

**ظهير شريف بتنفيذ القانون رقم 70.14 المتعلق
بهيئات التوظيف الجماعي العقاري**

**ظهير شريف رقم 1.16.130 صادر في 21 من ذي القعدة
1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 70.14
المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري¹**

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف- بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 70.14 المتعلق

بهيئات التوظيف الجماعي العقاري، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016).

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبد الإله ابن كيران.

1- الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6662.

قانون رقم 70.14

يتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى

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

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

يجوز لهيئات التوظيف الجماعي العقاري إنجاز الأشغال كيفما كانت طبيعتها على هذه العقارات ولاسيما العمليات المتعلقة ببنائها وتجديدها وإعادة تأهيلها بغرض كرائها. ويجوز لهيئات التوظيف الجماعي العقاري بصفة ثانوية تدبير الأدوات المالية.

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

المادة 2

يراد في مدلول هذا القانون بما يلي:

- **السيولات:** أموال هيئة التوظيف الجماعي العقاري المودعة لسحبها عند الطلب أو لمدة لا تزيد عن سنتين، لدى المؤسسات المؤهلة لتلقي الأموال من الجمهور، في حدود احتياجاتها المتعلقة بتدبير تدفقاتها؛
- **الأصل الصافي لهيئة توظيف جماعي عقاري:** مبلغ الأصول المحاسبية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري مطروحة منه الديون المستحقة عليها؛

- قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة توظيف جماعي عقاري: المبلغ المحصل عليه من قسمة الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري على عدد أسهم أو حصص الهيئة المذكورة؛
- سندات تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري: الحصص والأسهم وسندات الدين وشهادات الصكوك.

المادة 3

تتشكل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري مما يلي:

- 1- الأملاك العقارية المحفظة المفتتاة أو المبنية بغرض الكراء، والعقارات في طور الإنجاز المعدة للكراء، وكذا الحقوق العينية المحددة قائمتها بنص تنظيمي والمرتبطة بالأملاك المذكورة؛
- 2- كل حق عيني منصوص عليه بموجب سند أو عقد كراء برسم احتلال إحدى توابع ملك الدولة العام، أو ملك جماعة ترابية، أو ملك مؤسسة عمومية، على الأشغال والمباني والمنشآت ذات الطابع العقاري المقامة فوق التوابع المذكورة؛
- 3- كل حق عيني مخول بموجب تشريع أجنبي ومماثل للحقوق المشار إليها في 1 و2 أعلاه؛
- 4- سندات رأس المال أو شهادات الصكوك أو الحقوق أو الديون أو سندات الديون التي تمكن من المشاركة المباشرة أو غير المباشرة في رأسمال شركات يغلب عليها الطابع العقاري، باستثناء شركات الأشخاص والشركات المدنية؛
- 5- سندات هيئات توظيف جماعي عقاري أخرى؛
- 6- السيولات، والأدوات المالية ذات سيولة والتي لا تكون محل ضمانات أو حقوق لفائدة الأغيار والمحددة قائمتها بموجب نص تنظيمي؛
- 7- سندات الديون التي لا تمكن من المشاركة في رأس مال؛
- 8- عمليات التوظيف في شكل تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء.

يجوز لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تتواجد داخل منطقة حرة أو في بلد أجنبي، أو تحرر بعملات أجنبية أو تخضع لتشريع أجنبي، مع التقيد بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالصرف.

تحدد بنص تنظيمي معايير الأهلية وكذا مستويات تمثيل عناصر الأصول المشار إليها أعلاه.

تصنف هيئات التوظيف الجماعي العقاري في فئات محددة بنص تنظيمي، أخذا بعين الاعتبار على وجه الخصوص استراتيجيتها في مجال الاستثمار وكذا طبيعة وتكوين أصولها.

المادة 4

يمكن للسندات التي تصدرها هيئة توظيف جماعي عقاري أن تقيد في جدول الأسعار في بورصة القيم وفقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 5

تخضع هيئة التوظيف الجماعي العقاري لأحكام القانون رقم 44.12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة من الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها.

غير أنه لا تعتبر عملية دعوة الجمهور إلى الاكتتاب، عملية اكتتاب سندات تصدرها هيئة توظيف جماعي عقاري من طرف شخص قام بتقويت الأصول المشار إليها في 1 و2 و3 و4 و5 من المادة 3 أعلاه لهذه الهيئة، وكذا من طرف كل شخص اعتباري يراقب أو يخضع لرقابة هذه المؤسسة حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة.

واستثناء من أحكام المادة 5 من القانون رقم 44.12 سالف الذكر، لا تلزم هيئة التوظيف الجماعي العقاري بإعداد بيان المعلومات عند أي إصدار جديد لحصص أو أسهم، بعد الإصدار الأول.

المادة 6

بعد تأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري، وقبل الإصدار الأول للحصص أو الأسهم لدى الجمهور، يجب على الهيئة أن تعرض بيان المعلومات على الهيئة المغربية لسوق الرساميل من أجل التأشير عليه والذي تعده وفق النموذج الذي تحدده هذه الأخيرة.

يترتب عن كل تغيير في البيان إعداد بيان معلومات جديد.

يوضع بيان المعلومات رهن إشارة العموم بعد التأشير عليه، قصد الاطلاع عليه، في جميع المؤسسات المكلفة بجمع الاكتتابات في الحصص أو الأسهم. وتنتشر شركة التدبير مستخرجا من هذا البيان في جريدة للإعلانات القانونية.

تحدد بدورية عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل شروط وكيفيات إعداد وتغيير بيان المعلومات.

المادة 7

يجب أن تتقيد طرق التنفيذ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية المطبقة على أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري بقواعد التخصيص المحددة في نظام تسيير الهيئة المذكورة.

المادة 8

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

المادة 9

يجب على هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تبرم عقد تأمين 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 شركة تدبير والتي تتولى تعيين مؤسسة إيداع.

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

المادة 11

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

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

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

المادة 12

يجوز لكل هيئة توظيف جماعي عقاري أن تضم عدة أقسام أو أن تحدث أقساما جديدة خلال مدة تواجد الهيئة إذا نص نظام تسييرها على ذلك. ويتولى كل قسم إصدار سندات تمثل أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري المخصصة له.

في حالة تأسيس أقسام داخل هيئة توظيف جماعي عقاري، تخضع كل الأقسام بصفة فردية لأحكام هذا القانون.

إذا كانت هيئة التوظيف الجماعي العقاري تتكون من قسم أو عدة أقسام، ينص نظام تسييرها على أحكام مشتركة للهيئة بمختلف أقسامها، وملحقا خاصا بكل قسم. يحدد كل ملحق خصائص القسم المعني وقواعد التسيير المطبقة عليه.

يتعين على كل قسم من أقسام هيئة توظيف جماعي عقاري التقييد بأحكام هذا القانون وبنظام تسيير الهيئة، بما في ذلك الملحق الخاص بهذا القسم.

المادة 13

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

المادة 14

يعتمد تأسيس كل هيئة توظيف جماعي عقاري أو إحداث كل قسم من أقسام الهيئة المذكورة، من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، التي توافق على مشروع نظام تسيير الهيئة أو على مشروع الملحق الخاص بالقسم المعني حسب الحالة.

يجب أن تودع شركة التدبير الملف الكامل لطلب الاعتماد. مرفقا بمشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري المشار إليه في المادة 15 أدناه أو بمشروع الملحق الخاص بالقسم المعني، حسب الحالة، لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل، مقابل وصل مؤرخ وموقع عليه بشكل صحيح. وبين هذا الملف، الذي يحدد مضمونه بدورية صادرة عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بصفة خاصة، شكل هيئة التوظيف الجماعي العقاري وسياسة الاستثمار التي تعتمدها وكذا اختياراتها في مجال التمويل.

