

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

صيغة محينة بتاريخ 2 سبتمبر 2010

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

كما تم تعديله ب:

- الظهير الشريف رقم 1.10.155 الصادر في 13 من رمضان 1431 (24 أغسطس 2010) بتنفيذ القانون رقم 54.09، الجريدة الرسمية عدد 5870 بتاريخ 22 رمضان 1431 (2 سبتمبر 2010)، ص 4156.
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 الصادر في 6 صفر 1414 (27 يوليو 1993)، الجريدة الرسمية عدد 4214 بتاريخ 14 صفر 1414 (4 أغسطس 1993)، ص 1353.
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.467 بتاريخ 23 ذي الحجة 1395 (26 دجنبر 1975)، الجريدة الرسمية عدد 3295 مكرر بتاريخ 26 ذي الحجة 1395 (29 دجنبر 1975)، ص 3513.
- القانون رقم 007.71 بتاريخ 21 شعبان 1391 (12 أكتوبر 1971)، الجريدة الرسمية عدد 3077 بتاريخ 29 شعبان 1391 (20 أكتوبر 1971)، ص 2467.

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 الملكى رقم 136.65 الصادر فى 7 صفر 1385 (7 يونيو 1965) باعلان حالة الاستثناء؛

وبناء على المرسوم الملكى رقم 1067.66 الصادر فى 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بمثابة قانون يتعلق بالمهنة البنكية والقرض،

نرسم ما يلى:

الفصل 1

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

الجزء الأول: مؤسسات القرض العقاري والقرض الخاص بالبناء

والقرض الفندقى المقبولة من طرف الدولة.

الفصل 2²

يمكن ان تمنح رخصة الاعتماد من الدولة لمؤسسات الائتمان التي تقوم بعمليات القرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقى المحددة في هذا القانون اذا كانت تتوافر

1 - الجريدة الرسمية عدد 2931 بتاريخ 12 شوال 1388 (فاتح يناير 1969)، ص 2.
2 - تم تغيير الفصل 2 بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 الصادر في 6 صفر 1414 (27 يوليو 1993)، الجريدة الرسمية عدد 4214 بتاريخ 14 صفر 1414 (4 أغسطس 1993)، ص 1353.

فيها الشروط المنصوص عليها في قرار يصدره وزير المالية بعد استطلاع رأي لجنة مؤسسات الائتمان المحدثة بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993) المتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها.

الفصل 33

يجب على مؤسسات الائتمان للحصول على رخصة الاعتماد المشار إليها في الفصل 2 أعلاه:

- أن تعرض انظمتها الأساسية على وزير المالية للموافقة عليها؛
- أن تكون مؤسسة في شكل شركات مساهمة ذات رأس مال ثابت يوجد مقرها بالمغرب ويكون لها رأس مال أدنى يحدد وفقا لأحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993) والنصوص المتخذة لتطبيقه؛
- أن تتقيد فيما يخص تعيين الأشخاص المكلفين بمراقبتها وتسييرها وإدارتها بالشروط المفروضة على مؤسسات الائتمان بالمادتين 31 و32 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993).

الفصل 44

تخضع مؤسسات الائتمان المعتمدة لمراقبة المأمورين الذين ينتدبهم وزير المالية ولاعمال التحقيق التي تقوم بها المفتشية العامة للمالية دون الإخلال بالمراقبة المسندة الى بنك المغرب بموجب الفصل الأول من الباب الرابع من القانون رقم 34.03 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.05.178 بتاريخ 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006).

الفصل 55

(نسخ)

- 3 - تم تغيير الفصل 3 بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.
- 4 - تم تغيير الفصل 4 بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.
- تم تغيير الفصل الرابع بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.10.155 الصادر في 13 من رمضان 1431 (24 أغسطس 2010) بتنفيذ القانون رقم 54.09، الجريدة الرسمية عدد 5870 بتاريخ 22 رمضان 1431 (2 سبتمبر 2010)، ص 4156.
- 5 - تم نسخ الفصل الخامس بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.10.155 السالف الذكر.

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 67

يعاقب على عدم تقيد مؤسسات الائتمان المعتمدة بالقواعد المتعلقة بتأسيسها أو عملياتها وفق الشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993). ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يترتب على العقوبات المطبقة مساس بالالتزامات المبرمة مع الغير.

الفصل 78

تباشر تصفية مؤسسات الائتمان المعتمدة وفقا للشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993).

الجزء الثاني: مقتضيات عامة تتعلق بالسلفات.

