

No 70, 14

23 يوليو 2014

مذكرة تقديمية لمشروع القانون المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي في العقار

يهدف مشروع القانون المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي في العقار إلى تحديد النظام القانوني الخاص بهيئات التوظيف الجماعي في العقار.

وتعتبر هيئات التوظيف الجماعي في العقار أداة استثمار منظمة، تتميز بنظام قانوني خاص، هدفها الأساسي اقتناء أو بناء عقارات بغرض كرائها حصرياً.

ويتميز الإطار القانوني لهيئات التوظيف الجماعي في العقار بالتماثل الكبير مع الإطار المنظم لهيئات التوظيف الجماعي الأخرى كهيئات التوظيف الجماعي في رأسمال الاستثمار، وهيئات التوظيف الجماعي في التسنييد وهيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة.

وبموجب مشروع القانون هذا، يمكن لهيئة التوظيف الجماعي في العقار أن تتخذ أحد الشكلين التاليين :

- شركة تتمتع بالشخصية الاعتبارية تدعى "شركة التوظيف العقاري" أو،
- صندوق يتخذ شكل ملكية مشتركة يدعى "صندوق التوظيف العقاري"

كما يميز مشروع القانون بين نوعين من هيئات التوظيف الجماعي في العقار : الهيئات الموجهة للجمهور، والهيئات الموجهة للمستثمرين المؤهلين و التي تدعى هيئات التوظيف الجماعي في العقار ذات قواعد تسيير مخففة.

وتصنف الأصول المؤهلة التي يمكن لهيئات التوظيف الجماعي في العقار تملكها في ثلاثة أصناف : صنف الأصول العقارية، وصنف الأصول المنقولة، وصنف أصول السيولة. ويحدد مشروع القانون طبيعة الأصول المكونة لكل صنف، وشروط المحددة لأهليتها، وكذا الحصص المخصصة لها.

وقد أظهرت التجارب الدولية أن هيئات التوظيف الجماعي في العقار تعد من بين أدوات الاستثمار الرئيسية في مجال تمويل العقار والتي تفي بالمعايير الحديثة للتوظيف وتساهم بقوة في حركية أسواق العقار وتأمين الادخار.

وهكذا، فإن إدخال هذه الأداة الجديدة في بلادنا يدخل في إطار التدابير المتخذة من أجل تطوير القطاع المالي في المغرب، وتعبئة الادخار الطويل الأمد، وتنويع وسائل تمويل الاقتصاد و العقار خاصة.

ويمكن تلخيص الأهداف الرئيسية من وضع إطار خاص بهيئات التوظيف الجماعي في العقار كالتالي:

1. تعبئة الادخار الطويل الأمد و توجيهه إلى تمويل العقار المهني خاصة :

من شأن هيئات التوظيف الجماعي في العقار تزويد الفاعلين الاقتصاديين، وخاصة المقاولات بوسائل جديدة لتمويل نشاطهم. وبذلك، ستساهم هذه الآلية في نمو وتطور المقاولات من خلال تمويل استثماراتها العقارية (المكاتب، والمناطق الصناعية، و الفنادق ...)

كما ستمكن هيئات التوظيف الجماعي في العقار كذلك المقاولات من تعبئة موارد جديدة وإعادة هيكلة الوضعية المالية الخاصة بها من خلال نقل الأصول العقارية التي هي في ملكية هذه المقاولات إلى هذه الهيئات و إعادة كرائها.

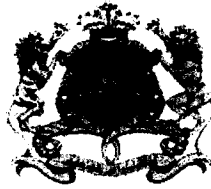
وأخيراً، ستساهم هيئات التوظيف الجماعي في العقار في الرفع من مهنية تدبير العقارات و ضبط تكلفتها بالنسبة للفاعلين الاقتصاديين.

2. تزويد المستثمرين المؤسساتيين بأداة توظيف طويل الأمد، جديدة ومنظمة :

اعتباراً للخصائص الجوهرية التي تتميز بها هيئات التوظيف الجماعي في العقار والقواعد الصارمة التي توظرها سواء على مستوى الحكامة أو الرقابة أو الاستثمار أو الاستدانة، يعتبر الاستثمار في هذه الهيئات من التوظيفات ذات جودة عالية.

بالإضافة إلى ذلك، تمكن هذه الهيئات من تلبية احتياجات المستثمرين من الأدوات المالية الطويلة الأمد، والتي تستند على أصول عقارية وتؤسس مداخلها على الكراء.

كما تتمتع هيئات التوظيف الجماعي في العقار بمزايا أخرى، كونها أداة تسهل الولوج والاستثمار في مختلف أسواق العقارات، كما تمكن من تقاسم المخاطر.



№ 70, 14

مشروع قانون متعلق بهيئات التوظيف الجماعي في العقار

الفصل الأول : أحكام عامة

المادة الأولى :

يمكن أن تحدث طبقا لهذا القانون هيئات توظيف جماعي في العقار، والتي تتخذ إما شكل صندوق توظيف في العقار حسب التعريف الوارد في المادة 6 أدناه، أو شركة توظيف في العقار حسب التعريف الوارد في المادة 7 أدناه.

