

نصوص عامة

قرار لوزير الاقتصاد والمالية رقم 2305.18 صادر في 15 من ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) بتطبيق المواد 3 و 27 و 36 و 54 و 69 و 71 و 75 و 90 من القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري.

وزير الاقتصاد والمالية،

بناء على القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.130 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛

وعلى المرسوم رقم 2.17.420 الصادر في 9 شعبان 1439 (26 أبريل 2018) بتطبيق القانون رقم 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري، كما تم تميمه؛

وبعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل،

قرر ما يلي:

المادة الأولى

الأدوات المالية ذات سيولة المشار إليها في 6) من المادة 3 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 70.14 هي:

- القيم التي تصدرها الخزينة وسندات الدين التي تضمها الدولة؛
- سندات الديون القابلة للتداول كما هي معرفة في القانون رقم 35.94 المتعلق ببعض السندات القابلة للتداول؛
- حصص وأسهم هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة.

المادة 2

الأنشطة ذات الصلة التي يجوز لشركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري أن تمارسها والمشار إليها في المادة 36 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر هي:

- الاستشارة في الاستثمار العقاري؛

- تسيير عملية كراء الأملاك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها.

المادة 6

تحدد قائمة الحقوق العينية المرتبطة بالأموال العقارية المحفوظة المقتناة أو المبنية بغرض الكراء، والعقارات في طور الإنجاز المعدة للكراء كما يلي :

- حق الملكية :
- حق الارتفاق والتحملات العقارية :
- حق الانتفاع :
- حق العمري :
- حق الاستعمال :
- حق السطحية :
- حق الكراء الطويل الأمد.

المادة 7

تحدد معايير الأهلية الخاصة بأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري ومستويات تمثيل عناصر الأصول المشار إليها في المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 كما يلي :

- 1 - الأملاك العقارية المنصوص عليها في البند 1 من الفقرة الأولى من المادة 3 من القانون المذكور هي :
 - المباني المكتترة أو المعروضة للكراء في تاريخ اقتنائها من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري :
 - العقارات الجديدة المقتناة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري بغرض كرائها :
 - المباني المقتناة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري والتي توجد في طور الإنجاز بغرض كرائها :
 - المباني التي تقوم الهيئة ببنائها أو تجديدها أو إعادة تأهيلها بغرض كرائها :
 - الأراضي غير المبنية والمتواجدة في منطقة معدة للبناء بغرض الكراء، والتي تتوفر على برنامج للبناء.

المادة 3

تطبيقا لأحكام المادة 2 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، تحدد شركة التدبير قيمة تصفية حصص أو أسهم هيئة توظيف جماعي عقاري، المشار إليها في المادة 54 من القانون المذكور، بقسمة قيمة الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري على عدد حصص أو عدد أسهم الهيئة المذكورة.

وتضاف إلى قيمة التصفية رسوم الاكتتاب عند الدخول وتخصم رسوم إعادة الشراء عند الخروج.

من أجل احتساب قيمة التصفية، يتم تقييم أصول وخصوم هيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا كانت محررة بعملة أجنبية، بأخر سعر صرف نشره بنك المغرب بتاريخ احتساب قيمة التصفية. غير أنه عندما يتعلق الأمر بعملة أجنبية غير مدرجة في لائحة سعر صرف بنك المغرب، يتم تقييم الأصول والخصوم المذكورة باستخدام سعر الصرف المركب مع الدولار الأمريكي أو اليورو.

المادة 4

تحدد بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي العقاري ذات قواعد التسيير المخففة حدود الاقتراضات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 69 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 كالتالي :

- 60% من قيمة الأصول الواردة في 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 بالنسبة للاقتراضات :
- 15% من قيمة الأصول الواردة في 6 و 7 و 8 من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 بالنسبة للاقتراضات الخزينة.

المادة 5

تحدد نسبة العمولة السنوية المشار إليها في المادة 90 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 والتي يفرض على كل هيئة توظيف جماعي عقاري أداؤها لفائدة الهيئة المغربية لسوق الرساميل كما يلي :

- 0,3 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا كان يقل أو يساوي 500 مليون درهم :
- 0,2 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا كان الأصل الصافي يتجاوز 500 مليون درهم ويقبل عن أو يساوي مليار درهم :
- 0,1 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري الذي يتجاوز مليار درهم.

المادة 9

لضمان الحفاظ على وحدات المبالغ القابلة للتوزيع في حالة الاكتتابات وإعادة الشراء، تتم عند كل اكتتاب أو إعادة شراء، حركية حسابات التسوية للمداخيل وللفائض أو الناقص الصافي للقيم القابلة للتوزيع المنصوص عليها في (1) من المادة 75 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 مع الأخذ بعين الاعتبار حصة المداخيل وفائض أو ناقص القيم القابل للتوزيع المدرجة في قيمة التصفية.

عند الاكتتاب أو إعادة الشراء، يشتمل السعر المدفوع من قبل حامل حصص أو أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري على، من جهة، حصة حصيلة السنة المحاسبية الجارية، ومن جهة أخرى عند الاقتضاء، حصة حصيلة السنة المحاسبية المختتمة والمبلغ المنقول من جديد المتعلق بالسنة المحاسبية السابقة.

المادة 10

تحدد المبالغ القابلة للتوزيع من قبل شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري والمنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 75 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر كما يلي:

- ما لا يقل عن 85% من حصة الحصيلة الواردة في البند (1) من المادة 75 المذكورة؛

- ما لا يقل عن 60% من الفائض المحقق برسم تفويت الأصول الواردة في البنود (1) و(2) و(3) و(4) و(5) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر؛

- 100% من الربائح والحصص المقبوضة؛

- 100% من حاصلات الإيرادات وفائض تفويت الأدوات المالية المشار إليها في البند (1) من المادة الأولى من هذا القرار والتوظيفات المالية ذات الدخل الثابت المقبوضة.

المادة 11

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 15 من ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018).

الإمضاء: محمد بنشعبون.

يجب على الأمالك العقارية والحقوق العينية المؤهلة المنصوص عليها في البندين 1 و 2 من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 استيفاء معايير الأهلية المنصوص عليها في البند 1 أعلاه، كما يجب أن تمثل على الأقل 50% من مجموع الأصول الواردة في (1) و(2) و(3) و(4) و(5) من المادة 3 المذكورة.

2 - يجب أن لا تتجاوز الحقوق العينية المؤهلة المنصوص عليها في تشريع أجنبي والمشار إليها في البند (3) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر 10% من النسبة المشار إليها في البند (1) من المادة 27 من القانون رقم 70.14؛

3 - تعتبر المشاركات المباشرة أو غير المباشرة في الشركات المشار إليها في البند (4) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، مؤهلة لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا استوفت الشروط التالية:

- تقوم هذه الشركات بإعداد حسابات مشهود عليها على الأقل كل ستة أشهر.

- المباني والحقوق العينية لأصول الشركات المذكورة تستوفي الشروط الواردة في البند (1) من هذه المادة.

4 - يجب أن لا تتجاوز سندات الديون التي لا تمكن من المشاركة في رأس المال، المنصوص عليها في البند (7) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، 10% من مجموع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري؛

5 - يجب أن لا تتجاوز التوظيفات في شكل تسبيقات في الحساب الجاري للشركاء المنصوص عليها في (8) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر 10% من مجموع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري.

المادة 8

تطبيقاً لأحكام المادة 71 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تمنح تسبيقات في الحساب الجاري إلى الشركات المذكورة في البند 4 من المادة 3 من القانون المذكور في حالة حيازتها على الأقل وبشكل مباشر 5% من رأسمالها.