الفصل 89

لا تمنح السلفات الا مقابل رهن أول ماعدا في الحالة التي يمكن أن يحل فيها محل الرهن العقاري أو يضاف إليه طبق الشروط المحددة في هذا القانون الضمان الكلي للدولة أو ضمان الرهن الحيازي للاصول التجارية. ويضمن الرهن المشار إليه في المقطع السابق مبلغ السلف الممنوح مع زيادة 15 % من مبلغ السلف الاصلى لاجل الفوائد والصوائر.

6 - تم تغيير الفصل 7 بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.

7 - تم تغيير الفصل 8 بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.

8- تم الغاء وتعويض الفصل 9 بمقتضى الفصل الفريد من القانون رقم 007.71 بتاريخ 21 شعبان 1391 (12 أكتوبر 1971)، الجريدة الرسمية عدد 3077 بتاريخ 29 شعبان 1391 (20 أكتوبر 1971)، ص 2467.

الفصل 10⁹

ان عقود الرهن المتعلقة بالسلفات الممنوحة من طرف مؤسسة القرض المقبولة تسلم الى المحافظ على الاملاك العقارية الذى يسجل الرهن بالدفاتر العقارية وتودع العقود المتعلقة بالعقارات الجارى تحفيظها طبقا للكيفيات المنصوص عليها فى الفصل 84 من الظهير الشريف الصادر فى 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقارى.

وفيما يخص العقارات الموضوعة لها رسوم عقارية ما زالت تجرى عليها مسطرة التحديد الخاصة المحدثه بالمرسوم الملكى رقم 114.66 الصادر فى 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) بمثابة قانون فان تسجيل الرهن يباشر طبقا لمقتضيات التشريع والنظام المعمول بهما فى المنطقة السابقة للحماية الاسبانية وفقا للفصل 22 من المرسوم الملكى المشار اليه أعلاه الصادر فى 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) بمثابة قانون، أما العقارات الموقوفة مسطرة تحفيظها عملا بالمقطع الاول من الفصل 3 من المرسوم المذكور، فيودع عقد رهنها لدى المكلف بمكتب التسجيل (رخسטר دور) قصد تقييده فى الرسم الواجب تحريره.

ويسلم المحافظ على الاملاك العقارية، أو المكلف بمكتب التسجيل (رخسטר دور) شهادة عن تسجيل الرهن الى مؤسسة القرض المقبولة.

وبالرغم من مقتضيات الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر فى 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) فان المحافظ يسلم الشهادة ولو كان الامر يتعلق بعقارات فى طور التحفيظ. ويسلم المكلف بمكتب التسجيل (رخسטר دور) شهادة كذلك اذا أودع عقد الرهن قصد تقييده فى الرسم الواجب تحريره.

وتكتسى هذه الشهادة فى جميع الاحوال صبغة رسم نافذ المفعول. ويضع عليها المحافظ على الاملاك العقارية عبارة «سلمت نسخة مطابقة للاصل لاجل التنفيذ» ويذيلها بامضاءه».

الفصل 11¹⁰

بمجرد ما يتم تقييد الرهن أو ايداع عقد الرهن طبق الشروط المنصوص عليها فى الفصل السابق، فان سابق موافقة مؤسسة القرض المقبولة تعتبر ضرورية لاجل التقييد أو التضمين أو الايداع لاجل التقييد أو تضمين كل عقد يتعلق بحقوق يتوقف تأسيسها على رضى المالك باستثناء عقود الايجار التى لا تتجاوز ثلاث سنوات والايصالات أو التخلّى عن المبالغ المالية المعادلة لاقل من مقدار كراء أو ايجار غير حال عن سنة واحدة.

ويتولى أعوان الضبط والسلطات الادارية المعنية بالامر اخبار مؤسسة القرض المقبولة بمجرد انجاز التقييد المشار اليه أو الايداع المذكور بجميع الرسوم والاعمال المتعلقة بالعقار التى قام الاعوان المذكورون بتبليغها إلى الدائنين المقيدين.

9- تم الغاء وتعويض الفصل 10 بمقتضى الفصل الفريد من القانون رقم 007.71 السالف الذكر.

10 - تم الغاء وتعويض الفصل 11 بمقتضى الفصل الفريد من القانون رقم 007.71 السالف الذكر.

الفصل 12

إذا وقع التنصيص من أجل عملية واحدة على تسبيق مدفوع من طرف الغير ثم على سلف ممنوح من طرف مؤسسة قرض مقبولة ومعد لأرجاع التسبيق المذكور فإن 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 الذى 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 فى القيام بتقويم جديد للرهن الحيازية، ويباشر هذا التقويم وجوبا عند انصرام فترة كل عشر سنوات من مدة السلف. وقد يؤدى التقويم الجديد، اذا أظهر فرقا فى القيمة يعادل 10 فى المائة الى 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 الفندقى المبينة فى الجزء الخامس من هذا القانون.