ينحصر الغرض الأساسي لهيئات التوظيف الجماعي في العقار في بناء أو تملك عقارات مسجلة بهدف كرائها حصريا. ولا يمكن بناء أو تملك هذه العقارات فقط من أجل إعادة بيعها.

في إطار إنجاز غرضها، تحوز هيئات التوظيف الجماعي في العقار، عقارات، بشكل مباشر أو غير مباشر، بما في ذلك البنايات في طور الإنجاز و تنجز جميع العمليات اللازمة لاستغلال العقارات المذكورة وخاصة، تنفيذ أشغال البناء، والتجديد، وإعادة التأهيل.

ويمكن للعقارات التي في حوزة هيئة توظيف جماعي في العقار أن تكون محل إعادة بيع بعد انقضاء أجل أدنى محدد في نظام تسيير الهيئة المنصوص عليه في المادة 8 أدناه والذي لا يمكن أن يقل عن أجل أدنى محدد بنص تنظيمي .

يمكن أن تصنف هيئات التوظيف الجماعي في العقار، في مجموعات، بناء خاصة على استراتيجيتها في مجال الاستثمار وتكوين وطبيعة أصولها، وفق الكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

تؤسس هيئة توظيف جماعي في العقار بمبادرة من شركة تدبير والتي تعين مؤسسة إيداع.

وتقوم شركة التدبير بإعداد نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار.

المادة 2:

يمكن تأسيس هيئة توظيف جماعي في العقار ذات قواعد تسيير مخففة والتي تتخذ إما شكل صندوق توظيف في العقار ذو قواعد تسيير مخففة، أو شركة توظيف في العقار ذا قواعد تسيير مخففة.

يخصص ائكئاب و أو املك سندات هيئة التوظف الجماعف فف العقار ذات قواعد التسففر المءقفة للمسأمرفن المؤهلفن؁ كما هو مءءء فف القانون؁ وكذلك المسأمرفن الأءانب المنأمنفن إلى فنة فءال فءى أساس قانون البلاء الذي فآواء به مقرهم.

المادة 3 :

فمكن لهفئة التوظف الجماعف فف العقار أن آآوفر فءى فءة أقسام أو أن آآلق أقساما ءءفءة آلال فترة نشاط الهفئة إذا نص نظام آسففرها فءى ذلك. كل قسم فقوم بأصدار سندات ممآلة لأصول هيئة التوظف الجماعف فف العقار المءصصة له.

فف ءالة آأسفس أقسام ءاآل هيئة التوظف الجماعف فف العقار؁ آآضع كل هذه الأقسام فرءفا لأءام القانون المنظم لهذه الهفئة .

إذا كانت هيئة التوظف الجماعف فف العقار آآكون من فءة أقسام؁ فنص نظام آسففرها فءى أءام مشآركة للهفئة بمآآلف أقسامها؁ و ملءق آاص بكل قسم؁ و الذي فءء المآآضفا المآعلقة بالآصاص و قواعد التسففر المآبقة ففبه.

اسآثناء من أءام الفصل 1241 من الظهور الشرف بآارفء 9 رمضان 1331 (12 أءسآس 1913) بمآابة قانون الأآزاماء والعقوء وما لم فنص فءى آلاف ذلك فف نظام آسففر الهفئة المكلفة بالتوظف الجماعف للعقار؁ لا آآظف أصول قسم مءءء إلا الءفون الآف ففبه والأآزاماء الآصاة به كما لا آسآفء إلا من الأصول المؤهلة الآصاة بالقسم المعنف.

فءب فءى أقسام هيئة التوظف الجماعف فف العقار اءآرام الشروط المآبقة فءى هفئات التوظف الجماعف فف العقار آآآ طائلة العقوباء المءءة فف الفصل 10 من القانون؁ ءون أن فؤءف إآلال مشابه الف آعرض قسم آخر الف هذه العقوباء. وءه الإآلال من طرف ءمفع أقسام هيئة التوظف الجماعف فف العقار بالشروط المنصوص ففها فف هذا القانون فؤءف إلى آآبفق العقوبة فءى الهفئة .

المادة 4

لأءل آآبفق أءام هذا القانون؁ فراد بما فلف:

- شركة الآءبفر: كل شآص اعآبارف مشار ففبه فف المادة 37 من هذا القانون ومكلف بآءبفر هيئة التوظف الجماعف فف العقار؛
- مؤسسة الإفءاع: كل شآص اعآبارف مشار ففبه فف المادة 55 من هذا القانون مكلف بءفظ أصول هيئة التوظف الجماعف فف العقار؛
- نظام التسففر: وآففة؁ بما ففها الملءق المنصوص ففبه فف المادة 3 أعلاه؁ آعءها شركة آءبفر هيئة توظف جماعف فف العقار طبقا لأءام المادة 7 و 3 من هذا القانون.
- السفولة : الأموال الموظفة لسآبها عءء الطلب أو لمءة لا آزفء فءى سآفن.
- أصول هيئة توظف جماعف فف العقار: مءموع الأءواء المالفة كما هف مءءة فف المادة 2 من القانون 44.12 المآعلق بءعوة ءمهور إلى الإكآآاب و بالمعلومااء المآبوبة إلى الأشآاص المعنوففن و الهفئات الآف آءعو ءمهور إلى الإكآآاب فف أسهمها و سناآها؁ والسفولاء و الأصول العقارفة المءرءة فف أصول موازنة هيئة التوظف الجماعف فف العقار؁ المءء فف المادة 13 من هذا القانون ؛
- الأصل الصافف لهفئة توظف جماعف فف العقار : مءموع الأصول المآاسبفة لهفئة التوظف الجماعف فف العقار مطروءة منه الءفون المسآآة ففها ؛

