

مرسوم ملكي بمثابة قانون يتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي

مرسوم ملكي بمثابة قانون رقم 552.67 بتاريخ 26 رمضان 1388 (17 دجنبر 1968) يتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقى¹

الحمد لله وحده

نحن عبد الله المعتمد على الله أمير المؤمنين بن أمير المؤمنين ملك المغرب.

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه).

بناء على المرسوم الملكي رقم 136.65 الصادر في 7 صفر 1385 (7 يونيو 1965)
بإعلان حالة الاستثناء؛

وبناء على المرسوم الملكي رقم 1067.66 الصادر في 10 محرم 1387
(21 أبريل 1967) بمثابة قانون يتعلق بالمهنة البنكية والقرض،
نرسم ما يلي:

الفصل 1

يمكن قصد تشجيع عمليات القرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقى
المبينة في هذا القانون، أن تمنح منافع طبق الشروط المحددة بعده إلى المقترضين أو الى ذوي
حقوقهم الذين يستوفون الشروط المنصوص عليها في هذا النظام أو يمثلون لمقتضياته.

الجزء الأول: مؤسسات القرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقى المقبولة من طرف الدولة.

الفصل 2

يجوز أن يخول قبول الدولة بقرار يصدره وزير المالية بعد استشارة لجنة القرض
والسوق المالية، المحدثه بالفصل 14 من المرسوم الملكي رقم 1067.66 المشار اليه أعلاه
الصادر في 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بمثابة قانون الى مؤسسات القرض التي تقوم
بعمليات القرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقى المحددة في هذا القانون
والتي تجرى عليها الشروط المقررة فيه.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 2931 بتاريخ 12 شوال 1388 (فاتح يناير 1969)، ص 2.

الفصل 3

يجب على مؤسسات القرض قصد الحصول على القبول المنصوص عليه في الفصل الثاني:

أن تعرض أنظمتها الأساسية على موافقة وزير المالية؛
أن تكون مؤلفة في شكل شركات خفية الاسم ذات رأس مال قار ويكون مركزها الرئيسي في المغرب، وتتوفر على رأس مال أدنى يبلغ مليوني درهم؛
أن تلتزم بالمحافظة على رأس مالها في رقم أدنى يحدد بقرار لوزير المالية، تبعا لمجموع مواردها؛

أن تراعي في تعيين الأشخاص المكلفين بمراقبتها وتسييرها وإدارتها الشروط المفروضة على المهنة البنكية بموجب الفصل 12 من المرسوم الملكي المشار إليه أعلاه الصادر في 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بمثابة قانون؛
أن لا تتعامل في مجموع أو بعض العمليات المحددة في هذا القانون الا مع زبنائها.

الفصل 4

تجرى على مؤسسات القرض المقبولة مراقبة الأعوان المنتدبين من طرف وزير المالية، وكذا أعمال التحقيق التي تقوم بها المفتشية العامة للمالية.

الفصل 5

يعين مندوب للحكومة بقرار لوزير المالية لدى كل مؤسسة قرض مقبولة، ليسهر على مراعاة مقتضيات هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه والانظمة الأساسية والنظام الداخلي. ويطلع كلما رأى في ذلك فائدة على جميع الدفاتر والسجلات والوثائق الكفيلة بتمكينه من اجراء مراقبته، ويسوغ له ان يطلب الاطلاع على المبالغ المودعة في الصندوق وعلى القيم المختلفة.

ويستدعي وجوبا للحضور في جميع جلسات المجلس الاداري أو اللجان المتفرعة عنه. ويعرض كل مقرر صادر عن هذه الهيآت على نظر مندوب الحكومة الذي يمكنه التعرض عليه في ظرف الثمانية أيام الموالية، اما لاجتماع المجلس أو اللجنة ان كان قد حضره واما لتاريخ التوصل بمحضر الجلسة.

وفي حالة تعرض، يعمل مندوب الحكومة على اتخاذ مقرر جديد يصدر في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا ويعتبر بمثابة مقرر نهائي وتبلغ اليه جميع جداول الاعمال والمحاضر والتقارير والملفات المعدة لتبليغها إلى المتصرفين.

الفصل 6

يمكن لمؤسسات القرض المقبولة أن تصدر بشرط الحصول على سابق اذن من وزير المالية سندات أو التزامات تدعى سندات أو التزامات عقارية تكون اسمية أو لحاملها، وتقبل بحكم القانون في بورصة القيم مضمونة برهن العقارات الجارية على ملك مقترضها. ويمكن أن تضمن الدولة فوائد واستهلاك السندات والالتزامات العقارية.

الفصل 7

يصدر وزير المالية على مؤسسات القرض المقبولة التي لم تراعى القواعد الجارية على تأسيسها أو عملياتها عقوبة بالإندار أو بالتوقيف الموقت لجميع أو بعض المنافع المخولة بموجب هذا القانون أو بسحب رخصة القبول. وتتخذ هذه العقوبات باستثناء الانذار بعد استشارة لجنة القرض والسوق المالية. ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يترتب عن العقوبات المطبقة أساس بالالتزامات المبرمة مع الغير.