المادة 15

تعد شركة التدبير مشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري بما في ذلك، عند الاقتضاء، الملحقات الخاصة بكل قسم، حسب نموذج محدد بدورية للهيئة المغربية لسوق

الرساميل. ويتضمن، بالإضافة إلى البيانات والوثائق المنصوص عليها في هذا القانون، على الأقل البيانات والوثائق التالية:

- 1- تسمية ومدة تواجد هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا تسمية وعنوان المقر الاجتماعي لشركة التدبير ومؤسسة الإيداع؛
- 2- صنف هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو صنف القسم الذي اختاره المؤسسون؛
- 3- سياسة الاستثمار والتي تحدد خصوصا الأهداف المتوخاة وكذا معايير الاستثمارات ونوعها وطبيعتها وموقعها الجغرافي على الصعيد الوطني أو الدولي؛
- 4- الحصص الممجة لتأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم؛
- 5- تقدير الحصص العينية المقدمة خلال مرحلة التأسيس؛
- 6- كفاءات تقييم الأصول المحصلة في محفظة السندات؛
- 7- وسائل التغطية من المخاطر المالية التي قد تتعرض لها الهيئة أو القسم عند الاقتضاء؛
- 8- كفاءات إصدار السندات وإعادة شرائها وكذا الشروط التي يمكن من خلالها إيقاف إصدار السندات أو إعادة شرائها؛
- 9- شروط وكفاءات الاكتتاب في السندات الصادرة وكذا كفاءات تقدير قيمتها؛
- 10- كفاءات ودورية تقدير قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم. ويجب أن يتم التقدير المذكور على الأقل في 30 يونيو وفي 31 ديسمبر من كل سنة؛
- 11- تواريخ افتتاح واختتام الحسابات وكذا مدة السنة المحاسبية التي يجب أن لا تتعدى اثني عشر (12) شهرا، غير أنه استثناء من أحكام القانون رقم 9.88 المتعلق بالقواعد المحاسبية الواجب على التجار العمل بها، يمكن للسنة المحاسبية الأولى أن تمتد على فترة تتجاوز اثني 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 لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
- 14- كفاءات أداء أجرة شركة التدبير ومؤسسة الإيداع والمقيمين العقاريين وكذا العمولات المقبوضة بمناسبة إصدار أو إعادة شراء السندات وكفاءات تحديد مصاريف التسيير؛
- 15- كفاءات وشروط اللجوء للاقتراض؛
- 16- كفاءات توزيع كل حاصل أو دخل على حاملي السندات؛
- 17- كفاءات تقديم المعلومات إلى حاملي السندات والجمهور وطبيعتها ودوريتها؛
- 18- كفاءات تغيير نظام التسيير؛
- 19- شروط وكفاءات عزل وتعويض المقيمين العقاريين وشركة التدبير ومؤسسة الإيداع؛
- 20- حالات الحل وشروط التصفية وكفاءات توزيع الأصول، دون الإخلال بحالات الحل المنصوص عليها في هذا القانون وفي التشريعات المعمول بها؛
- 21- شروط النصاب اللازمة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية والتي لا يجب أن تقل عن 51% من مجموع حاملي السندات الذين يمثلون 75% على الأقل من رأس مال هيئة التوظيف الجماعي العقاري وكذا الأغلبية اللازمة لأخذ القرار من طرف الجمعية العامة غير العادية، والتي لا يجب أن تقل عن 51% من الأعضاء الحاضرين الذين يمثلون 51% من رأسمال هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 16

يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل، خلال دراسة ملف طلب الاعتماد، أن تطلب من شركة التدبير، داخل أجل ثلاثين (30) يوما كاملة، يحتسب من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 14 أعلاه، كل وثيقة تكميلية ترى أنه من الواجب الإدلاء بها.

المادة 17

يجب أن تبلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل قرار منح أو رفض الاعتماد إلى شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو بأي وسيلة تثبت التسلم، داخل أجل ثلاثين (30) يوم كاملة يحتسب ابتداء من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 14 أعلاه، أو من تاريخ إيداع آخر وثيقة تكميلية تمت المطالبة بها وفقاً لأحكام المادة 16 أعلاه.

يجب أن يكون قرار رفض الاعتماد معللاً.

يخضع كل تغيير يطرأ على نظام تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري أو على ملحق قسم لاعتماد جديد من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، وفقاً لنفس الشروط والأشكال المطبقة على الاعتماد الأول.

يجب على الهيئة المغربية لسوق الرساميل أن توجه إلى الإدارة المختصة قصد الإخبار بالنسبة لكل هيئة من الهيئات التوظيف الجماعي العقاري أو قسم، التي تعتمدها نسخة من نظام تسييرها والملحق الخاص به.

المادة 18

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

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

المادة 19

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

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

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

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

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

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

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

المادة 20

يجوز أن يحل تعيين صندوق التوظيف العقاري أو القسم المعني بصفة صحيحة محل الشركاء في ملكية الصندوق المذكور أو القسم، في جميع الحالات التي تنص فيها أحكام متعلقة بالملكية العقارية أو بالشركات أو بالأدوات المالية، على وجوب تحديد حامل الأصول أو السندات، وكذا في جميع العمليات المنجزة لحساب الشركاء.

المادة 21

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

المادة 22

تؤسس شركة التوظيف العقاري في شكل شركة مساهمة ذات رأس مال متغير.
يتم إصدار أسهم شركة التوظيف العقاري أو إعادة شرائها مقابل قيمة التصفية كما هي معرفة في المادة 2 أعلاه، وفق أحكام هذا القانون ونظام التسيير.
فيما يخص شركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار بورصة القيم، يتم إصدار وإعادة شراء الأسهم وفق النصوص التشريعية المتعلقة ببورصة القيم.
يحدد نظام تسيير شركة التوظيف العقاري شروط وكيفيات إصدار وإعادة شراء الأسهم، وعند الاقتضاء، شروط وكيفيات حصر عمليات الإصدار وإعادة شراء الأسهم أو تقييدها أو تعليقها.
فيما يخص شركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار بورصة القيم، يجب أن تتقيد الشروط والكيفيات المذكورة بالنصوص التشريعية المتعلقة ببورصة القيم.

المادة 23

استثناء من أحكام المادة 451 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة، تخضع شركات التوظيف العقاري لأحكام القانون سالف الذكر، باستثناء المواد 4 و17 و19 (الفقرة الثانية) و22 و23 (الفقرة الثانية) و44 و45 و47 و67 و70 و212 و219 ومن 236 إلى 239 و241 ومن 293 إلى 315 منه.

المادة 24

لا تطبق على شركات التوظيف العقاري أحكام الكتاب الخامس من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة.
استثناء من أحكام القانون رقم 17.95 سالف الذكر، تخضع شركات التوظيف العقاري للأحكام التالية:

- 1- يمكن أن تتعقد الجمعية العامة العادية دون اشتراط أي نصاب قانوني. وتطبق نفس القاعدة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية بعد دعوة ثانية لانعقادها؛
- 2- لا يتمتع المساهمون في حالة زيادة رأس المال بأي حق تفضيلي للاكتتاب في الأسهم الجديدة؛
- 3- لا يجوز أن ينص نظام التسيير على مزايا خاصة، سوى لفائدة شركة التدبير أو لفائدة وكلائها؛
- 4- لا تلزم شركة التوظيف العقاري بتأسيس الاحتياطي المالي المنصوص عليه في المادة 329 من القانون رقم 17.95 سالف الذكر؛
- 5- يياشر بتغيير رأس المال في كل وقت وبحكم القانون مع مراعاة أحكام هذا القانون ونظام تسيير شركة التوظيف العقاري؛
- 6- تعفى الجمعية العامة من الموافقة على الحسابات إذا تم الإشهاد عليها من قبل مراقب أو مراقبي الحسابات؛
- 7- يحدد عدد المساهمين في الشركة في ثلاثة على الأقل؛
- 8- يمكن أن تؤول رئاسة شركة التوظيف العقاري وإدارتها العامة لشخصية اعتبارية؛
- 9- تحرر جميع أسهم شركة التوظيف العقاري حين إصدارها.