- قيمة تصفية سهم أو حصة هيئة توظيف جماعي في العقار : المبلغ المحصل عليه من قسمة الاصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي في العقار على عدد أسهم أو حصص الهيئة المذكورة.
- المقيم العقاري : شخص مادي أو اعتباري مشار إليه في المادة 32 من هذا القانون، مكلف بتقييم الأصول العقارية لهيئة التوظيف الجماعي في العقار؛
- سندات تصدرها هيئة التوظيف الجماعي في العقار : حصص وأسهم و سندات دين وشهادات صكوك كما هو مشار إليها في المادة 17 من هذا القانون؛
- مستثمر مؤهل : مستثمر مؤهل حسب مدلول التشريع المعمول به و المطبق في مجال دعوة الجمهور إلى الاكتتاب.

المادة 5 :

- I. لا تطبق على هيئات بالتوظيف الجماعي في العقار :
 1. أحكام القانون رقم 34.03 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها كما وقع تغييره وتتميمه ؛
 2. أحكام القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات كما وقع تغييره وتتميمه ؛
 3. أحكام الفصول 190، و 192، و 195 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كما وقع تغييره و تتميمه.
 4. أحكام المواد 4، و 17، و 19 (الفقرة الثانية)، و 22، و 23 (الفقرة الثانية)، و 44، و 45، و 47، و 67، و 70، و 212، و 219، و 236 إلى 239، و 241، و 293 إلى 315 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة.
- II. تطبق على هيئات التوظيف الجماعي في العقار أحكام القانون 44.12 السالف الذكر. غير أنه واستثناء من أحكام القانون المذكور، لا تعتبر عملية دعوة جمهور إلى الاكتتاب، اكتتاب سندات تصدرها هيئة توظيف جماعي في العقار، من طرف مؤسسة فوتت لهذه الهيئة الأصول المشار إليها في 1 و 2 من المادة 13 أدناه، ومن طرف كل شخص اعتباري يراقب أو خاضع لرقابة هذه المؤسسة حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة.
- لا تخضع هيئات التوظيف الجماعي في العقار ذات قواعد تسيير مخففة لأحكام القانون 44.12 السالف الذكر.
- III. لا يمكن أن تخضع أصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار لتدابير مدنية تنفيذية إلا في إطار احترام قواعد الرصد المحددة في نظام تسيير الهيئة المذكورة.
- IV. يجب أن تتقيد هيئة التوظيف الجماعي في العقار بالنصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالصرف الجاري بها العمل.

المادة 6 :

- يعتبر صندوق التوظيف العقاري ملكية مشتركة لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية، تصدر حصصها و تسترد متى طلب ذلك أي واحد من المالكين أو حاملي السندات، وفقا للشروط المحددة في نظام التسيير، و مقابل قيمة تصفية محددة وفقا لأحكام المادة 4 من هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.
- غير أنه يمكن لصندوق التوظيف العقاري أن يتمتع بالشخصية الاعتبارية بقرار من شركة التدبير مع مراعاة قيدها في السجل التجاري استنادا إلى الوثيقة الخاصة بقرار الاعتماد من طرف الهيئة المغربية

لسوق الرساميل المنصوص عليه في المادة 7 أدناه. ويتخذ هذا القرار عند تأسيس الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ويعتبر قرارا لا رجعة فيه.

يكتسب صندوق التوظيف العقاري الشخصية الاعتبارية ابتداء من تاريخ قيده في السجل التجاري. وترسل شركة التدبير إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل نسخة من السجل التجاري المتعلق بالصندوق المذكور.

يعتبر صندوق التوظيف العقاري مؤسسا بصفة صحيحة بمجرد إصدار حصتين على الأقل ممثلة للأصول المخصصة لصندوق التوظيف العقاري، وإن كانت هاتين الحصتين في حوزة حامل واحد. تمثل الحصص حقوق ملكية مشتركة على مجموع أو بعض أصول صندوق التوظيف العقاري.

لا تطبق على صناديق التوظيف العقاري التي لا تتوفر على الشخصية الاعتبارية أحكام الفصول من 960 إلى 981 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كما وقع تغييره وتتميمه.

ولا يعد صندوق التوظيف العقاري، سواء كان متمتعا أم لا بالشخصية الاعتبارية، شركة مدنية أو تجارية أو شركة محاصة.

المادة 7 :

تتأسس شركة التوظيف العقاري على شكل شركة مساهمة ذات رأس مال متغير ذات مجلس إدارة، تصدر أسهمها وتستردها في أي وقت و أن بناء على طلب أي مساهم، بقيمة تصفية محددة وفقا لأحكام هذا القانون.