الفصل 8

تتم تصفية إحدى مؤسسات القرض المقبولة تحت مراقبة وزير المالية وعلى يد مصفين معينين من طرفه. وإذا كانت المؤسسة في حالة توقف عن الاداء، فلا تطبق الا مقتضيات القانون التجاري المتعلقة بالافلاس والتصفية القضائية.

الجزء الثاني: مقتضيات عامة تتعلق بالسلفات.

الفصل 9

لا تمنح السلفات الا مقابل رهن أول ماعدا في الحالة التي يمكن أن يحل فيها محل الرهن العقاري أو يضاف اليه، طبق الشروط المحددة في هذا القانون الضمان الكلى للدولة أو ضمان الرهن الحيازي لمحلات تجارية.

الفصل 10

بمجرد ما يتم تقييد الرهن في السجلات العقارية أو ايداع عقد الرهن طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصل 84 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري، فان سابق موافقة مؤسسة القرض المقبولة تعتبر ضرورية لكي تفيد أو تضمن في الرسم العقاري للملك، الحقوق التي يتوقف تأسيسها على

رضى المالك، باستثناء عقود الإيجار التي لا تتجاوز ثلاث سنوات والايصالات أو التخلي عن المبالغ المالية المعادلة الأقل من كراء أو إيجار غير حال عن سنة واحدة.

ويتولى أعوان مكاتب الضبط والسلطات الإدارية المعنية بالأمر اخبار المؤسسة، بمجرد ادراج التقييد المشار اليه أو الإيداع المذكور، بجميع الرسوم والاعمال المتعلقة بالعقار التي قام الاعوان المذكورون بتبليغها إلى الدائنين المقيدين أو اشعارهم بها.

الفصل 11

ان العقود المتعلقة بالسلفات الممنوحة من طرف مؤسسة القرض المقبولة، تسلم إلى المحافظ على الاملاك العقارية الذي يسجل الرهن ويسلم عنه شهادة طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري.

وتكتسي هذه الشهادة صبغة رسم نافذ المفعول، ويضع عليها المحافظ على الاملاك العقارية عبارة «سلمت نسخة مطابقة للأصل لأجل التنفيذ» ويذيلها بإمضائه.

ويضمن الرهن المشار اليه في المقطع الأول من هذا الفصل مبلغ السلف الممنوح مع زيادة 15 في المائة من مبلغ السلف الأصلي لأجل الفوائد والصوائر.

وبالرغم عن مقتضيات الفصل 58 المشار اليه أعلاه، فان المحافظ يسلم الشهادة الخصوصية ولو كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ.

الفصل 12

اذا وقع التنصيص من أجل عملية واحدة على تسبيق مدفوع من طرف الغير ثم على سلف ممنوح من طرف مؤسسة قرض مقبولة ومعد لإرجاع التسبيق المذكور فان الرهن العقاري وعند الاقتضاء الرهن الحيازي للمحل التجاري المبرمين لضمان هاتين العمليتين على التوالي لا يتم بشأن كل واحد منهما الا تقييد واحد، ويستفيد من هذه الضمانات الغير الذي قبل دفع التسبيق ثم مؤسسة القرض المقبولة اذا كان سلف المؤسسة المذكورة قد تم انجازه، وينتفع كلا الدائنين بهاته الضمانات ابتداء من يوم التقييد.

الفصل 13

يكون لمؤسسة القرض المقبولة الحق دائما في القيام بتقويم جديد للرهن الحيازية، ويباشر هذا التقويم وجوبا عند انصرام فترة كل عشر سنوات من مدة السلف.

وقد يؤدي التقويم الجديد، إذا أظهر فرقا في القيمة يعادل 10 في المائة إلى ادخال تغيير بالزيادة أو النقص على مبلغ السلف.

الفصل 14

لا يمكن أن تتجاوز مدة السلفات الممنوحة من طرف مؤسسات القرض المقبولة عشرين سنة مع مراعاة المقتضيات الخصوصية المتعلقة بالتجهيز الفندقية المبينة في الجزء الخامس من هذا القانون.

وإذا كانت مؤسسات القرض المقبولة تتولى ربط أو اثبات السلفات الممنوحة أوليا من طرف أبناك ومؤسسات قرض غير مقبولة فإن مدة العشرين سنة القصوى تطبق على جميع التمويلات المتوالية.

الفصل 15

يسدد المقترض دينه ازاء مؤسسة القرض المقبولة بواسطة اقساط سنوية أو أجزاء منها. غير أنه يمكن اعفاؤه من كل أداء طيلة مدة تعادل على الأكثر الخمس سنوات الموائية لسنة منح السلف.

ويكون للمقترض دائما الحق في أداء دينه كلا أو بعضا قبل الأوان عند انصرام أجل تحدد مدته في عقد السلف وفي حالة التسديد قبل الأوان. لا يمكن أن يفوق التعويض الواجب أدائه من طرف المدينين مبلغا يعادل فوائد ستة أشهر من رأس المال المرجع قبل الأوان.

الفصل 16

ان القسط السنوي المطلوب من المنتفعين بالسلفات لا يحتوي على أي عنصر آخر غير الفائدة والاستهلاك المنصوص عليها في العقد.