المادة 25

تتولى شركة تدبير شركة التوظيف العقاري تحت مسؤوليتها الإدارة العامة للشركة المذكورة. ويتم تعيين شركة التدبير في نظام التسيير.

استثناء من أحكام القانون رقم 17.95 سالف الذكر، تتم تسمية المتصرفين الأوائل لمجلس إدارة شركة التوظيف العقاري خلال الجمعية العامة الأولى لفترة انتداب لا تتجاوز ثلاث (3) سنوات، ويعينون في نظام التسيير. وتتم تسمية المتصرفين المواليين من طرف الجمعية العامة العادية لفترة انتداب لا تتجاوز مدة ست (6) سنوات، ويمكن إعادة انتخابهم مالم ينص نظام التسيير على خلاف ذلك.

الفرع الثاني: تركيبة أصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري

المادة 26

يمكن أن تؤسس هيئة توظيف جماعي عقاري بتقديم حصص، نقدية أو عينية، مكونة من الأصول العقارية المنصوص عليها في المادة 3 من هذا القانون. ويجوز تقديم حصص جديدة، نقدية كانت أم عينية، لفائدة الهيئة بعد تأسيسها، إذا نص نظام التسيير على ذلك وفق الشروط والكيفيات المحددة في النظام المذكور.

لا يجوز تحرير الحصص، ولا يجوز الاكتتاب في السندات بعد تأسيس هيئة التوظيف الجماعي العقاري من خلال إجراء مقاصة مع ديون سائلة ومستحقة على الهيئة. يقوم مراقب أو مراقبو الحسابات، تحت مسؤوليتهم، بتقدير قيمة كل حصة عينية، بناء على التقييم المنجز من قبل المقيمين العقاريين المشار إليهما في المادة 29 أدناه.

يتضمن نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري تقييم الحصص العينية المقدمة خلال تأسيس الهيئة. وتوضع نسخة من ملخص تقرير التقييم المتعلق بالحصص العينية ومن تقرير مراقب أو مراقبي الحسابات رهن تصرف حاملي سندات الهيئة أو القسم المعني عند الاقتضاء، كما تبلغ نسخة منه إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يجب على شركة التدبير إعلام الهيئة المغربية لسوق الرساميل وحاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم، بكل حصة عينية تم تقديمها خلال مدة تواجد الهيئة أو القسم، حسب الشروط ووفق الكيفيات المحددة بدورية للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يجوز أن تحدد بنص تنظيمي أحكام خاصة ببعض أصناف هيئات التوظيف الجماعي العقاري، تتعلق بالحصص العينية، سواء خلال تأسيس الهيئة أو خلال مدة تواجدها.

المادة 27

يتشكل أصل هيئة التوظيف الجماعي العقاري حسب النسب التالية:

1- في حدود نسبة 60% على الأقل من الأصول الواردة في 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من المادة 3 من هذا القانون. وتأخذ بعين الاعتبار الأصول الواردة في 4 و 5 من المادة 3

سאלفة الذكر في حدود الحصاة التي تستثمرها هذه الأصول في الأصول 1 و 2 و 3 من المادة 3 سالفة الذكر؛

2- في حدود نسبة 10% على الأقل من الأصول الواردة في 6 من المادة 3 من هذا القانون. غير أنه لا تطبق هذه النسبة على شركات التوظيف العقاري المقيدة في جدول أسعار البورصة؛

3- لا يجوز أن يتعدى مجموع حصص الأراضي غير المبنية المعدة للبناء والعقارات في طور الإنجاز نسبة 20% من مجموع العقارات المشار إليها في 1 من المادة 3 أعلاه. غير أنه يمكن أن تستثنى هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد تسيير مخففة من الأحكام المشار إليها في 2 و 3 من هذه المادة.

يجب التقيد بقواعد التوزيع وسقف المخاطر والنسب المحددة أعلاه في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة، خلال أجل يحدد بنص تنظيمي والذي لا يمكن أن يتعدى 3 سنوات تحتسب ابتداء من تاريخ اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

تبلغ شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري على الفور الهيئة المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفة للقواعد سالفة الذكر، كما تبين الأسباب وتحدد الإجراءات التي تعترم اتخاذها لتسوية الوضع. ويجب أن تتم تسوية الوضع داخل أجل أقصاه سنة.

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

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

المادة 28

يحدد بنص تنظيمي مبلغ الحصص المكونة لكل صندوق توظيف عقاري ومبلغ رأس المال الأول لكل شركة توظيف عقاري دون أن يقل عن خمسة ملايين درهم. تتوفر هيئات التوظيف الجماعي العقاري على أجل سنة واحدة، تحتسب ابتداء من تاريخ اعتمادها، من أجل التقيد بأحكام الفقرة الأولى أعلاه. وفي حالة الإخلال بهذا الشرط، تحل الهيئة بقوة القانون 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 مباشرة أو غير مباشرة، هيئة التوظيف الجماعي العقاري، دوريا وعلى الأقل مرة كل نصف سنة، من قبل مقيمين عقاريين اثنين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري، مستقلين عن بعضهما، ينجز كل واحد منهما أعمال التقييم على حدة.

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

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

تحدد بدورية صادرة عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل شروط سير مهمة المقيمين العقاريين، ومناهج التقييم الواجب اعتمادها، وكذا كفاءات إعداد تقارير التقييم وإرسالها ووضعها رهن التصرف.

المادة 30

تعين شركة التدبير المقيمين العقاريين المشار إليهما في المادة 29 أعلاه، بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل، من بين المقيمين العقاريين المدرجة أسماؤهم ضمن قائمة المقيمين العقاريين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري المشار إليها في المادة 31 أدناه. يجب أن يكون المقيمان العقاريان المعينان مستقلان عن مراقب أو مراقبي الحسابات وعن شركة التدبير وعن مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية. ينتدب كل مقيم عقاري لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. غير أنه لا يمكن تجديد انتداب أحد المقيمين العقاريين المعينين في هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم حين تأسيس الهيئة أو القسم المذكورين.

لا يجوز لشركة التدبير أن تضع حدا لانتداب مقيم عقاري قبل انتهاء مدة العقد. إلا بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

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

المادة 31

لأجل ممارسة مهام مقيم عقاري لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري، يجب أن يعتمد الأشخاص المتوفرة فيهم الشروط المشار إليها في المادة 32 أدناه من طرف الإدارة المختصة، بعد استطلاع رأي اللجنة الاستشارية المنصوص عليها في المادة 33 أدناه.

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

تقوم الإدارة المختصة بإعداد وتعيين قائمة المقيمين العقاريين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري المعتمدين. وتنشر هذه القائمة بالجريدة الرسمية.

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

المادة 32

لا تجوز مزاولة مهام مقيم عقاري لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلا من قبل الأشخاص المتوفرة فيهم الشروط التالية:

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

إذا كان المقيم العقاري شخصا ذاتيا:

- يجب أن يتوفر على الكفاءات المطلوبة وعلى خبرة كافية في مجال تقييم الأصول العقارية؛

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

إذا كان المقيم العقاري شخصا اعتباريا:

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

- يجب أن لا يكون مسيروه والأشخاص المكلفين بتقييم الأصول العقارية قد تعرضوا لإدانة اكتسبت قوة الشيء المقضي به من أجل خروقات لها علاقة بنشاطهم؛

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

المادة 33

تحدث لجنة استشارية تكلف بإبداء رأيها في شأن طلبات اعتماد المقيمين العقاريين لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري وسحب الاعتماد.

تضم اللجنة المذكورة ممثلي الدولة وممثلا عن بنك المغرب وممثلا عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل وممثلا عن هيئة مراقبة التأمينات والاحتياط الاجتماعي.