وإذا كانت مؤسسات القرض المقبولة تتولى ربط أو اثبات السلفات الممنوحة اوليا 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 الاكثر الخمس سنوات الموالية لسنة منح السلف.

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

الفصل 16¹¹

ان القسط السنوى المطلوب من المنتفعين بالسلفات لا يحتوى على أى عنصر آخر غير الفائدة والاستهلاك المنصوص عليها فى العقد.

وتحدد مؤسسة الائتمان المعتمدة اسعار الفائدة فيما يخص كل صنف من أصناف العمليات المشار اليها في هذا القانون باعتبار تكلفة الموارد المخصصة للتمويل وذلك بعد موافقة وزير المالية طبقا لاحكام الظهير الشريف المشار اليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993). على أن وزير المالية يحدد بقرار منه الاسعار المطبقة على القروض المنجزة لحساب الدولة والمشار اليها في البابين السادس والسابع من هذا القانون.

الفصل 17

يمكن لمؤسسات القرض المقبولة أن تتدخل للقيام مؤقتا او نهائيا باعادة تمويل السلفات المشفوعة بالضمانات المنصوص عليها في الفصل التاسع، اذا كانت ممنوحة من طرف أبناك أو مؤسسات قرض غير مقبولة مرخص لها بصفة قانونية فى مزاوله 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 التى كان من الممكن أن يرخص لها فى 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 التى يقدمها المقترض لفائدة البنك أو مؤسسة القرض التى منحت السلف الاول.

الفصل 18

اذا وافقت، مؤسسة القرض المقبولة على الاحتفاظ بالسلف في حالة التخلي عن رهن حيازى أو نقله عن طريق الوفاة، فان تجديد ضمان الدولة وارجاع الفوائد الممنوحة طبقا لهذا القانون، يتم بحكم القانون لصالح المتخلى له او صاحب حقوق الهالك، اذا توفرت فيه الشروط المطلوبة لتحويل هذه المنافع، واذا لم تتوفر فيه الشروط المذكورة أمكن منح التجديد كلا أو بعضا بمقرر لوزير المالية.

واذا لم يتم تجديد ضمان الدولة، وجب على المتخلى له أو صاحب الحقوق أن يرجع فورا جزء السلف الذى كان يشمل هذا الضمان.

11 - تم تغيير الفصل 16 (الفقرة 2) بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.

الجزء الثالث: القرض العقاري

الفصل 19

القرض العقاري هو القرض الذى يمنح الى مالك عقار مقابل ضمان هذا العقار برهن دون اعتبار للغرض الذى تستعمل فيه الاموال المقترضة.

الفصل 20

لا يسوغ أن تتجاوز سلفات القرض العقاري 75 فى المائة من القيمة التقديرية للرهن الحيازى التى 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 خصيصا للسكنى.

ولا يمكن أن تتجاوز هذه السلفات 75 فى المائة من القيمة التقديرية للرهن الحيازى التى تحددها مؤسسة القرض المقبولة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثانى والعشرين.

الفصل 22

يمكن أن تمنح مؤسسة القرض المقبولة سلفات يفوق مبلغها 75 فى المائة بناء على مقرر خاص لوزير المالية، يحدد فيه مبلغ السلفات ومدتها. ويمكن أن تستفيد هذه السلفات من ضمان الدولة الى غاية الجزء الذى يتجاوز 75 فى المائة من القيمة التقديرية ويخفض قدر المبالغ المضمونة من طرف الدولة تبعا للمبالغ المرجعة بحيث تبقى نسبة الاخطار التى 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 لاسقاطها من الفوائد التى يؤديها المستفيدون من السلفات الخاصة ببناء المساكن.

الفصل 24

ان السلفات الممنوحة الى المقتنين الاولين لمساكن شخصية مبنية فى 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 فى 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 التى يأمر وزير المالية باجرائها لهذا الغرض.

وفى حالة الادلاء بتصريح أولى غير صحيح أو فى 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 الفندقى.

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 الفندقى المشار اليها فى الفصل السابق، فيما يرجع لتحديد مبالغها القصوى وشروط منحها ضمان الدولة.

الفصل 30

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

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

وأما بأراض كائنة بنواح لا يمكن انجاز التحفيظ فيها أو بصفة عامة لا يمكن قبول رهن عقارى 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 ملاكى العقارات.