ويحدد مقدار الفائدة من طرف مؤسسة القرض المقبولة باتفاق مع وزير المالية فيما يرجع لكل صنف من أصناف العمليات المشار إليها في هذا القانون مع مراعاة مصاريف الموارد المخصصة بالتمويلات. غير أن وزير المالية يحدد بموجب قرار المقدار المطبق على السلفات المنجزة لحساب الدولة والمشار إليها في الجزئين السادس والسابع من هذا القانون.

الفصل 17

يمكن لمؤسسات القرض المقبولة أن تتدخل للقيام مؤقتا او نهائيا بإعادة تمويل السلفات المشفوعة بالضمانات المنصوص عليها في الفصل التاسع، اذا كانت ممنوحة من طرف ابناك أو مؤسسات قرض غير مقبولة مرخص لها بصفة قانونية في مزاولة نشاطها بالمغرب وكانت متعلقة ببناء أو توسيع أو تهيئة أو تجهيز عقارات أو مجموعات عقارية.

ولا يسوغ في مثل هذه الحالة أن تتعدى التزامات مؤسسة القرض المقبولة عن كل عملية الالتزامات التي كان من الممكن أن يرخص لها في تحملها بشأن سلف مباشر طبقا لمقتضيات هذا القانون، وذلك فيما يرجع لمبلغ المساهمات الممنوحة ومدتها.

وتستفيد مؤسسة القرض المقبولة حينئذ بحكم القانون من الضمانات والامتيازات التي يقدمها المقترض لفائدة البنك أو مؤسسة القرض التي منحت السلف الأول.

الفصل 18

إذا وافقت، مؤسسة القرض المقبولة على الاحتفاظ بالسلف في حالة التخلي عن رهن حيازي أو نقله عن طريق الوفاة، فإن تجديد ضمان الدولة وارجاع الفوائد الممنوحة طبقاً لهذا القانون، يتم بحكم القانون لصالح المتخلي له أو صاحب حقوق الهالك، إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة لتحويل هذه المنافع، وإذا لم تتوفر فيه الشروط المذكورة أمكن منح التجديد كلاً أو بعضاً بمقرر لوزير المالية.

وإذا لم يتم تجديد ضمان الدولة، وجب على المتخلي له أو صاحب الحقوق أن يرجع فوراً جزء السلف الذي كان يشمل هذا الضمان.

الجزء الثالث: القرض العقاري

الفصل 19

القرض العقاري هو القرض الذي يمنح إلى مالك عقار مقابل ضمان هذا العقار برهن دون اعتبار للغرض الذي تستعمل فيه الأموال المقترضة.

الفصل 20

لا يسوغ أن تتجاوز سلفات القرض العقاري 75 في المائة من القيمة التقديرية للرهن الحيازي التي تحددها مؤسسة القرض المقبولة.

الجزء الرابع: السلفات الخاصة ببناء المساكن واقتنائها.

الفصل 21

تمنح مؤسسات القرض المقبولة سلفات للبناء معدة للمساعدة على تشييد أو توسيع بنايات تستعمل خصيصاً للسكنى.

ولا يمكن أن تتجاوز هذه السلفات 75 في المائة من القيمة التقديرية للرهن الحيازي التي تحددها مؤسسة القرض المقبولة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثاني والعشرين.

الفصل 22

يمكن أن تمنح مؤسسة القرض المقبولة سلفات يفوق مبلغها 75 في المائة بناء على مقرر خاص لوزير المالية، يحدد فيه مبلغ السلفات ومدتها. ويمكن أن تستفيد هذه السلفات من ضمان

الدولة الى غاية الجزء الذي يتجاوز 75 في المائة من القيمة التقديرية ويخفض قدر المبالغ المضمونة من طرف الدولة تبعا للمبالغ المرجعة بحيث تبقى نسبة الاخطار التي تتحملها مؤسسة القرض المقبولة دون تغيير طيلة مدة السلفات.

الفصل 23

يمكن أن تدفع الدولة بموجب مقرر لوزير المالية مبالغ مرجعة من الفوائد إلى مؤسسات القرض المقبولة لإسقاطها من الفوائد التي يؤديها المستفيدون من السلفات الخاصة ببناء المساكن.

الفصل 24

ان السلفات الممنوحة إلى المقتنين الأولين لمساكن شخصية مبنية في اطار تشييد بنايات جماعية أو مجموعات عقارية يمكن أن تستفيد من المنافع المخولة بموجب هذا الجزء اذا كان مشروع البناءات قد قبل من طرف وزير المالية بعد استشارة الوزير المكلف بالسكنى.

الفصل 25

يمكن أيضا أن تستفيد من مقتضيات هذا الجزء، السلفات الممنوحة من طرف مؤسسات غير مقبولة اذا كانت هذه السلفات تتحملها أو يجب أن تتحملها مؤسسة قرض مقبولة بموجب تنصيص صريح عملا بالفصلين 12 و 17 أعلاه.

الفصل 26

يحدد وزير المالية بموجب قرار الشروط الواجب التوفر عليها للاستفادة من سلفات تتجاوز 75 في المائة من القيمة التقديرية وللاستفادة من ضمان الدولة عملا بالمقتضيات السابقة. كما يحدد شروط منح وسحب المبالغ المرجعة من الفوائد ومقدارها ومدتها.