لا تطبق على شركة التوظيف العقاري:

- أحكام الكتاب الخامس من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة ؛
 - أحكام المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 66-194 بتاريخ 7 رجب 1386 (22 أكتوبر 1966) المتعلق بشركات الاستثمار وشركة الوطنية للاستثمار ؛
 - الأحكام الواردة في التشريع المتعلق بشركات رؤوس الأموال و الهادفة إلى تحقيق نفس الغاية المتوخاة من أحكام هذا القانون.
- استثناء من أحكام القانون 95-17 المتعلق بالشركات المساهمة، تطبق على شركات التوظيف العقاري القواعد التالية :

1. يمكن أن تتعقد الجمعية العامة العادية دون المطالبة بنصاب قانوني، و كذلك يكون الشأن فيما يتعلق بالجمعية العامة الغير عادية 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 منافع خاصة مثل حصص المؤسسين أو السندات المماثلة لها، سوى لفائدة شركة التدبير أو لفائدة وكلاتها الاجتماعيين؛
4. تتعقد الجمعية العامة السنوية خلال الستة أشهر التالية لاختتام السنة المالية؛
5. لا تلزم شركة التوظيف العقاري بتأسيس الاحتياطي المالي المنصوص عليه في الفصل 329 من القانون 95-17 المتعلق بالشركات المساهمة؛

6. يباشر تغيير رأس المال بحكم القانون في كل وقت و أن مع مراعاة الأحكام الواردة نظام التسيير و هذا القانون.

7. تخول الجمعية العامة غير العادية التي تقرر التحول أو الدمج أو الانفصال، لمجلس الإدارة سلطة تقييم الأصول وتحديد تكافؤ التبادل داخل أجل تحدده. ويتم تنفيذ هذه العمليات تحت مراقبة مراقب أو مراقبي الحسابات. وتعفى الجمعية العامة من الموافقة على الحسابات إذا صادق عليها مراقب الحسابات؛

8. يجب أن لا يقل عدد المساهمين في الشركة عن ثلاثة.

9. يمكن أن تزاول شخصية اعتبارية رئاسة شركة التوظيف العقاري أو إدارتها العامة تزاول شركة التدبير تحت مسؤوليتها الإدارة العامة لشركة التوظيف العقاري و يجب تعيينها في نظام التسيير

تحرر جميع أسهم شركة التوظيف العقاري حين إصدارها، و تكون اسمية وجوبا.

ينتدب أعضاء مجلس الإدارة الأوليين في نظام تسيير شركة التوظيف العقاري لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات.

دون الاخلال بالفقرة السابقة، يعين أعضاء مجلس إدارة شركة التوظيف العقاري من طرف الجمعية العامة العادية ولا تتجاوز مدة انتدابهم ست سنوات. و يمكن أن يجدد انتخاب أعضاء مجلس الإدارة ما لم ينص نظام التسيير على خلاف ذلك. و يجوز للجمعية العامة أن تفصلهم من مهامهم متى شاءت.

الفصل الثاني : تأسيس هيئات التوظيف العقاري ونظام تسييرها

المادة 8:

يتم إعداد مشروع نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار من طرف شركة التدبير التي تعين مؤسسة الإيداع.

ويحدد مضمون نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار ، بما فيه الملحقات المتعلقة بأقسامها ، بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 9:

قبل تأسيس هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو أحد أقسامها، يجب أن تعتمد الهيئة المغربية لسوق الرساميل مشروع نظام تسيير الهيئة أو مشروع الملحق المتعلقة بالقسم.

يجب أن توجه شركة التدبير طلبات الاعتماد إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل قصد دراستها واعتمادها.

يجب أن تكون الطلبات المذكورة مشفوعة بملف يشتمل على الوثائق التي تحددها الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يجب أن تبلغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل قرار منح أو رفض الاعتماد إلى شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار برسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم داخل أجل 30 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل الذي يرفق طلب الاعتماد .

ويجب أن يثبت الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة بوصول تسلمه الهيئة المغربية لسوق الرساميل يكون مؤرخا وموقعا بصفة قانونية.

يجب أن يكون قرار رفض الاعتماد معللا.

كل تغيير يراد إدخاله على نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار يتوقف على اعتماد جديد من الهيئة المغربية لسوق الرساميل وفق الشكليات والشروط المنصوص عليها في الفقرات المذكورة أعلاه.

المادة 10 :

يتم تأسيس أي هيئة توظيف الجماعي في العقار أو أي قسم بعد الحصول على اعتماد نظام تسييره أو الملحق المتعلق بالقسم من لدن الهيئة المغربية لسوق الرساميل الذي يحمل تاريخ هذا الاعتماد.

يعلن عن تأسيس هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم في الحال في الجريدة الرسمية و في صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحدد بنص تنظيمي.

المادة 11 :

يجب أن تبين هيئات التوظيف الجماعي في العقار في جميع العقود والوثائق والمنشورات، كيفما كان شكلها، تسميتها متبوعة حسب الحالة ببيان صندوق التوظيف العقاري أو شركة التوظيف العقاري أو صندوق التوظيف العقاري ذو قواعد تسيير مخففة، أو شركة توظيف عقاري ذا قواعد تسيير مخففة و كذلك مراجع القرار المتعلق بالإعتماد.

