخضاعه لقواعد مضبوطة على مستوى الحكامة والرقابة والاستدانة.

2. تزويد المستثمرين المؤسسيين بأداة توظيف طويل الأمد، جديدة ومنظمة، تستند على أصول عقارية وتؤسس مداخلها على الكراء.

3. تمكين المقاولات العمومية والخاصة من وسائل انتاج جديدة من خلال تطوير العرض في مجال العقار المهني كبديل عن اقتناء العقار، الشيء الذي من شأنه التخفيف من احتياجات هذه المقاولات المتعلقة بالاستثمار، و تمكين هذه الأخيرة من التركيز على هدفها الاساسي : انتاج السلع والخدمات.

4. تمكين الفاعلين الاقتصاديين، وخاصة المقاولات، من آلية جديدة لتمويل استثماراتهم من خلال نقل العقارات التي في ملكية المقاولات المعنية لهيئات توظيف جماعي عقاري بغرض كرائها. وسيمكن نقل العقارات هذا كذلك من إعادة هيكلة الوضعية المالية للمقاولات.

5. تحسين «سيولة» الاستثمار العقاري

و يميز الإطار القانوني لهيئات التوظيف الجماعي العقاري بالتنسبه مع الإطار المنظم لهيئات التوظيف الجماعي الأخرى، بما فيها هيئات التوظيف الجماعي في رأس مال الاستثمار و هيئات التوظيف الجماعي في التسنيد و هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة نشاطها المرتكز أساسا حول الاستثمار في العقار الموجه للكراء.

وبموجب مشروع القانون هذا، يمكن لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تتخذ شكلين، إما شركة تدعى "شركة التوظيف العقاري"، أو صندوق يتخذ شكل ملكية مشتركة يدعى "صندوق التوظيف العقاري". كما يميز مشروع القانون بين نوعين من هيئات التوظيف الجماعي العقاري : الهيئات الموجهة للجمهور، والهيئات الموجهة للمستثمرين المؤهلين حصريا والتي تستفيد من قواعد تسيير مخففة.

ويشكل مشروع القانون هذا جزءا من الاستراتيجية المعتمدة من طرف الحكومة في مجال تمويل الاقتصاد و التي تتمحور عموما حول تعزيز تعبئة الادخار وتوجيهه للقطاعات ذات الأولوية وتطوير التمويل البديل، وتطوير وتنويع أدوات تمويل الاقتصاد.

بدلت، فإن الاهداف الرئيسية من وضع إطار حاصل لهيئات التوظيف الجماعي العقاري هي كالتالي:

1. تعبئة الإيداع الطويل الأمد و توجيهه إلى تمويل العقار و العقار المهني خاصة :
ستمكن هيئات التوظيف الجماعي العقاري من تزويد الفاعلين الاقتصاديين، وخاصة المقاولات بوسائل جديدة لتمويل نشاطهم ستساهم في نمو وتطور المقاولات من خلال تمويل استثماراتهم في العقار (المكاتب، والمناطق الصناعية، و الفنادق ...)
و من شأن هيئات التوظيف الجماعي العقاري كذلك تمكين المقاولات من تعبئة موارد جديدة وإعادة هيكلة الوضعية المالية الخاصة بها من خلال نقل الأصول العقارية إلى هذه الهيئات و كرائها.
و أخيراً، سيساهم إدخال هيئات التوظيف الجماعي العقاري إلى الرفع من مهنية تدبير العقارات و تحسين تكلفتها بالنسبة للفاعلين الاقتصاديين.

2. تزويد المستثمرين المؤسساتيين بأداة توظيف جديدة و منظمة طويلة الأمد:
تعتبر هذه الهيئات كتوظيف ذو جودة و مخاطر منخفضة، اعتباراً للخصائص الجوهرية التي تتميز بها والقواعد الصارمة التي توّطرها فيما يخص الحكامة، و الرقابة و الاستثمار أو الإستدانة.
كما تمكن هذه الهيئات بالإضافة إلى ذلك من تلبية احتياجات المستثمرين من أدوات مالية طويلة الأمد، مسنودة بأصول عقارية وعلى أساس مداخيل الكراء.
و تتمتع هيئات التوظيف الجماعي العقاري بمزايا أخرى من حيث مرونة الوصول إلى مختلف أسواق العقارات ، و تقاسم المخاطر.