الفصل 27

يجب على المستفيد من السلف المضمون من طرف الدولة أو المبالغ المرجعة أن يقدم الى وزير المالية بطلب منه جميع الاثباتات المفيدة لمراقبة تطبيق مقتضيات هذا الجزء. ويتعين عليه علاوة على ذلك أن يمثل لجميع التحقيقات والتحريات التي يأمر وزير المالية بإجرائها لهذا الغرض.

وفي حالة الادلاء بتصريح أولي غير صحيح أو في حالة الامتناع من تقديم الاثباتات المطلوبة أو من الامتنال للتحقيق المقرر اجراؤه، يتعين على المقترض أن يقوم بإعادة دفع جزء السلف المضمون من طرف الدولة وجزء المبالغ المرجعة المقبوضة بصفة غير قانونية.

الجزء الخامس: القرض الفندقي.

الفصل 28

تمنح مؤسسات القرض المقبولة سلفات لبناء واصلاح وتوسيع وتهيئة فنادق السياحة أو المجموعات العقارية المعدة للسياحة.

الفصل 29

تطبق مقتضيات الجزء الرابع من هذا القانون على سلفات القرض الفندقي المشار اليها في الفصل السابق، فيما يرجع لتحديد مبالغها القصوى وشروط منحها ضمان الدولة.

الفصل 30

يمكن أن يحل ضمان الدولة محل الرهن العقاري اذا كانت البنائيات التي تشملها هذه السلفات مشيدة أو واقعة:

اما بأراض تجعلها الدولة والمؤسسات العمومية والشركات أو الهيآت التي تساهم الدولة في رأس مالها رهن اشارة المستفيدين من السلفات عملا بعقود ايجار طويلة الأمد أو عقود امتياز؛

واما بأراض كائنة بنواح لا يمكن انجاز التحفيظ فيها أو بصفة عامة لا يمكن قبول رهن عقاري بشأنها ويمكن لمؤسسة القرض المقبولة أن تطالب في مثل هذه الحالة بتقييد الرهن لفائدتها طبق الشروط المنصوص عليها في الجزء الثاني من هذا القانون بمجرد ما يصبح هذا التقييد ممكنا بعد الادلاء بعقد السلف أو كل عقد موضوع لهذه الغاية وقت منح السلف.

الفصل 31

ان السلفات المشار اليها في الفصل 28، تضمن برهن حيازي طبقا للظهير الشريف الصادر في 13 صفر 1332 (31 دجنبر 1914) ببيع ورهن المحلات التجارية اذا كانت ممنوحة لمستغلين غير ملاكي العقارات.

الفصل 32

تمنح مؤسسات القرض المقبولة سلفات لملاكي أو مستغلي الفنادق السياحية أو المجموعات العقارية المعدة للسياحة قصد اشتراء الاثاث وأدوات الاستغلال. ولا يمكن أن تتجاوز مدة هذه الملفات عشر سنوات.

الفصل 33

تضمن السلفات الممنوحة لاقتناء الاثاث أو أدوات الاستغلال برهن حيازي للمحل التجاري وعند الاقتضاء برهن عقاري أول. ويمكن أن تضمن بهذين الرهنيين معا السلفات المشار اليها في الفصل 28 وفي هذا الفصل.

ويسوغ أن يحل ضمان الدولة محل الرهن الحيازي أو الرهن العقاري المنصوص عليهما أعلاه أو يضاف اليهما طبق الشروط المحددة بقرار لوزير المالية.

الفصل 34

تطبق مقتضيات الفصلين 23 و25 من الجزء الرابع على سلفات القرض الفندقي المشار اليها في هذا الجزء، فيما يرجع لمنح المبالغ المرجعة من الفائدة وتمديد مقتضياته الى السلفات التي تمنحها مؤسسات غير مقبولة.

الفصل 35

يدعى ممثل لوزير السياحة للحضور في الاجتماعات التي تعقدها هيآت مؤسسات القرض المقبولة المدعوة للتداول في العمليات المتعلقة بالقرض الفندقي.

الفصل 36

يحدد وزير المالية بموجب قرار كفايات تطبيق هذا الجزء.

الجزء السادس: السلفات الممنوحة لبناء واقتناء المساكن الاقتصادية.

الفصل 37

تمنح مؤسسات القرض المقبولة سلفات لحساب الدولة مضمونة برهن عقاري قصد المساعدة على بناء مساكن اقتصادية معدة لسكنى الاشخاص ذوي الحالة المادية المتواضعة. وتمنح مؤسسات القرض المقبولة هذه السلفات اما مباشرة واما بواسطة مراسلين محليين طبق الشروط المحددة في اتفاقية مبرمة بين وزير المالية والمؤسسات المذكورة.

الفصل 38

ان السلفات الممنوحة الى المقتنين الأولين لمساكن فردية مبنية في إطار تشييد بنايات جماعية أو مجموعات عقارية، يمكن أن تستفيد من مقتضيات هذا الجزء اذا كانت برامج البناء مقبولة من طرف وزير المالية بعد استشارة الوزير المكلف بالسكنى.