كما يجب أن تبين في الوثائق الصادرة عن الهيئات تسمية وعنوان كل من شركة التدبير ومؤسسة الإيداع.

فيما يخص جميع العمليات المنجزة لحساب الشركاء في ملكية صندوق توظيف عقاري ، يمكن أن يحل تعيين الصندوق بصفة صحيحة محل الشركاء في الملكية.

الفصل الثالث: تسيير هيئات التوظيف الجماعي في العقار

الفرع 1: مكونات أصول هيئات التوظيف الجماعي في العقار

المادة 12

يمكن لهيئات التوظيف الجماعي في العقار أن تتأسس بتقديمات نضية أو عينية من الأصول العقارية المشار إليها في المادة 13 أدناه. و يجوز القيام بتقديمات نضية أو عينية جديدة لصالح هيئة التوظيف الجماعي في العقار بعد تأسيسها

لا يمكن تحرير التقدّمات و اكتتاب السندات بعد تأسيس هيئة التوظيف الجماعي في العقار عن طريق تعويضها بديون جارية و واجبة الدفع محازة على الهيئة.

يقيم مراقب الحسابات تحت مسؤوليته، قيمة كل تقدم عيني اعتمادا على التقدير المنجز من طرف المقيمان العقاريان المشار إليهما في المادة 32 أدناه.

يحتوي نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار على تقييم للتقدمات العينية المنجزة خلال تأسيس الهيئة. توضع نسخة من التقرير الملخص للتقييم رهن تصرف حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم.

يتم إعلام الهيئة المغربية لسوق الرساميل و حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم بالتقدمات العينية المنجزة خلال حياة الهيئة وفق الشروط المحددة بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة لاسيما الشروط المطبقة على التقدّمات العينية المنجزة خلال تأسيس و حياة هيئة التوظيف الجماعي في العقار بنص تنظيمي.

المادة 13

لا يمكن أن يتكون أصل هيئة التوظيف الجماعي في العقار إلا من التالي:

- 1 . العقارات المسجلة المملوكة أو المبنية بغرض الكراء والحقوق الواجبة على ممتلكات مشابهة
- 2 . سندات رأس المال و الحقوق و الديون أو سندات الديون التي تمكن من الولوج المباشر أو غير المباشر لرأس مال الشركة لدى شركات أو هيئات أساسا عقارية
- 3 . سندات الديون التي لا تمكن من الولوج إلى رأس مال الشركة ؛
- 4 . السيولات والودائع والأدوات المالية التي تتمتع بالسيولة و الخالية من كل ضمانات أو حقوق لصالح الأعيان
- 5 . توظيفات على شكل مقدمات حساب جاري للمساهمين
- 6 . الأراضي المسجلة الموجهة للبناء و العقارات في طور البناء
- 7 . كل حاصل مخصص لهيئة التوظيف الجماعي في العقار في إطار هدفها
- 8 . كل أصول أخرى كما هي محددة بنص تنظيمي

يمكن لأصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار أن تتواجد بمنطقة قروية أو منطقة حرة أو في بلد أجنبي أو تحرر بعملات أجنبية أو تخضع لتشريع أجنبي مع احترام قوانين الصرف.

يمكن تحديد أحكام خاصة بنوع أو ببعض أنواع هذه الأصول بنص تنظيمي

المادة 14

I يتكون أصل هيئة التوظيف الجماعي في العقار من:

1. أصول عقارية مشار إليها في (1 و 2) من المادة 13 أعلاه في حدود 60% على الأقل
2. أصول مشار إليها في (4) من المادة 13 أعلاه في حدود 10% على الأقل

II لا يجوز أن تتجاوز حصة الأصول المشار إليها في (6) من المادة 13 أعلاه 20% من مجموع العقارات المشار إليها في (1) من نفس المادة

يجب احترام قواعد تشتت وسقف المخاطر و الحصص خلال أجل 5 سنوات على أبعد تقدير بعد تاريخ إنجاز أول استثمار لهيئة التوظيف الجماعي في العقار، ما عدا في الحالات الاستثنائية المحددة بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

تحدد بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل كفاءات وشروط وحالات تطبيق هذه النسب، لا سيما فيما يتعلق بتشتت مختلف أنواع الأصول، وكذلك الحالات والكفاءات التي من خلالها يجوز، في ظروف استثنائية ولفترة محدودة، الاستثناء من قواعد التشتت.

يمكن لهيئات التوظيف الجماعي في العقار ذات قواعد التسيير المخففة الاستثناء من الأحكام المشار إليها في I و II أعلاه وفقا للشروط والحدود المحددة بنص تنظيمي

المادة 15

لا يجب أن يقل رأس المال الأولي لشركة التوظيف العقاري و مبلغ المساهمات التي تجمعها صناديق التوظيف العقاري من أجل تأسيسها عن حد أدنى محدد بنص تنظيمي

تتوفر هيئات التوظيف الجماعي في العقار على أجل خمس سنوات من تاريخ تأسيسها للمطابقة مع الفقرة الأولى. خلاف ذلك، تحل هيئة التوظيف الجماعي في العقار ويعوض حاملو السندات في حدود حقوقهم في الهيئة.