الفصل 32

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

الفصل 33

تضمن السلفات الممنوحة لاشتراء الاثاث أو أدوات الاستغلال برهن حيازي للمحل التجارى وعند الاقتضاء برهن عقارى أول. ويمكن أن تضمن بهذين الرهنين معا السلفات المشار اليها في الفصل 28 وفي هذا الفصل. ويسوغ أن يحل ضمان الدولة محل الرهن الحيازي أو الرهن العقارى 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 الفندقى 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 فى الاجتماعات التى تعقدها هيأت مؤسسات القرض المقبولة المدعوة للتداول فى العمليات المتعلقة بالقرض الفندقى.

الفصل 36

يحدد وزير المالية بموجب قرار كفيات تطبيق هذا الجزء.

الجزء السادس: السلفات الممنوحة لبناء واقتناء المساكن الاقتصادية.

الفصل 37

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

الفصل 38

ان السلفات الممنوحة الى المقتنين الاولين لمساكن فردية مبنية فى 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 فى 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 العقارى المقبولة، مراقبة البناءات طبق الشروط المحددة فى الاتفاقية المنصوص عليها فى الفصل 37 أعلاه.

الفصل 41

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

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 لسكنائهم، وأن لا يكونوا منخرطين في شركة تعاونية أخرى للسكنى.

الفصل 44

يجب على الشركات التعاونية للسكنى كى 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 المنوى انجازها. ويجب أن يدفع عند الاكتتاب العشر على الأقل من رأس هذا المال.

الفصل 46

تصدر الاسهم في شكل اسمى فقط، ولا يمكن اصدار أسهم تقل قيمتها الاسمية عن 200 درهم.

ويجب أن يؤذن في تحويلها من طرف المجلس الإدارى 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 الاوان أو بادماجها 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 جميع الاسهم 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 الى الشركة التعاونية. ولا تجوز لهم المطالبة بأى قسط نسبي من مذكر الشركة.

الفصل 49

لا يمكن كراء الاماكن المشيدة الا للمساهمين فى الشركة التعاونية المقبولة وعلى أساس ثمن تكلفة البناية المكراة. ولا يطبق هذا المقتضى على الاماكن التجارية التى لا يمكنها أن تشغل الا الطابق الارضى أو السفلى. ولا يسوغ التخلي عن أماكن السكنى الا للمساهمين الذين يتوفرون على عدد من الاسهم يمثل قيمة اسمية تساوى على الأقل ثمن التخلي عن المكان. واذا لم تؤد الاسهم بتمامها، فان 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 فى شكل شركات خفية الاسم ذات رأس مال وعدد من المستخدمين قابلين للتغيير قصد انجاز عملياتها المتعلقة بالقرض والقيام بصفة مشتركة باشتراء أو صنع الادوات والتجهيزات الضرورية للبناء.

الفصل 51

يمكن لمؤسسات القرض المقبولة أن تمنح لحساب الدولة وبضمانها الى الشركات التعاونية المقبولة سلفات عقارية ذات مقدار مخفض قد يبلغ 90 فى المائة على الاكثر من القيمة العقارية الاجمالية للبناءات المنوى 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 يساوى 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 الاخلال 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 اذا كانت الشركة التعاونية لم تقم باى نشاط خلال سنتين على الاقل؛
- 3- في حالة خرق الانظمة الاساسية؛
- 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 كفيات 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 أى 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 الامر يتعلق بدفع المبالغ التى يتعين على المؤسسة ارجاعها الى دائن مقيد قصد حلولها محله فى الرهن.

الفصل 59

يمكن للمؤسسة فى 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 لاداء الصوائر والاقساط السنوية المنتهى أجلها ويرتب هذا الامتياز مباشرة بعد الامتيازات الخاصة بالصوائر المرصودة لاجل المحافظة على العقار وبصوائر الحرث والبذور وحقوق الخزينة بشأن استخلاص الضريبة.

وفى حالة نزاع حول حساب العقل، تثبت المحكمة فى الامر طبقا لمسطرة الاستعجال.

الفصل 60

تمكن المتابعة عن بيع العقار فى حالة عدم أداء قسط سنوى أو جزء منه وكلما وقعت المطالبة بمجموع رأس المال على اثر حصول تلف فى العقار أو لاي سبب آخر مبين فى الانظمة الاساسية، واذا كان هناك نزاع، فان المحكمة تثبت فى وضعية الاملاك تبعا لمسطرة الاستعجال، ويكون حكمها غير قابل للاستئناف.