يمكن للجنة، كل ما دعت الضرورة إلى ذلك، أن تستعين بكل شخص ذاتي أو اعتباري، بالنظر إلى معارفه أو كفاءاته أو تجربته في مجال الاستثمار العقاري.

يحدد بنص تنظيمي تأليف اللجنة وطريقة سيرها.

المادة 34

يعتبر المقيمون العقاريون لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري مسؤولين، إزاء هذه الهيئة، عن كل خطأ أو إهمال قد يرتكبونه أثناء قيامهم بمهامهم.

يجب على كل مقيم عقاري اكتتاب عقد تأمين لتغطية مسؤوليته المدنية برسم مهامه في مجال التقييم. يجب الإشارة في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة 55 أدناه للتأمين ساري المفعول.

يحدد نظام التسيير نطاق المخاطر الواجب تغطيتها بعقد التأمين وكذا الحد الأدنى للتغطية.

المادة 35

يلزم المقيم العقاري لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري إذا كان شخصا ذاتيا، وكل مسير أو شخص مكلف بالتقييم أو مستخدم مقيم عقاري لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري، إذا كان المقيم العقاري شخصا اعتباريا، بكتمان السر المهني وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل. غير أنه لا يقيد الأشخاص المذكورون بالسر المهني لفائدة مراقب أو مراقبي حسابات هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

الباب الرابع: شركة التدبير

الفرع الأول: تأسيس شركة التدبير

المادة 36

تقوم بمهام تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري فقط شركات المساهمة المتوفرة فيها الشروط التالية:

- أن يكون نشاطها الرئيسي والاعتيادي تدبير هيئات توظيف جماعي عقاري أو هيئات توظيف عقاري خاضعة لقانون أجنبي تابعة لبلدان لها اتفاقيات لتبادل المعلومات والتعاون مع المملكة المغربية، أوهما معا، وكذا في العمليات المرتبطة بتدبير الهيئات المذكورة؛
 - أن يكون المقر الاجتماعي للشركة بالمغرب؛
 - أن يكون رأس المال محررا بالكامل حين طلب الاعتماد ولا يقل مبلغه عن مليون (1.000.000) درهم؛
 - أن تقدم ضمانات كافية فيما يخص تنظيمها ومواردها البشرية والتقنية والتجربة المهنية لمسيريها؛
 - يجب أن لا يكون مسيروها قد صدر في حقهم حكم بالإدانة اكتسب قوة الشيء المقضي به من أجل مخالفات لها علاقة بنشاطهم؛
 - يجب على شركة التدبير التقيد بالشروط المشار إليها أعلاه طيلة مدة ممارسة مهامها المتعلقة بتدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري.
- ويجوز لشركة التدبير كذلك أن تمارس أنشطة ذات صلة تحدد الإدارة المختصة قائمتها، بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 37

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

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

المادة 38

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

المادة 39

يجب أن تبلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل قرار منح أو رفض الاعتماد إلى الشركة طالبة الاعتماد بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو بأي وسيلة تثبت التسلم، داخل أجل ثلاثين (30) يوما كاملة يحتسب ابتداء من التاريخ المبين في الوصل المنصوص عليه في المادة 37 أعلاه، أو من تاريخ إيداع آخر وثيقة تكميلية تمت المطالبة بها وفقا لأحكام المادة 38 أعلاه.

المادة 40

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

- إذا لم تباشر شركة التدبير نشاطها الأساسي خلال مدة تفوق اثني عشر (12) شهرا ابتداء من تاريخ اعتمادها أو؛

• إذا لم تعد الشركة تمارس نشاطها المتعلق بتدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري لمدة تفوق اثني عشر (12) شهرا أو؛

• إذا لم تعد الشركة تستوفي إحدى الشروط المحددة في المادة 36 أعلاه أو؛

• كعقوبة تأديبية كما ينص على ذلك الباب العاشر من هذا القانون.

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

يجب أن يكون كل سحب اعتماد معللا بشكل صحيح من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يجب على شركة التدبير، في حالة سحب الاعتماد منها، أن تتخذ جميع التدابير اللازمة لحماية مصالح هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلى حين تعيين شركة تدبير جديدة.

وفي حالة عدم تعيين شركة تدبير جديدة داخل أجل ستة (6) أشهر يبتدىء من تاريخ سحب الاعتماد من شركة التدبير الأولى، تحل هيئة التوظيف الجماعي العقاري بصفة تلقائية وتتم تصفيتها. وفي هذه الحالة، تتم تصفية هذه الأخيرة وفقا لنظام التسيير من طرف أحد المصنفين تعيينه الهيئة المغربية لسوق الرساميل أو بطلب من كل شخص ذي مصلحة.

المادة 41

تخضع التغييرات التي تمس مراقبة شركة التدبير حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 17.95 سالف الذكر، أو طبيعة الأنشطة ذات الصلة التي تزاولها أو مقرها الاجتماعي أو المكان الفعلي لنشاطها للموافقة المسبقة للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 42

تتولى الهيئة المغربية لسوق الرساميل إعداد وتحيين قائمة شركات تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري المعتمدة، وتنشر القائمة المذكورة بمسعى من الهيئة المغربية لسوق الرساميل، على موقعها الإلكتروني.

الفرع الثاني: القواعد المطبقة على شركة التدبير

المادة 43

تقوم شركة التدبير بتسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري لأجل المصلحة الخاصة لحاملي سندات الهيئة المعنية، وفقا لأحكام هذا القانون ولنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

يجب على شركة التدبير، عن كل قسم من أقسام هيئة التوظيف الجماعي العقاري على حدة، التقيد بالقواعد المطبقة على هيئات التوظيف الجماعي العقاري. ولا يؤثر أي إخلال لشركة التدبير بالقواعد المذكورة في تدبيرها لأحد الأقسام على الأقسام الأخرى للهيئة المذكورة.

المادة 44

لا يجوز لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري القيام، لحساب الهيئة المذكورة، بأي نشاط آخر، أو إبرام عقود تنشأ عنها التزامات، أو اللجوء إلى تمويلات أو صرف نفقات تدبير أخرى غير تلك الضرورية لتحقيق غرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في هذا القانون أو في نظام تسييرها.

المادة 45

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

- إنجاز عمليات اقتناء الأصول وتدبيرها وتقويتها لحساب الهيئة المذكورة وباسمها؛
- حيازة كل سند أو وثيقة تمثل أو تشكل الأصول المذكورة أو تكون تابعة لها؛
- إصدار، لحساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري، السندات المنصوص عليها في المادة 61 أدناه.

المادة 46

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

يجب على شركة التدبير، بصفتها وكيلاً لصندوق التوظيف العقاري، التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة على الوكيل كما هو منصوص عليها في الباب السادس من الكتاب الثاني من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) سالف الذكور.

ولهذا الغرض، يجب على شركة التدبير ودون أن يؤدي ذلك إلى الحد من سلطاتها.

- سداد رأس المال وتسديد الفوائد وأداء العلاوات أو الغرامات وتوزيع الربائح وإبراء الذمة من كل مبلغ مستحق وفقاً لأحكام هذا القانون ولنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

- قبض السيولات المتأتية من أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وحاصل إنجاز الضمانات وتوزيعها على حاملي السندات وفقاً لأحكام هذا القانون ولنظام التسيير؛

- توظيف سيولات هيئة التوظيف الجماعي العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون ولنظام التسيير؛

- ممارسة جميع الحقوق الناشئة أو الملازمة للديون المكونة لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

- تمثيل هيئة التوظيف الجماعي العقاري أمام الأعيان، وعند الاقتضاء، رفع الدعاوى أمام القضاء للدفاع وللمطالبة بحقوق ومصالح المساهمين وحاملي الحصص؛

- التصرف باسم هيئة التوظيف الجماعي العقاري ولحسابها والقيام بأي إجراء ضروري لتحقيق غرض الهيئة؛

- القيام بعمليات التغطية لحساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري. ويجب أن تنجز هذه العمليات في إطار غرض الهيئة أو من أجل مطابقة التدفقات المالية التي تتلقاها الهيئة

مع التدفقات التي يجب عليها دفعها لحاملي السندات، ويجب أن ينص على هذه العمليات في نظام التسيير.