الفصل 39

يحدد وزير المالية بموجب قرار شروط الاستفادة من السلفات المبينة في هذا الجزء، وكذا مميزات البناءات باعتبار حالة المقترضين العائلية ومداخلهم، كما يعين القواعد المحددة على أساسها مدة السلفات ومبلغها ومقدار فائدتها.

الفصل 40

تتولى مؤسسة القرض العقاري المقبولة، مراقبة البناءات طبق الشروط المحددة في الاتفاقية المنصوص عليها في الفصل 37 أعلاه.

الفصل 41

يجوز أن تحول الاستفادة من السلفات الممنوحة لبناء مساكن اقتصادية إلى مفتشي هذه المساكن اذا توفرت فيهم الشروط المفروضة على المقترض الأول.

الجزء السابع: الشركات التعاونية للسكنى

الفصل 42

يمكن أن تستفيد من المقتضيات المنصوص عليها في هذا الجزء الشركات التعاونية للسكنى، المقبولة من طرف وزير المالية طبقا لمقتضيات هذا القانون والتي تهدف إلى تشييد بنايات فردية أو جماعية تستعمل خصيصا لسكنى المنخرطين بها.

الفصل 43

لا يمكن أن ينخرط في تعاونية للسكنى مؤسسة وفقا لهذا النظام، الا الاشخاص الذاتيون القاطنون بالمغرب والمقيمون فيه بشرط، أن لا يكونوا متوفرين في المدينة المؤسسة فيها التعاونية المذكورة على مكان ملائم لسكناهم، وأن لا يكونوا منخرطين في شركة تعاونية أخرى للسكنى.

الفصل 44

يجب على الشركات التعاونية للسكنى كي تلتزم قبولها أو تكون مؤسسة في شكل شركات خفية الاسم ذات رأس مال وعدد من المستخدمين قابلين للتغيير، وأن تعرض أنظمتها الأساسية على مصادقة وزير المالية الذي توضع تحت مراقبته، وأن تتوفر فيها الشروط المبينة بعده.

الفصل 45

لا يمكن أن يقل عن 20.000 درهم رأس مال الشركات المذكورة الذي يعادل على الأقل في جميع الحالات القيمة العقارية الاجمالية للبناءات المنوي انجازها.
ويجب أن يدفع عند الاكتتاب العشر على الأقل من رأس هذا المال.

الفصل 46

تصدر الاسهم في شكل اسمي فقط، ولا يمكن اصدار أسهم تقل قيمتها الاسمية عن 200 درهم.
ويجب أن يؤذن في تحويلها من طرف المجلس الإداري للشركة المذكورة.

الفصل 47

ان المقررات الصادرة عن الجمعية العامة للمساهمين غير العادية بشأن ادخال تغييرات على الانظمة الاساسية للشركة التعاونية، وكذا المقررات الصادرة بحل الشركة قبل الأوان أو بإدماجها في تعاونيات أخرى للسكنى، لا تكون صحيحة الا بعد موافقة وزير المالية عليها.

الفصل 48

لا يمكن التخلي عن الملكية التامة لاماكن السكنى الا بعد أداء الجميع بالأسهم المكتتب بها من لدن جميع الشركاء المستفيدين من برنامج بناء مشترك ينجز بواسطة سلف واحد.
وعندما يطلب الشركاء الحصول على رسم ملكية مستقل، تلغى أسهمهم ويصبحون بهذه الكيفية غير منتمين إلى الشركة التعاونية.
ولا تجوز لهم المطالبة بأي قسط نسبي من مذكر الشركة.

الفصل 49

لا يمكن اكراء الأماكن المشيدة الا للمساهمين في الشركة التعاونية المقبولة وعلى أساس ثمن تكلفة البناءة المكراة. ولا يطبق هذا المقتضى على الاماكن التجارية التي لا يمكنها أن تشغل الا الطابق الأرضي أو السفلي.
ولا يسوغ التخلي عن أماكن السكنى الا للمساهمين الذين يتوفرون على عدد من الاسهم يمثل قيمة اسمية تساوي على الأقل ثمن التخلي عن المكان.
واذا لم تؤد الاسهم بتمامها، فإن التخلي لا يمكن انجازه الا بواسطة البيع عن طريق الكراء، ولا يمكن أن يصبح البيع نهائيا إلا بعد أداء جميع الأسهم المكتتب بها.
وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه المقتضيات ملغاة بحكم القانون.

الفصل 50

يمكن للشركات التعاونية للسكنى المقبولة أن تؤلف فيما بينها اتحادا في شكل شركات خفية الاسم ذات رأس مال وعدد من المستخدمين قابلين للتغيير قصد انجاز عملياتها المتعلقة بالقرض والقيام بصفة مشتركة باشتراء أو صنع الأدوات والتجهيزات الضرورية للبناء.

الفصل 51

يمكن لمؤسسات القرض المقبولة أن تمنح لحساب الدولة وبضمانها إلى الشركات التعاونية المقبولة سلفات عقارية ذات مقدار مخفض قد يبلغ 90 في المائة على الأكثر من القيمة العقارية الاجمالية للبناءات المنوي انجازها. ولا يمكن أن تتجاوز مدة استهلاك هذه السلفات عشرين سنة.

ويمكن علاوة على ذلك، أن تمنح الدولة أو الجماعات العمومية اعانات مالية إلى الشركات التعاونية المقبولة.