أوراق إيثبات حضور
السادة المستشارين



ورقة إثبات حضور السادة المستشارين



تاريخ انعقاد الاجتماع: الأربعاء 25 ماي 2016 على الساعة العاشرة صباحا

موضوع الاجتماع: المشروع في دراسة مشروع قانون رقم 95.15 : مشروع قانون رقم 99.15 :

ومشروع قانون رقم 70.14

الولاية التشريعية : 2015 - 2021
السنة التشريعية : 2015-2016
دورة : ابريل 2016
اجتماع رقم :
الساعة : من إلى

عدد الحاضرين في اللجنة :
عدد الحاضرين أعضاء اللجنة :
عدد الحاضرين غير أعضاء اللجنة :
عدد المعتذرين :
المدة الزمنية :

السادة المستشارون أعضاء مكتب اللجنة

المهمة	الاسم	الفريق أو المجموعة البرلمانية	التوقيع
يس اللجنة	السيد رحال المكاوي	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
خليفة الأول	السيد عادل بركات	فريق الأصالة والمعاصرة	
خليفة الثاني	السيد مولاي ادريس العلوي الحسني	الفريق الحركي	اعتذار
خليفة الثالث	السيد محمد البكوري	فريق التجمع الوطني للأحرار	
خليفة الرابع	السيد عبد الكريم مهدي	فريق الاتحاد العام لمقاولات المغرب	
نليفة الخامس	السيد عبد الحميد فاتحي	الفريق الاشتراكي	
نليفة السادس	السيد جمال بنربيعة	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	اعتذار
مين	السيد عز الدين زكري	فريق الاتحاد المغربي للشغل	اعتذار
ماعد الأمين	السيد عدال محمد	الفريق الدستوري الديمقراطي الاجتماعي	
قرر	السيد عبد الصمد مريمي	فريق العدالة والتنمية	
ماعد المقرر	السيد عبد الحق حيسان	مجموعة الكونفدرالية الديمقراطية للشغل	



ورقة إثبات حضور السادة المستشارين

تاريخ انعقاد الاجتماع: الأربعاء 25 ماي 2016 على الساعة العاشرة صباحا
موضوع الاجتماع: الشروع في دراسة مشروع قانون رقم 95.15 :مشروع قانون رقم 99.15 :
ومشروع قانون رقم 70.14

السادة المستشارون أعضاء اللجنة

التوقيع	الفريق أو المجموعة البرلمانية	الاسم
إعتذار	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	السيد عبد السلام اللبار
إعتذار	" " " "	السيد فؤاد قديري
إعتذار	" " " "	السيد عصام الخمليشي
	فريق الأصالة والمعاصرة	السيد عبد العزيز بنعزوز
	" " " "	السيد عبد الرحيم الكميلى
	" " " "	السيد لحو المربوح
	" " " "	السيد الحسين المخلص
	فريق العدالة والتنمية	السيد علي العسري
	" " " "	السيد سعيد السعدوني
إعتذار	الفريق الحركي	السيد احمد شد
	فريق الاتحاد العام لمقاولات المغرب	السيد يوسف محيي

الأمانة العامة للمجلس / 2016

السيد عبد الرحيم الكميلى



ورقة إثبات حضور السادة المستشارين

تاريخ انعقاد الاجتماع: الأربعاء 27 يوليوز 2016 على الساعة العاشرة صباحا
موضوع الاجتماع: « تدارس طلب فريق العدالة والتنمية حول إحداث لجنة فرعية للقيام بمهمة استطلاع مدينة الناظور والمركز الحدودي بني انصار للوقوف على عمل وأنشطة إدارة الجمارك » « تقديم مشروع قانون رقم 19.14: « تقديم مشروع قانون رقم 110.14: « مناقشة مشروع قانون رقم 24.16: « مناقشة مشروع رقم 100.15: « مناقشة مشروع قانون رقم 59.13: « مناقشة مشروع قانون رقم 70.14 .

السادة المستشارون أعضاء اللجنة

الاسم	الفريق أو المجموعة البرلمانية	التوقيع
السيد عبد السلام اللبار	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعدلية	
السيد فؤاد قديري	" " " "	
السيد عبد العزيز بنعزوز	فريق الأصالة والمعاصرة	
السيد عبد الرحيم الكميلى	" " " "	
السيد لحو المربوح	" " " "	
السيد الحسين المخلص	" " " "	
السيد علي العسري	فريق العدالة والتنمية	
السيد سعيد السعدوني	" " " "	
السيد احمد شد	الفريق الحركي	
السيد يوسف محيي	فريق الاتحاد العام لمقاولات المغرب	
السيد عز الدين زكري	فريق الاتحاد المغربي للشغل	