المادة 47

يمنع على شركة التدبير استخدام أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري لاحتياجاتها الذاتية.

المادة 48

يجب على شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري الحصول على ترخيص مسبق من الهيئة المغربية لسوق الرساميل للقيام بكل عملية، غير منصوص عليها في نظام التسيير، تتعلق بتقييد إصدار أو إعادة شراء أسهم شركة توظيف عقاري أو حصص صندوق توظيف عقاري، أو حصرها أو تعليقها.

المادة 49

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

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

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

ويجوز لشركة التدبير أن تعهد، تحت مسؤوليتها ومراقبتها، لأي شخص تتوفر فيه الكفاءات اللازمة بإنجاز بعض المهام الإدارية أو المحاسبية أو التقنية المتعلقة بتدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري، وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها أعلاه.

المادة 50

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

يبلغ جرد الأصول إلى مراقب أو مراقبي الحسابات، ويوضع رهن إشارة المساهمين وحاملي حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم، داخل آجال ووفق كفيات محددة بدورية للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 51

يجب على شركة التدبير إخبار مؤسسة الإيداع بالعمليات التي تقوم الشركة بإنجازها، ولاسيما عمليات الاقتناء وأعمال البناء والكرء والموافقة على الرهن والتفويت المتعلقة بالأصول المشار إليها في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من هذا القانون، وذلك داخل أجل 15 يوما على الأقل قبل تاريخ إنجاز العملية المعنية.

المادة 52

في حالة إخلال شركة التدبير بالتزاماتها إزاء هيئة التوظيف الجماعي العقاري، يمكن عزل الشركة، بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بقرار صادر عن الجمعية العامة غير العادية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري المنعقدة لهذا الغرض، متخذ وفق شروط النصاب والأغلبية المحددة في نظام التسيير.

في هذه الحالة، يجب أن تعوض شركة التدبير المعزولة بشركة تدبير أخرى خلال نفس الجمعية العامة غير العادية.

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

المادة 53

في حالة توقف مهام شركة التدبير استثناء من الحالة المحددة في المادة 52 أعلاه، أو في حالة افتتاح مسطرة معالجة الصعوبات ضدها تطبيقاً لأحكام القسم الثاني من الكتاب الخامس من القانون رقم 15.95 سالف الذكر، يجب على المساهمين أو حاملي حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري العمل فوراً على تعويض شركة التدبير المذكورة وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

في حالة عدم تعيين شركة تدبير جديدة داخل أجل شهر يحتسب ابتداء من تاريخ توقف مهام شركة التدبير الأولى أو من تاريخ افتتاح المسطرة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يجوز لكل مساهم أو حامل حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري أن يطلب من الهيئة المغربية لسوق الرساميل تعيين شركة تدبير أخرى بصفة مؤقتة يناط بها تسيير الهيئة إلى حين تعويضها وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

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

يعتبر تعويض شركة التدبير بمثابة قبول شركة التدبير الجديدة لنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

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

الفرع الثالث: التزامات شركة التدبير**المادة 54**

في أول يوم عمل يلي تحديد قيمة تصفية هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو قسم من أقسامها، يتم إعلان هذه القيمة وكذا أسعار اكتتاب وإعادة شراء السندات، عند الاقتضاء، في مقر شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري المعنية.

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

تحدد كفيات تحديد قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة توظيف جماعي عقاري بنص تنظيمي.

المادة 55

يجب على شركة التدبير، عن كل هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم، إعداد تقرير سنوي عن كل سنة محاسبية وكذا تقريراً يغطي السنة (6) أشهر الأولى من السنة المحاسبية.

يجب أن يتضمن كل تقرير سنوي تقرير التسيير، وملخصاً عن تقرير المقيمين العقاريين وتقرير مراقب أو مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية عند الاقتضاء وبيان الحسابات وحساب العائدات والتكاليف، وبيان أرصدة التسيير، وجرد الأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع، وبيانا عن أنشطة السنة المحاسبية المنصرمة. كما يتضمن كل معلومة أخرى تمكن من التعرف على وضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني.

يجب أن يتضمن التقرير نصف السنوي معلومات تتعلق بوضعية الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني وتطورها، وملخصاً عن تقرير المقيمين العقاريين وتقرير مراقبي الحسابات الخاص بتقدير الحصص العينية عند الاقتضاء، وبيانا عن أنشطة نصف السنة المنصرمة.

يحدد نموذج التقريرين المذكورين بموجب دورية للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 56

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

المادة 57

يجب على شركة التدبير وضع التقرير السنوي رهن إشارة حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني، قصد الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر بعد اختتام السنة المحاسبية التي تم برسمها إعداد التقرير.

يجب على شركة التدبير وضع تقرير نصف السنة الأول رهن إشارة حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو القسم المعني، قصد الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه شهران من تاريخ انتهاء نصف السنة الأول من كل سنة محاسبية.

وتوجه شركة التدبير نسخة من التقريرين المذكورين إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل والإدارة المختصة داخل الأجلين المذكورين أعلاه.

ينشر التقرير الذي يتضمن بيان الحسابات وحساب العائدات والتكاليف وبيان أرصدة التسيير وجرد الأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع، وبيانا عن أنشطة السنة المحاسبية المنصرمة في صحيفة للإعلانات القانونية، داخل أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر بعد اختتام السنة المحاسبية التي تم برسمها إعداد التقرير.

تعفى هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد التسيير المخففة من إلزام النشر المشار إليه أعلاه في صحيفة للإعلانات القانونية.

المادة 58

يجب على شركة التدبير أن تبلغ إلى بنك المغرب، عند الطلب، كل معلومة متعلقة بهيئة التوظيف الجماعي العقاري ولازمة لإعداد الإحصاءات النقدية.

الباب الخامس: قواعد تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري

الفرع الأول: السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة 59

يجوز أن تصدر هيئة التوظيف الجماعي العقاري السندات، وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير، بعملات أجنبية وأن تخضع لتشريع أجنبي مع التقيد بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالصرف.

تتبعاً لأحكام القانون 44.12 سالف الذكر، تعتبر السندات المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه بمثابة أدوات مالية حسب مدلول القانون المذكور.

يمكن لنظام تسيير هيئة توظيف جماعي عقاري غير مقيدة في جدول أسعار بورصة القيم أن ينص على منع تفويت السندات التي تصدرها أو وضع شروط للتفويت المذكور.

المادة 60

يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إصدار شهادات صكوك تحدد خصائصها التقنية وكيفيات إصدارها بنص تنظيمي بعد الرأي بالمطابقة الصادر عن المجلس العلمي الأعلى المنصوص عليه في الظهير الشريف رقم 1.03.300 الصادر في 2 ربيع الأول 1425 (22 أبريل 2004) بإعادة تنظيم المجالس العلمية كما تم تغييره وتتميمه.

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

يجب أن لا تؤثر الحقوق المرتبطة بشهادات الصكوك على حقوق هيئة التوظيف الجماعي العقاري في حيازة أصولها وتدبيرها واستعمالها طبقاً 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 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول؛

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

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

المادة 62

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

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

المادة 63

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

يحدد نظام التسيير الأشكال والكيفيات المتعلقة بالعمليات المتعلقة بالسندات المدرجة في الحساب.