الفصل 52

يتوقف انجاز السلفات على ترويج قسط من رأس المال المكتتب به يساوي على الأقل ويبلغ السلف الممنوح. وينجز هذا الترويج عند الاقتضاء بدفعات لمدة شهر أو ثلاثة أو ستة أشهر على اعقاب فترة لا يمكن أن تتجاوز مدة استهلاك السلف المطابق.

ويعتبر المساهمون في الشركات التعاونية المقبولة مسؤولين على وجه التضامن عن ارجاع هذه السلفات.

ويجوز لوزير المالية في حالة الإخلال بمقتضيات الفصل 49 من هذا الجزء، أن يطالب حالا بإرجاع جميع المبالغ الباقية من السلفات الممنوحة.

الفصل 53

يجوز لوزير المالية ان يسحب رخصة القبول ولا سيما:

- 1- في حالة ما اذا كانت رخصة احداث التعاونية قد وقع الحصول عليها عن طريق التدليس؛
- 2- في حالة ما إذا كانت الشركة التعاونية لم تقم بأي نشاط خلال سنتين على الأقل؛
- 3- في حالة خرق الانظمة الأساسية؛
- 4- في حالة المخالفة لمقتضيات الانظمة المعمول بها؛
- 5- في حالة ما اذا ادخل تغيير على الانظمة الاساسية دون موافقة وزير المالية.

الفصل 54

ان المبالغ الباقية بذمة الشركة التعاونية برسم السلفات الممنوحة لها طبقا لمقتضيات الفصل 51، يطالب بها فورا في حالة سحب رخصة القبول.

الفصل 55

ان الفاضل المحتمل من الاصول بعد تصفية الشركات التعاونية للسكنى يمنح لمؤسسات ذات مصلحة عامة يعينها وزير المالية.

الفصل 56

ان التكاليف المالية المترتبة عن السلفات المبرمة تدمج وجوبا في ثمن تكلفة البناءات.

الفصل 57

تحدد كيفيات تطبيق هذا الجزء بموجب قرار يصدره وزير المالية.

الجزء الثامن: حقوق ووسائل التنفيذ المخولة لمؤسسات القرض

المقبولة بخصوص المقترضين

الفصل 58

لا يمكن أن يوقف أي تعرض أداء الاقساط السنوية.

وتترتب فائدة بحكم القانون عن الاقساط السنوية غير المؤداة عند انتهاء أجلها، ويمكن لمؤسسة القرض المقبولة علاوة على ذلك أن تباشر عقل الاملاك المرهونة وبيعها طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في الفصول الآتية بعده حتى ولو كان الأمر يتعلق بدفع المبالغ التي يتعين على المؤسسة ارجاعها إلى دائن مقيد قصد حلولها محله في الرهن.

الفصل 59

يمكن للمؤسسة في حالة ما اذا تأخر المدين عن الاداء ان تمتلك بموجب حكم يصدره رئيس المحكمة الاقليمية المختصة بطلب منها، و بعد مرور خمسة عشر يوما على توجيه اذار، العقارات المرهونة على نفقة المدين المتأخر عن الاداء وتحت مسؤوليته.

وتقبض المؤسسة خلال مدة العقل بالرغم عن كل تعرض أو حجز مبلغ المداخل أو الغلال، وتخصصه على وجه الاسبقية لأداء الصوائر والاقساط السنوية المنتهي أجلها ويرتب هذا الامتياز مباشرة بعد الامتيازات الخاصة بالصوائر المرصودة لأجل المحافظة على العقار وبصوائر الحرث والبذور وحقوق الخزينة بشأن استخلاص الضريبة.

وفي حالة نزاع حول حساب العقل، تثبت المحكمة في الأمر طبقاً لمسطرة الاستعجال.

الفصل 60

تمكن المتابعة عن بيع العقار في حالة عدم أداء قسط سنوي أو جزء منه وكلما وقعت المطالبة بمجموع رأس المال على اثر حصول تلف في العقار أو لأي سبب آخر مبين في الانظمة الأساسية، وإذا كان هناك نزاع، فإن المحكمة تثبت في وضعية الاملاك تبعا لمسطرة الاستعجال، ويكون حكمها غير قابل للاستئناف.

الفصل 61

تقوم مؤسسة القرض المقبولة للتمكن من بيع العقار المرهون بتوجيه اذار الى المدين بواسطة مكتب التبليغات بالمحكمة المختصة.

وتبلغ كتابة الضبط هذا الانذار الموضوع طبقاً للفصل 205 من الظهير الشريف الصادر في 19 رجب 1333 (2 يونيو 1915) بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة وذلك قصد تقييده في السجل العقاري بمكتب المحافظة على الاملاك العقارية الواقعة الاملاك في دائرتها، ويعتبر الانذار المذكور وحده بمثابة حجز عقاري خلافاً للقواعد المتعلقة بالتفويض في الاختصاص بميدان الحجز العقاري.