المادة 16

يجب على هيئة التوظيف الجماعي في العقار اكتتاب عقد تأمين يضمن مسؤوليتها المدنية المرتبطة بالعقارات التي يملكها وفقا للتشريع و النظام الجاري به العمل.

المادة 17

السندات التي قد تصدرها هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار هي الحصص، والأسهم، سندات الدين وشهادات الصكوك.

يمكن أن تكون هذه السندات، وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير، مقومة بالعملات الأجنبية أو خاضعة لتشريعات أجنبية وذلك مع احترام نظام الصرف.

تعتبر السندات التي قد تصدرها شركات التوظيف العقاري كأدوات مالية وفقا للمادة 2 من القانون 44-12 المذكور.

السندات التي قد تصدرها صناديق التوظيف العقاري تعتبر كأدوات مالية وفقا للمادة 2 من القانون المذكور.

ومع ذلك، يمكن لقانون التسيير أن يمنع تفويت السندات التي يصدرها أو فرض شروط لذلك.

المادة 18

يمكن للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أن تصدر شهادات صكوك كما هو معرف في المادة 1-7 من القانون 33.06 المتعلق بسندات الاصول كما تم تغييره و تتميمه و بنفس شروط المادة المذكورة. ينبغي ألا تؤثر الحقوق المحدثة برسم شهادات الصكوك الصادرة عن الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار على حقوق هذه الهيئة في حيازة و تدبير التصرف في أصولها و فقا لنظام التسيير.

المادة 19

سندات الدين التي يمكن لهيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار إصدارها هي كالتالي:
-أوراق الخزينة التي تنظمها أحكام رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما وقع تغييره و تتميمه؛

- سندات القرض و فقا للمادة 292 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة أو وفق التشريع المطبق على سندات القرض المذكورة ؛

- كل سندات دين أخرى المحددة عن طريق تنظيمي.

تخصص حصيلة سندات الدين و فقا للأحكام المنصوص عليها في نظام تسيير هيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 20

لا يمكن للمؤسسة الإيداع أو شركة التدبير تملك السندات التي تصدرها الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو منح قروضا للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، إلا إذا نص نظام التسيير على ذلك و وفق الشروط المنصوص عليها فيه.

و يجب أن تحترم هذه العمليات، كذلك، مبادئ تسيير تضارب المصالح بين مؤسسة الإيداع أو شركة التدبير و الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، كما هو محدد في بمنشور من الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

لا يمكن للمقيم العقاري تملك السندات التي يصدرها الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو منح قروضا للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 21

يتم اكتتاب السندات التي تصدرها الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار بموجب اتفاقية اكتتاب. و يعد اكتتاب تلك السندات أو تملكها بمثابة قبول لنظام تسيير الهيئة المذكورة.

تعد قواعد رصد المبالغ المحصلة من طرف الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ملزمة للدائنين الموافقين عليها و كذا لحاملي السندات، حتى في حالة تصفية الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 22

يتم إصدار سندات الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار و فقا لمقتضيات نظام التسيير و اتفاقية الاكتتاب و تكتتب في شكل إسمي شامل أو إسمي انفرادي أو لحامله.

ينص نظام التسيير على الشكليات والإجراءات المتعلقة بالعمليات التي تهم السندات المقيدة في الحساب. يمكن تقييد السندات التي تصدرها هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ببورصة القيم وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل إذا نص نظام التسيير على ذلك. يتم تحديد شروط الإصدار، الاككتاب تفويت و إعادة شراء السندات الصادرة عن الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار تحدد بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 23

- I. إذا استلزمت ظروف استثنائية و حتمت مصالح المساهمين أو مالكي الحصص، فإنه يمكن للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار تعليق، بصفة مؤقتة، و بعد موافقة مسبقة للهيئة المغربية لسوق الرساميل، استرداد أسهمها أو حصصها ، أو تعليق، بصفة مؤقتة ، إصدار أسهم أو حصص جديدة ، و ذلك وفق الشروط و الكيفيات المحددة في نظام التسيير.
- II. يجب أن تعلق شركة التوظيف العقاري استرداد أسهمها عندما يصل رأس مالها الى نصف المبلغ الأدنى المنصوص عليه في المادة 15. يجب على الاداريين عقد الجمع العام لشركة التوظيف العقاري لاتخاذ قرار بشأن حلها في غضون شهرين ابتداء من تاريخ تعليق الاصدار و الاسترداد المنصوص عليهما في الفقرة أعلاه . ينشر قرار الجمع العام بشأن حل شركة التوظيف العقاري في الجريدة الرسمية و في جريدة الإعلانات القانونية.
- III. يجب أن تعلق شركة التوظيف العقاري استرداد حصصها عندما يصل صافي أصولها الى نصف المبلغ الأدنى المنصوص عليه في المادة 15 أعلاه. يجب على شركة التدبير الشروع في حل شركة التوظيف العقاري، عندما يبقى صافي أصول شركة التوظيف العقاري أقل من نصف المبلغ الأدنى المنصوص عليه في المادة 15 أعلاه لمدة تفوق شهرين.
- IV. عندما يطلب مساهم أو حامل لحصص الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار استرداد أسهم أو حصص، يمكن أن يتم تعليق هذا الاسترداد، بصفة مؤقتة، عندما يتجاوز نسبة، محددة عن طريق تنظيمي، من عدد الأسهم أو حصص الهيئة المذكورة. تحدد شروط و كيفيات تعليق الاسترداد من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل.
- V. في حالة تعليق اصدارات أو استردادات أسهمها أو حصصها، يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار اخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل في الحال بقرار التعليق و دوافعه.