يمكن أن تقيد السندات الصادرة عن هيئة التوظيف الجماعي العقاري في جدول أسعار بورصة القيم وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل إذا نص نظام تسيير الهيئة على ذلك.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري

المادة 64

لا تلزم هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلا بالتزامات والمصاريف التي تتحملها صراحة بموجب هذا القانون وبموجب نظام تسييرها. ولا تلزم الهيئة كذلك بديون والتزامات شركة التدبير ومؤسسة الإيداع والمقيمين العقاريين وحاملي السندات التي تصدرها هذه الهيئة.

المادة 65

تعتبر شركة التدبير ومؤسسة الإيداع مسؤولتان، بصفة فردية وتضامنية، حسب الحالة، إزاء الأغيار أو حاملي السندات، عن مخالفات الأحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة على هيئات التوظيف الجماعي العقاري، وعن خرق نظام التسيير والأخطاء المرتكبة في إطار المهام الموكلة إليهم بموجب هذا القانون ونظام التسيير.

المادة 66

لا يحق في أي حال من الأحوال لدائني شركة التدبير ومؤسسة الإيداع والمقيمين العقاريين لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وحاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي العقاري متابعة هذه الهيئة من أجل تسديد ديونهم المستحقة على شركة التدبير أو على مؤسسة الإيداع أو المقيمين العقاريين أو على حاملي سندات هذه الهيئة.

المادة 67

لا يلزم حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري أو قسم منه بالديون المترتبة على الصندوق أو القسم، إلا في حدود الأصول التي يملكونها من هذا الصندوق أو القسم وذلك بالتناسب مع حصة كل واحد منهم.

المادة 68

لا يحق بأي حال من الأحوال لحاملي الحصص، أو لذوي الحقوق، أن يطالبوا بتقسيم صندوق توظيف عقاري خلال مدة تواجده.

الفرع الثالث: قواعد خاصة بتمويل هيئات التوظيف الجماعي العقاري

المادة 69

يجوز لهيئة توظيف جماعي عقاري إذا نص نظام التسيير على ذلك ووفقا للشروط المحددة فيه:

(أ) إبرام اقتراضات في حدود 40% من قيمة الأصول الواردة في 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من المادة 3 من هذا القانون. ويراعى لتقدير الحد المذكور مجموع الاقتراضات والديون المكتتبه بطريقة مباشرة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو بطريقة غير مباشرة في حدود نسبة مشاركتها في الشركات وهيئات التوظيف الجماعي العقاري المشار إليها على التوالي في 4 و 5 من المادة المذكورة؛

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

غير أنه في حالة هيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد التسيير المخففة تعين بنص تنظيمي الحدود المقررة في أ) و ب) أعلاه دون أن تتجاوز الحدود المذكورة على التوالي 80% و 20%.

يجب التقيد بالحدود المذكورة في أ) و ب) أعلاه في 30 يونيو وفي 31 ديسمبر من كل سنة.

تبلغ شركة التدبير على الفور الهيئة المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفة للحدود سالفة الذكر، كما تبين الأسباب وتحدد التدابير التي تعتمزم اتخاذها لتسوية الوضع. ويجب أن تتم تسوية الوضع داخل أجل أقصاه سنة.

في حالة عدم التسوية داخل الأجل المحدد، أوفي حالة العود، تسحب الهيئة المغربية لسوق الرساميل اعتماد هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

تحدد دورية عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل كفيات تطبيق أحكام هذه المادة، ولا سيما حجم وطبيعة مديونية هيئة التوظيف الجماعي العقاري والمعلومات الواجب تقديمها لحاملي السندات.

المادة 70

يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، إذا نص نظام التسيير على ذلك، أن تثقل أصولها بالضمانات اللازمة لإبرام العقود الداخلة في إطار غرضها ولا سيما العقود المتعلقة بالاقتراضات المنصوص عليها في المادة 69 أعلاه.

المادة 71

يمكن لهيئة التوظيف الجماعي العقاري، عندما ينص نظام التسيير على هذه الإمكانية، منح تسبيقات من الحساب الجاري لفائدة الشركات المشار إليها في 4 من المادة 3 من هذا القانون وفق الشروط المحددة بنص تنظيمي.

المادة 72

يجب على كل شركة توظيف عقاري تعليق إعادة شراء أسهمها عندما يبلغ رأسمالها نصف المبلغ الأدنى من رأس المال المشكل وفقا لأحكام المادة 28 من هذا القانون. ويجب على أعضاء مجلس إدارتها دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة للانعقاد. داخل أجل شهرين يحتسب ابتداء من تاريخ التعليق المذكور، قصد البت في حلها.

يجب على صندوق التوظيف العقاري أن يوقف إعادة شراء حصصه عندما تبلغ أصوله الصافية نصف المبلغ الأدنى من الحصص المشكلة وفقا لأحكام المادة 28 من هذا القانون. وإذا ظل الأصل الصافي للصندوق أقل من نصف المبلغ الأدنى المذكور، لمدة تزيد على شهرين، تحتسب ابتداء من تاريخ الإيقاف المذكور، وجب على شركة التدبير تصفية الصندوق.

الفرع الرابع: أحكام محاسبية

المادة 73

تخضع هيئات التوظيف الجماعي العقاري إلى قواعد محاسبية خاصة تحددها الإدارة المختصة بعد استطلاع رأي المجلس الوطني للمحاسبة.
ويبدي المجلس الوطني للمحاسبة آراءه داخل أجل لا يزيد عن شهرين يحتسب من تاريخ رفع الأمر إليه.

المادة 74

تساوي الحصيلة الصافية للسنة المحاسبية لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أو لقسم من أقسامها مجموع:

(أ) الحاصلات المتعلقة بالأصول العقارية الواردة في 1 و2 و3 و4 و5 من المادة 3 من هذا القانون التي تملكها الهيئة أو القسم يطرح منها مبلغ المصاريف والتكاليف المرتبطة بالأصول المذكورة؛

(ب) الحاصلات والأجور المستخلصة برسم تسيير الأصول الأخرى للهيئة أو القسم يطرح منها مبلغ المصاريف والتكاليف المرتبطة بالأصول المذكورة؛

(ج) الحاصلات الأخرى للهيئة أو القسم، تطرح منها مصاريف التسيير والمصاريف الأخرى والتكاليف، والتي لا يمكن ربطها مباشرة بالأصول الواردة في البندين (أ) و(ب) أعلاه.

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

يخضع كل قسم من أقسام هيئة التوظيف الجماعي العقاري لمحاسبة منفصلة.

المادة 75

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

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

2- فائض قيمة تفويت الأصول المشار إليها في أ) من المادة 74 أعلاه المحقق خلال السنة المحاسبية صافيا من المصاريف، ويضاف إليه أو يطرح منه رصيد حسابات التسوية كما هي محددة بنص تنظيمي؛

3- فائض قيمة تفويت الأصول الأخرى للهيئة أو القسم المحقق خلال السنة المحاسبية صافيا من المصاريف، يطرح منه ناقص القيمة الصافي من المصاريف المدفوعة خلال نفس السنة المحاسبية ويضاف إليه أو يطرح منه رصيد حساب التسوية كما هي محددة بنص تنظيمي.

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

المادة 76

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

الباب السادس: مؤسسة الإيداع**المادة 77**

يجب أن يعهد بحفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري وتدبير خصومها إلى مؤسسة إيداع وحيدة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون هي شركة التدبير أو المقيم العقاري لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

يجب على مؤسسة الإيداع تقديم ضمانات كافية فيما يخص حفظ الأصول ولا سيما فيما يتعلق بمواردها البشرية والتقنية والمالية والتنظيمية.

يجب أن تحدد في نظام التسيير كفايات حفظ عناصر أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري الخاضعة لتشريع أجنبي.