وفي حالة عدم الاداء بعد مرور خمسة عشر يوماً، فإن الإنذار المذكور ينشر ست مرات طيلة الستة أسابيع الموالية لتقييده في احدى جرائد الاعلانات القانونية الصادرة بالدائرة الواقعة فيها الأملاك، ويعلق الاعلان عنه مرتين تفصل بينهما مدة خمسة عشر يوماً. ويباشر هذا الاعلان في قاعة المحكمة التابع لها المكان الذي يجب أن يقع فيه البيع وفي الملك اذا كان الأمر يتعلق بعقار مبنى.

ويبلغ الاعلان الأول في ظرف ثمانية أيام الى المدين والدائنين المقيدين بالمكان المعين للمخابرة معهم في الدائرة الموجودة فيها العقارات مع انذارهم بالاطلاع على كناش التحملات، وبعد مرور خمسة عشر يوماً على استكمال هذه الاجراءات، يباشر البيع بالمزاد بمحضر المدين أو بعد استدعائه قانونياً أمام الحكمة الواقعة بدائرتها الاملاك كلها أو جلها. غير أنه يمكن للمحكمة بناء على طلب تقدمه مؤسسة القرض المقبولة قبل النشر الأول أن تأمر باجراء البيع اما في محكمة أخرى أو لدى موثق تابع للاقليم الموجودة فيه الاملاك. ويكون هذا الحكم غير قابل للاستئناف، ولا يمكن أن يقع التعرض على ذلك الا في ظرف الثلاثة أيام الموالية للتبليغ الذي يجب أن يوجه إلى المدين بإضافة آجال وصوله اليه.

الفصل 62

لا يجوز للمدين ابتداء من يوم تقييد الانذار، ان يفوت على حساب مؤسسة القرض المقبولة العقارات المرهونة ولا ان يحملها اي حق عيني.

الفصل 63

يضاف إلى محضر السمسرة كل من الانذار ونظائر الجريدة المحتوية على النشرات ومحاضر الصاق الاعلانات والانذار المتعلق بالاطلاع على كناش التحملات والحضور في البيع.

وفي حالة نزاع يتعلق بتحرير كناش التحملات أو في حالة احداث مترتبة عن صحة المسطرة أو طلب الاجل يجب على الطالب أن يحيل القضية على المحكمة قبل التاريخ المحدد للسمسرة بثمانية أيام كاملة على الاقل دون أن يؤدي ذلك إلى تأخير هذه السمسرة، والا كان طلبه غير مقبول.

الفصل 64

يجب أن تضمن الأقوال والملاحظات في كناش التحملات قبل تاريخ البيع بثمانية أيام على الاقل وتقوم المحكمة المحالة عليها القضية بالبت فيها على عجل وبصفة نهائية دون ان ينجم عن ذلك أي تأخير في السمسرة.

الفصل 65

إذا كان يوجد وقت تقييد الانذار حجز سابق بوشر بطلب من دائن آخر، فإن مؤسسة القرض المقبولة يمكنها، إلى يوم ايداع كناش المزاد وعلى اثر عقد يبلغ الى الدائن طالب المتابعة، ان تعمل على انجاز البيع حسب الكيفية المبينة في الفصول السابقة وإذا لم تطلب المؤسسة تقييد الانذار الا بعد ايداع كناش المزاد، سقط حقها في ان تحل الغير محلها في متابعات الدائن طالب الحجز. ولا يمكن تأجيل السمسرة اذا تعرضت المؤسسة على ذلك. وفي حالة تهاون من طرف مؤسسة القرض المقبولة، يكون للدائن طالب الحجز الحق في استئناف متابعاته.

الفصل 66

يتحتم على المشتري في ظرف الثمانية أيام الموالية للبيع، أن يدفع برسم التسبيق إلى صندوق مؤسسة القرض المقبولة مبلغ الاقساط السنوية المتعين أدائها. ويجب أن تدفع بعد آجال تغطية المزاد الى الصندوق المذكور الزيادة في الثمن إلى غاية المبلغ الواجب دفعه اليه رغم جميع تعرضات ومنازعات وتقييدات دائني المقرض باستثناء مطالباتهم برد المبالغ اذا كانت المؤسسة قد قبضت هذه المبالغ على حسابهم بصفة غير قانونية. وتطبق هذه المقتضيات ولو في حالة التقويت المباشر عمدا.

الفصل 67

إذا وقع البيع عن طريق التجزئة أو كان هناك عدة مشترين غير شركاء في الأمر، فلا يسأل كل واحد منهم ازاء مؤسسة القرض المقبولة، ولو كان الأمر يتعلق بالرهن الا إلى غاية الثمن الواجب عليه دفعه.

الفصل 68

تباشر تعلية المزاد طبقا لمقتضيات الفصل 347 وما يليه من فصول الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن المسطرة المدنية، وفي حالة البيع لدى موثق يجب أن تباشر هذه التعلية بكتابة الضبط للمحكمة التي بوشرت السمسرة بدائرة نفوذها.

الفصل 69

إذا اقتضى الأمر اعادة المزاد، ثم البيع طبقا لمقتضيات الفصل 353 وما يليه الى الفصل 356 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن المسطرة المدنية.

الجزء التاسع: الاعفآت الجبائية.