المادة 24

إذا نص نظام التسيير على ذلك و وفقا للشروط المنصوص عليها فيه، يمكن للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار عقد:

- (1) قروض في حدود 40% من قيمة الأصول المذكورة في 1 و 2 من المادة 13 أعلاه . لتقييم هذا الحد، يتعين أن يؤخذ في الاعتبار جميع القروض و الديون المكتتبة بطريقة مباشرة من طرف الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو غير مباشرة في حدود نسبة مشاركتها في الشركات أو المؤسسات المذكورة في 2) من المادة 13 أعلاه.
 - (2) القروض النقدية في حدود 10% من قيمة الأصول غير تلك المذكورة في 1 - أعلاه.
- تحدد شروط تطبيق هذه المادة، وخاصة فيما يتعلق بالمعلومات الخاصة بحاملي السندات ، سعة وطبيعة الديون بواسطة منشور خاص بالهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يمكن استثناء هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ذات قواعد اشتغال مخففة من الحدود المنصوص عليها في 1 و 2 أعلاه وفق الشروط المحددة عن طريق تنظيمي.

المادة 25

إذا نص نظام التسيير على ذلك و وفقا للشروط المنصوص عليها فيه يمكن للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار تزويد أصولها بالضمانات اللازمة لإبرام العقود في إطار موضوعها ولا سيما تلك المتعلقة بتأسيس القروض المشار إليها في المادة 24 أعلاه.

المادة 26

إذا نص نظام التسيير على ذلك و وفقا للشروط المنصوص عليها فيه يمكن للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار تقديم تسبيقات في الحساب الجاري للشركات المذكورة في 2) من المادة 13 وفق الشروط المحددة بواسطة منشور خاص بالهيئة المغربية لسوق الرساميل.

الفرع 3 : حقوق ومسؤوليات حاملي سندات الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار

المادة 27

لا يجوز لأصحاب الحصص أو المستحقين عنهم أن يطلبوا في أي حل من الأحوال تقسيم صندوق توظيف جماعي لا يزال قائما بتوزيع أصوله فيما بينهم أو غير ذلك.

المادة 28

لا يلزم حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري بديون هذا الصندوق إلا في حدود مجموع أصوله أو جزء منها عند الاقتضاء، وذلك بالتناسب مع حصة كل واحد منهم.

لا يلزم شخصيا حاملو السندات التي يصدرها صندوق التوظيف العقاري بديون والتزامات صندوق التوظيف العقاري المذكور.

المادة 29 :

لا تسأل الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار عن ديون والتزامات شركة التدبير، مؤسسة الإيداع وحاملي السندات التي تصدرها الهيئة. ولا تسأل إلا عن الالتزامات والمصاريف التي يحملها إياها صراحة نظام تسييرها وأحكام هذا القانون.

لا يحق في أي حال من الأحوال للدائنين الشخصيين تجاه شركة التدبير ومؤسسة الإيداع المطالبة بديونهم من أصول الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو من الذمة المالية لحاملي السندات الصادرة من الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 30 :

تعد مؤسسة الإيداع و شركة تدبير الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار مسؤولة بصفة فردية أو تضامنية تجاه الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار على ما ترتكبه من مخالفات للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة على الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار وعلى خرقها لنظام تسييرها وعلى الأخطاء التي ترتكبها في إطار المهام المسندة إليها تطبيقا لأحكام هذا القانون ومقتضيات نظام التسيير.

لا تسأل مؤسسة الإيداع و شركة تدبير شخصيا عن ديون والتزامات الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي

في العقار التي تحملها أو ترتبت عليها وفقا لمقتضيات نظام التسيير أو لأحكام هذا القانون.

الفصل 4: تقييم أصول العقار

المادة 31 :

تقيم الممتلكات العقارية والحقوق التي عقدت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من طرف الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار دوريا و على الأقل مرة كل نصف سنة من قبل اثنين من المقيمين العقاريين الذين يعملون بشكل مستقل عن بعضهما البعض.

ينجز المقيمون العقاريون اقترانيا ، تحت مسؤوليتهم، تقرير للخبرة مفصلا عن مهمتهم. يتم إرسال هذا التقرير إلى شركة تدبير الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، و مؤسسة الإيداع، و لمراقب الحسابات. يوضع تقرير توليفي للخبرة رهن إشارة حاملي سندات الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو القسم.

تتخذ شركة تدبير الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار جميع الخطوات اللازمة لتمكين للمقيمين من انجاز واجباتهم.