الفصل 61¹²

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

وتبلغ كتابة الضبط هذا الانذار الموضوع طبقا 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 عقارى خلافا للقواعد المتعلقة بالتفويض في الاختصاص بميدان الحجز العقاري.

الفصل 62

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

الفصل 63

يضاف الى 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 ان يحيل القضية على المحكمة قبل التاريخ المحدد للسمسرة بثمانية أيام كاملة على الاقل دون أن يؤدي ذلك الى تأخير هذه السمسرة، والا كان طلبه غير مقبول.

الفصل 64

يجب أن تضمن الاقوال 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 أى تأخير في السمسرة.

الفصل 65

اذا كان يوجد وقت تقييد الانذار حجز سابق بوشر بطلب من دائن آخر، فان مؤسسة القرض المقبولة يمكنها، الى يوم ايداع كناش المزاد وعلى اثر عقد يبلغ الى الدائن طالب

12 - تم نسخ الفقرتان الثالثة والرابعة من الفصل 61 بمقتضى المادة 644 من الظهير الشريف رقم 1.26.07 الصادر بتاريخ 22 من شعبان 1447 (11 فبراير 2026) بتنفيذ القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، الجريدة الرسمية عدد 7485 بتاريخ 5 رمضان 1447 (23 فبراير 2026) ص 1308..

المتابعة، ان تعمل على انجاز البيع حسب الكيفية المبينة فى الفصول السابقة واذا لم تطلب المؤسسة تقييد الانذار الا بعد ايداع كناش المزاد، سقط حقها فى ان تحل الغير محلها فى متابعات الدائن طالب الحجز. ولا يمكن تأجيل السمسرة اذا تعرضت المؤسسة على ذلك. وفى حالة تهاون من طرف مؤسسة القرض المقبولة، يكون للدائن طالب الحجز الحق فى استئناف متابعاته.

الفصل 66

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

الفصل 67

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

الفصل 68

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

الفصل 69

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

الجزء التاسع: الاعفاءات الجبائية.

الفصل 70

ان أسهم او التزامات أو سندات مؤسسات القرض المقبولة، وكذا مختلف العقود والاجراءات المقررة فى 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 المزداد او تعليه المزداد قد تقررت بطلب من مندوب الحكومة.

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

وتعفى 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 1371

يخفض مقدار الضريبة الحضرية فيما يخص المساكن المبنية بحكم الجزء الرابع من هذا القانون طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصل 8 المكرر مرتين من الظهير الشريف رقم 1.59.084 الصادر في 30 جمادى الثانية 1379 (31 دجنبر 1959) بتنظيم الضريبة الحضرية.

وفي حالة التخلي عن الرهن الحيازي أو تحويله بسبب الوفاة، لا تجدد الاستفادة من المقدار المخفض من الضريبة الحضرية لصالح المتخلي له أو لصالح ذوى 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.

13 - تم تغيير المقطع الأول من الفصل 71 بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.467 بتاريخ 23 ذي الحجة 1395 (26 دجنبر 1975)، الجريدة الرسمية عدد 3295 مكرر بتاريخ 26 ذو الحجة 1395 (29 دجنبر 1975)، ص 3513.

الجزء العاشر: اللجنة الاستشارية للقرض العقاري والفندقي

الفصل 73

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

ممثّل لوزير المالية بصفة رئيس؛

ممثّل للوزير المكلف بالسياحة؛

ممثّل للوزير المكلف بالتعمير والسكنى؛

ممثّل للسلطة المكلفة بالتخطيط؛

ممثّل لبنك المغرب؛

ممثّل لمؤسسة قرض مقبولة يعينه وزير المالية.

ويمكن أن تضم هذه اللجنة إليها 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 ان تعرض على وزير المالية كل اقتراح يتعلق بهذه الاهداف.

وتجيب كذلك على جميع طلبات الاستشارة الواردة عليها من لجنة مؤسسات الائتمان المحدثّة بالظهير الشريف المشار اليه أعلاه المعّتبّر بمثابة قانون رقم 1.93.147 بتاريخ 15 من محرم 1414 (6 يوليو 1993).

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.

14 - تم تغيير الفصل 74 (الفقرة 3) بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.93.226 السالف الذكر.

الفصل 76

ان شركات القرض العقاري المأذون لها طبقا للظهير الشريف المشار اليه 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 ان الشركات التي تحصل على رخصة قبول تخولها صفة مؤسسة قرض مقبولة، يمكنها بعد موافقة مندوب الحكومة في كل حالة ان 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).