المادة 78

تتولى مؤسسة الإيداع:

- حفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومراقبة جردها باستثناء الأصول الواردة في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من هذا القانون؛
- مراقبة جرد أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري الواردة في 1 و2 و3 و4 من المادة 3 من هذا القانون؛
- تنفيذ قرارات شركة التدبير المتعلقة بعمليات شراء وبيع السندات، وكذا القرارات المتعلقة بالحقوق المرتبطة بالسندات المؤلفة لعناصر أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومسك كشف زمني للعمليات المنجزة لحساب هذه الهيئة. وتتحقق مؤسسة الإيداع من مطابقة هذه القرارات لأحكام هذا القانون ولنظام التسيير قبل تنفيذها. ويجب أن تتخذ، عند الاقتضاء، كل إجراء تحفظي تراه ضروريا.
- يجب على مؤسسة الإيداع أن تبلغ فوراً الهيئة المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفة تلاحظها أو بلغت إلى علمها خلال ممارسة أنشطتها.

المادة 79

- لا يجوز لغير الأشخاص الاعتباريين التاليين مزاولة نشاط مؤسسة الإيداع لأصول هيئات التوظيف الجماعي العقاري:
- البنوك التي يوجد مقرها الاجتماعي في المغرب والمعتمدة وفقاً للتشريع الجاري به العمل؛

- صندوق الإيداع والتدبير؛

- المؤسسات أو الهيئات الأخرى التي يوجد مقرها الاجتماعي في المغرب والتي يكون غرضها تلقي الودائع أو إجراء عمليات الائتمان أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين الواردة في قائمة مؤسسات الإيداع.

المادة 80

يجب على شركة التدبير في حالة توقف مهام مؤسسة إيداع أصول هيئة توظيف جماعي عقاري، لأي سبب من الأسباب إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل فوراً بذلك. في هذه الحالة، يجب تعويض هذه المؤسسة بمؤسسة إيداع أخرى من بين المؤسسات المنصوص عليها في المادة 79 أعلاه.

يجب على شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري إجراء هذا التعويض في الحال، وفق الشروط وحسب الكيفيات المحددة في نظام التسيير.

تظل مسؤولية مؤسسة الإيداع المتوقفة مهامها قائمة حتى نهاية فترة الإشعار المحددة في نظام التسيير. خلال هذه الفترة، يجب أن تتخذ المؤسسة جميع التدابير اللازمة للحفاظ على مصالح المساهمين أو حاملي حصص هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

في حالة عدم تعيين مؤسسة إيداع جديدة داخل أجل شهر يحتسب ابتداء من تاريخ انتهاء مهام مؤسسة الإيداع الأولى، تعين الهيئة المغربية لسوق الرساميل بصفة مؤقتة مؤسسة إيداع أخرى يعهد إليها بحفظ أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري إلى حين تعويضها بمؤسسة إيداع أخرى وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها في نظام التسيير.

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

المادة 81

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

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

لا يجوز لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري وللمقيمين العقاريين لأصول الهيئة المذكورة تملك السندات الصادرة عن هذه الهيئة أو منحها قروضا.

الباب السابع: أحكام متعلقة بالمراقبة**الفرع الأول: مراقبة الهيئة المغربية لسوق الرساميل****المادة 82**

تخضع لمراقبة الهيئة المغربية لسوق الرساميل كل من هيئة التوظيف الجماعي العقاري وشركة التدبير ومؤسسة الإيداع وكذا ماسكي حسابات هيئة التوظيف الجماعي العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 43.12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل.

تجرى عمليات البحث وإثبات المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه وفق أحكام القانون رقم 43.12 سالف الذكر. تقوم الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأكد من تقيد الأشخاص والهيئات المشار إليها في الفقرة السابقة بأحكام هذا القانون، وبالنصوص المتخذة لتطبيقه، وبدوريات الهيئة المغربية لسوق الرساميل وكذا بجميع النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها.

في إطار ممارسة مهام المراقبة الموكولة إليها، تؤهل الهيئة المغربية لسوق الرساميل لتنجز، من قبل أي مأمور محلف ومنتدب خصيصا لهذا الغرض، مراقبات ميدانية وعلى الوثائق لهؤلاء الأشخاص أو الهيئات وفقا لأحكام القانون رقم 43.12 سالف الذكر.

كما يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل طلب كل وثيقة ومعلومة ضرورية لإنجاز مهامها. وتحدد الهيئة لائحة ومضمون ونموذج وكذا حامل ودورية وأجال الإرسال وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفرع الثاني: مراقب الحسابات

المادة 83

يجب على شركة التدبير أن تعين لكل هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم، مراقبا أو عدة مراقبين للحسابات، تناط بهم مهمة مراقبة وتتبع حسابات الهيئة أو القسم وفقا لأحكام هذا القانون. وبهذه الصفة، يشهد مراقب أو مراقبو الحسابات على حسابات الهيئة وكذا على صحة المعلومة الدورية الواردة في المادة 55 من هذا القانون قبل نشرها أو بثها، ويقومون بتقدير كل حصة عينية وتوزيع المبالغ وحل الهيئة وتصفياتها. ويتولون تحت مسؤوليتهم إعداد تقارير عن العمليات التي ينجزونها.

يخبر مراقب أو مراقبو الحسابات على الفور شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري والهيئة المغربية لسوق الرساميل بكل مخالفة أو عدم صحة بيانات يكشفونها أثناء القيام بمهامهم.

المادة 84

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

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

المادة 85

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

المادة 86

يمارس حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري الحقوق المعترف بها للمساهمين بموجب المادتين 164 و179 من القانون رقم 17.95 سالف الذكر. ويمارس حاملو سندات الدين وشهادات الصكوك التي تصدرها هيئات التوظيف الجماعي العقاري الحقوق المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

الباب الثامن: تصفية هيئة التوظيف الجماعي العقاري**المادة 87**

علاوة على حالات الحل المنصوص عليها في القانون تحل هيئات 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 المادة 88 أدناه.

يمكن كذلك أن تدخل هيئة التوظيف الجماعي العقاري في طور التصفية لمصلحة حاملي السندات في الحالات المحددة بنص تنظيمي، إذا نص على ذلك نظام التسيير. ويجب أن تتم التصفية في هذه الحالة بقرار صادر عن الجمعية العامة غير العادية المنعقدة لهذا الغرض وفقا لنظام التسيير.

المادة 88

تحدد شروط تصفية هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم وكيفيات توزيع أصول هذه الهيئة أو القسم في نظام التسيير.

تتولى شركة التدبير مهام التصفية. وفي حالة عدم قيامها بذلك، وجب تعيين أحد المصفين من لدن رئيس المحكمة المختصة بطلب من أي حامل للسندات الصادرة عن الهيئة من بين شركات التدبير المعتمدة.

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

تقوم شركة التدبير على الفور بنشر تصفية هيئة توظيف جماعي عقاري أو قسم من أقسامها في الجريدة الرسمية للإعلانات القانونية وفي صحيفة للإعلانات القانونية.

المادة 89

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

الباب التاسع: أحكام مختلفة**المادة 90**

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

ويجب أن تدفع شركة التدبير العمولة المذكورة إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل داخل أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل من الشهر الثالث الذي يلي تاريخ اختتام السنة المحاسبية.

يترتب على عدم الدفع داخل الأجل المذكور أعلاه فرض مبلغ إضافي عن التأخير. ولا يجوز أن تزيد نسبة المبالغ الإضافي المذكور على 2 في المائة عن كل شهر أو جزء شهر من التأخير، يحتسب تبعا لمبلغ العمولة المستحقة.

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

المادة 91

تتأسس شركات تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري في جمعية مهنية تسمى «جمعية شركات تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري»، تخضع للتشريع الجاري به العمل المتعلق بالحق في تأسيس الجمعيات.

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

تمثل الجمعية أعضائها لدى السلطات العمومية ولدى كل هيئة وطنية أو أجنبية فيما يخص المسائل التي تهم المهنة.

يمكن للإدارة أو الهيئة المغربية لسوق الرساميل استشارة الجمعية في شأن كل قضية تهم نشاط تدبير هيئات التوظيف الجماعي العقاري. كما يمكن للجمعية أن تقدم كل اقتراح يرمي بالخصوص إلى تحسين الإطار القانوني المنظم للنشاط المذكور.