الفصل 70

ان أسهم أو التزامات أو سندات مؤسسات القرض المقبولة، وكذا مختلف العقود والاجراءات المقررة في هذا القانون بشأن عمليات المؤسسات المذكورة والتفويضات الخاصة بالتمثيل في جمعياتها العامة تعفى من جميع حقوق التسجيل والتنبر باستثناء الاداء المفروض على الايصالات.

كما ان المحاضر النازلة بموجبها السمسرة على مؤسسات القرض المقبولة بخصوص بنايات مشيدة طبقا لمقتضيات الجزئين السادس والسابع من هذا القانون تسجل مجانا اذا كانت مساهمة مؤسسة القرض المقبولة في المزاد او تعلية المزاد قد تقرر بطلب من مندوب الحكومة.

وتسجل مجانا عقود السلف وفتح الاعتماد الموضوعة طبقا لمقتضيات الجزئين السادس والسابع من هذا القانون، كما تعفى علاوة على ذلك من الحقوق التي تستخلصها المحافظة على الإملاك العقارية.

و تعفى من حقوق التنبر والتسجيل رسوم تأسيس وحل الشركات التعاونية للسكنى المقبولة واتحاداتها المؤسسة بحكم هذا القانون، وكذا الاسهم والالتزامات التي تصدرها.

ولا يترتب عن التخلي لعضو التعاونية عن مسكنه بعد أداء مجموع رأس المال المكتتب به الا دفع أداء تسجيل قدره عشرة دراهم.

الفصل 71

يخفض مقدار الضريبة الحضرية فيما يرجع للمساكن المشيدة طبقا لمقتضيات الجزء الرابع من هذا القانون بنسبة 50 في المائة لصالح المستفيدين من السلفات خلال مدة العقد بشرط ان لا تتجاوز القيمة الحقيقية للأرض والبناء 150.000 درهم، وان يخصص المعنيون بالأمر هذا البناء لسكانهم الخاصة.

وفي حالة التخلي عن الرهن الحيازي أو تحويله بسبب الوفاة، لا تجدد الاستفادة من المقدار المخفض من الضريبة الحضرية لصالح المتخلى له أو لصالح ذوي حقوق الهالك.

اما المساكن المشيدة بحكم مقتضيات الجزئين السادس والسابع من هذا القانون، فتعفى من الضريبة الحضرية طيلة مدة عقد السلف من غير أن يتجاوز هذا الاعفاء مدة خمس عشرة سنة تبتدىء من تاريخ انتهاء بناء المساكن المذكورة.

الفصل 72

تعفى من ضريبة البتانتا والضريبة المفروضة على الارباح المهنية عمليات الشركات التعاونية للسكنى المقبولة واتحاداتها.

الجزء العاشر: اللجنة الاستشارية للقرض العقاري والفندقي

الفصل 73

تحدث لجنة استشارية للقرض العقاري والفندقي تتألف من الاعضاء الآتي ذكرهم:

ممثل لوزير المالية بصفة رئيس؛

ممثل للوزير المكلف بالسياحة؛

ممثل للوزير المكلف بالتعمير والسكنى؛

ممثل للسلطة المكلفة بالتخطيط؛

ممثل لبنك المغرب؛

ممثل لمؤسسة قرض مقبولة يعينه وزير المالية.

ويمكن أن تضم هذه اللجنة اليها كل شخص ترى في استشارته فائدة.

الفصل 74

تجتمع اللجنة الاستشارية للقرض العقاري والفندقي مرتين في السنة على الأقل. وتبدي آراءها في كل مسألة تتعلق بتطبيق هذا القانون، وبصفة عامة بتمويل البناء والتنمية السياحية وتتناول آراؤها على الخصوص مختلف أنظمة السلفات والموارد المجعولة رهن إشارة مؤسسات القرض المقبولة.

ويسوغ لها أن تعرض على وزير المالية كل اقتراح يتعلق بهذه الأهداف. وتجيب كذلك على جميع طلبات الاستشارة الواردة عليها من لجنة القرض والسوق المالية، ويمكنها أن تعرض مقترحات على نظر هذه اللجنة.

الجزء الحادي عشر: مقتضيات مختلفة

الفصل 75

يلغى الظهير الشريف الصادر في 28 جمادى الثانية 1354 (29 غشت 1935) بتغيير نظام بعض المساكن الاقتصادية والظهير الشريف الصادر في 7 جمادى الثانية 1382 (5 نونبر 1962) بتنظيم القرض العقاري.

الفصل 76

أن شركات القرض العقاري المأذون لها طبقا للظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 جمادى الثانية 1382 (5 نونبر 1962) يجب عليها قصد الشروع في عمليات جديدة، أو تحصل على رخصة قبول جديدة طبق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون. وتبقى جارية عليها مقتضيات هذا الظهير فيما يرجع للعمليات التي شرع فيها قبل دخول هذا القانون في حيز التطبيق إلى أن تتم تصفية هذه العمليات.

غير أن الشركات التي تحصل على رخصة قبول تخولها صفة مؤسسة قرض مقبولة، يمكنها بعد موافقة مندوب الحكومة في كل حالة أن تطبق على العمليات المذكورة مقتضيات هذا القانون التي لا تتنافى مع التعهدات المتعاقد بشأنها مع الغير.

وحرر بالرباط في 26 رمضان 1388 (17 دجنبر 1968).