الباب العاشر: العقوبات التأديبية والجنائية

الفرع الأول: العقوبات التأديبية

المادة 92

دون الإخلال بالعقوبات الجنائية المنصوص عليها في هذا القانون، يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن تصدر كعقوبة تأديبية، وفق نفس الأشكال والمساطر المنصوص عليها في

القانون رقم 43.12 سالف الذكر، إنذارا أو توبيخا في حق شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع التي لا تنقيد بالتزاماتها كما هو منصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

دون الإخلال بالعقوبات التأديبية سالفة الذكر، يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن تصدر كذلك عقوبات مالية لا تتجاوز 200.000 درهم عن كل إخلال، في حق شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع، حسب الحالة، التي لا تنقيد بالتزاماتها كما هو منصوص عليها في هذا القانون.

المادة 94

إذا لم تعمل شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع على تصحيح الوضعية التي أدت إلى إصدار التوبيخ أو الإنذار، يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل إيقاف عضو أو عدة أعضاء من أجهزة الإدارة، والتدبير والتسيير أو مجلس رقابة شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

ويجوز لها كذلك سحب اعتماد شركة التدبير.

الفرع الثاني: المخالفات والعقوبات

المادة 95

يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين وبغرامة من 1.000.000 إلى 2.000.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:

1- كل شخص يقوم، بغير وجه حق، لحسابه أو لحساب غيره، باستعمال اسم تجاري أو

إشهار، وبصفة عامة، كل عبارة تدفع إلى الاعتقاد بكونه مؤهلا:

- لتسيير هيئة توظيف جماعي عقاري دون الحصول على اعتماد شركة تدبير الهيئة أو التي سحب الاعتماد منها؛

- لتقييم أصول هيئة توظيف جماعي عقاري دون الحصول على اعتماد المقيم العقاري لأصول الهيئة أو الذي سحب الاعتماد منه؛
- لممارسة مهام مؤسسة إيداع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري خرقا لأحكام المادة 79 من هذا القانون.
- 2- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أو مؤسسة إيداع هيئة توظيف جماعي عقاري يباشر بجمع اكتتابات لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري غير معتمدة أو للتي سحب منها الاعتماد؛
- 3- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري ذات قواعد تسيير مخففة أو مؤسسة إيداع يرخص لمستثمرين غير مؤهلين بالاكتتاب في سندات الهيئة المذكورة أو اقتنائها، خرقا لأحكام المادة 11 من هذا القانون؛
- 4- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري لا يتقيد بالأحكام الخاصة بتصفية هيئات التوظيف الجماعي العقاري المنصوص عليها في المادة 88 أعلاه.

المادة 96

- يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة وبغرامة من 500.000 إلى 1.000.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:
- 1- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري:
 - يقوم باقتناء أصول لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري أو توظيف سيولات في أصول أخرى غير الأصول المنصوص عليها في المادة 3 من هذا القانون؛
 - لا يقوم باكتتاب عقد تأمين لحساب هيئة التوظيف الجماعي العقاري المنصوص عليه في المادة 9 من هذا القانون؛
 - لا يتقيد بالشروط والكيفيات المتعلقة بإصدار أسهم وحصص أو إعادة شرائها المنصوص عليها في هذا القانون وفي نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

- لا يخبر مؤسسة إيداع هيئة التوظيف الجماعي العقاري بالعمليات التي يقوم بإنجازها وذلك خرقاً لأحكام المادة 51 من هذا القانون؛
 - لا يعين المقيمين العقاريين لأصول الهيئة وفق أحكام المادة 30 من هذا القانون؛
 - لا يعين مراقب أو مراقبي الحسابات وفق أحكام المادة 83 من هذا القانون.
- 2- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أو مؤسسة إيداع:
- يقوم لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري بنشاط أو يبرم عقداً ينشأ عنه التزام أو يلجأ إلى تمويلات أو يصرف نفقات تدبير أخرى غير تلك الضرورية لتحقيق غرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في نظام تسيير الهيئة وذلك خرقاً لأحكام المادة 44 من هذا القانون؛
 - يستعمل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري لأغراضه الخاصة وذلك خرقاً للمادة 47 من هذا القانون؛
 - يقوم بإصدار سندات أو سندات ديون غير السندات المنصوص عليها في هذا القانون لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري؛
 - أثقل أصول هيئة توظيف جماعي عقاري بضمانات أو منح تسبيقات من الحساب الجاري لفائدة أي شركة، وذلك خرقاً لأحكام المادة 70 والمادة 71 من هذا القانون، حسب الحالة؛
 - أغفل تخصيص أي مبلغ يتلقاه لحساب هيئة توظيف جماعي عقاري؛
 - اقتطع أو سمح باقتطاع عمولات تتجاوز المستويات المحددة في نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛
 - تملك سندات أصدرتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو منحها قرضاً خرقاً للمادة 81 من هذا القانون.
- 3- كل مقيم عقاري لأصول هيئة توظيف جماعي عقاري:

- لا يتقيد بأحكام المادة 29 من هذا القانون المتعلقة بشروط سير مهمته، ومناهج التقييم، وكيفيات إعداد تقرير التقييم وإرساله ووضع رهن التصرف، وذلك خرقا لأحكام المادة 29 من هذا القانون؛
- لا يقوم باكتتاب عقد التأمين المنصوص عليه في المادة 34 من هذا القانون؛
- تملك سندات أصدرتها هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو منحها قرضا، وذلك خرقا للمادة 81 من هذا القانون.

المادة 97

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم:

- 1- كل مسير شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري:
 - لا يلتزم بالأحكام المنصوص عليها في المادة 18 من هذا القانون؛
 - لا يضع رهن إشارة حاملي السندات ملخص تقرير تقييم الحصص العينية أو تقرير مراقب أو مراقبي الحسابات المنصوص عليهما في الفقرة الرابعة من المادة 26 من هذا القانون أو لا يقوم بالإعلام المنصوص عليه في الفقرة الخامسة من المادة 26 المذكورة؛
 - يقوم دون الحصول على الترخيص المسبق من الهيئة المغربية لسوق الرساميل المنصوص عليه في المادة 48 من هذا القانون بأي عملية تعليق إصدار أو إعادة شراء أسهم شركة توظيف عقاري أو حصص صندوق توظيف عقاري، أو تقييدها أو حصرها، غير منصوص عليها في نظام التسيير؛
 - لا يعد جردا لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري أو يعد جردا غير مطابق للالتزامات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 50 من هذا القانون؛
 - لا يبلغ جرد الأصول أو لا يضعه رهن الإشارة وذلك خرقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 50 من هذا القانون؛
 - لا يتقيد بإحدى الالتزامات المنصوص عليها في المواد من 54 إلى 58 من هذا القانون.

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

المادة 98

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفرع في حالة العود.
يعتبر في حالة العود كل شخص سبق أن صدرت في حقه إدانة اكتسبت قوة الشيء المقضي به من أجل مخالفة من المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون، قام بنفس المخالفة داخل أجل 3 سنوات.

المادة 99

استثناء من أحكام المادة 149 من القانون الجنائي، لا يجوز التقليل من الغرامات المنصوص عليها في هذا الفرع إلى ما دون الحد 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 في الجريدة الرسمية.
غير أنه وبشكل انتقالي خلال مدة ثلاث سنوات ابتداء من هذا التاريخ، يمكن لشركات المساهمة التي يكون نشاطها الرئيسي بناء أو اقتناء عقارات بغرض كرائها، أن تحصل على اعتماد شركة التوظيف العقاري وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.
تتكون الحصص العينية الأولى لشركة التوظيف العقاري الجديدة من أصول شركات المساهمة المذكورة المقيمة من قبل المقيمين العقاريين وفقاً لأحكام المادة 26 من هذا القانون.