عندما يتعذر على للمقيمين العقاريين أداء كل أو جزء من مهمتهم، لأي سبب من الأسباب، و بعد اخبار شركة التدبير، فانهم يذكرون ذلك في تقريرهم ويعلمون الهيئة المغربية لسوق الرساميل على وجه السرعة.

يتم تحديد كيفية تطبيق شروط أحكام هذه المادة عن طريق نص تنظيمي و لا سيما الكيفيات والدورية وقواعد تقييم مختلف الاصول العقارية وكذلك شروط اعداد و ارسال تقارير الخبرة.

المادة 32 :

يعين المقيمون العقاريون من طرف شركة التدبير لمدة أربع سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة من ضمن قائمة المقيمين العقاريين المؤهلين و المحددة بنص تنظيمي.

يمكن لشركة التدبير وضع حد لمهام مقيم عقاري قبل انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى و ذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

تدون هوية المقيمين العقاريين المعينين في جميع مستندات الاعلام والتقارير المنشورة من طرف الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 33 :

يجب أن تتم الموافقة مسبقا على أي شخص ذاتي أو اعتباري، قبل ممارسة وظيفة المقيم العقاري للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، من قبل الإدارة ، بعد التشاور مع الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

تحدد كيفيات و مساطر منح التأهيل، و لا سيما شكل و مضمون ملف طلب التأهيل، و الشروط اللازم توفرها في الملتمس و آجال معالجة الطلبات و كذا الاجراءات الخاصة بالمعلومات عن طريق نص تنظيمي.

المادة 34 :

يعتبر المقيمون العقاريون هم المسؤولون أمام الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، على النتائج القابلة للتعويض عن الأخطاء والإسقاطات التي ارتكبوها في أداء مهمتهم. يجب أن يتوفر المقيمون العقاريون على خبرة وكفاءة و تنظيم ملاءم لممارسة مهامهم في مجال تقييم الأصول العقارية .

يجب على المقيم العقاري أو أي عضو من هيئة المديرية أو أي شخص، على أي سبيل كان، يشارك في إدارة أو تسيير مقيم عقاري أو العاملين عن طريقه الالتزام بالسرية المهنية.

يقوم المقيم العقاري باكتتاب عقد تأمين مغط للعواقب المادية لمسؤوليته المدنية المهنية . ترد هذه المعلومة في تقرير التسيير المعد من طرف شركة تسيير الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار و الذي ينص كذلك على مستوى الضمانة الممنوحة من طرف تأمين المسؤولية المدنية المهنية.

الفصل 5: تصفية الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار

المادة 35 :

تدخل الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار في حالة تصفية:

- عند انصرام المدة المحددة للهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار في نظام التدبير ؛
- في حالة تصفية آخر قسم فيه؛
- في الحالات المحددة بنص تنظيمي و اذا نص نظام التدبير على ذلك.

تطبق أحكام الباب XIII من القانون رقم 17.95 المتعلق بالشركات المساهمة على شركات التوظيف العقاري إذا كانت لا تتنافى مع أحكام هذا القانون.

المادة 36 :

تحدد شروط تصفية هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو قسم و كيفية توزيع الأصول في نظام التدبير.

تتولى مؤسسة التدبير مهام المصفي. بانعدام ذلك، يعين المصفي، من بين شركات التسيير المعتمدة، من لدن رئيس المحكمة المختصة بطلب من أي حامل السندات الصادرة عن الهيئة.

يمكن تصفية كل قسم على حدا دون أن تؤدي هذه التصفية إلى تصفية قسم آخر. وحدها تصفية القسم الأخير تؤدي إلى تصفية هيئة التوظيف الجماعي للراسمال.

يتم نشر تصفية الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أو قسم في الحين بمسعى من مؤسسة التدبير في الجريدة الرسمية وفي صحيفة للإعلانات القانونية مدرجة في لائحة تحدها الإدارة.

المادة 37 :

يسمح بمزاولة مهام مؤسسة التدبير للأشخاص الاعتباريين المتوفرة فيهم الشروط التالية:

- أن يكون النشاط الأساسي والغير الحصري تدبير هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار واحدة أو أكثر وكذا العمليات المرتبطة بذلك و/أو تدبير هيئات مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ذات تشريع اجنبي؛
 - - أن يكون مقرها بالمغرب؛
 - أن يتوفرو على رأس مال لا يقل مجموعه عن مليون درهم (1.000.000) مدفوع القيمة كاملا عند طلب الاعتماد كما هو منصوص عليه في المادة 39 أسفله؛
 - أن تقدم الضمانات الكافية فيما يخص تنظيمها وإمكاناتها التقنية والبشرية والتجربة المهنية لمسيريها؛
 - يجب ألا يكون مسيروها قد تعرضوا للإدانات المنصوص عليها في المادة 38 من هذا القانون؛
- يجب الإبقاء على الشروط المشار إليها أعلاه طيلة مدة ممارسة مؤسسة التدبير لمهامها في تدبير الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

المادة 38 :

تحت طائلة العقوبات الجنائية المنصوص عليها في المادة 92 من هذا القانون، لا يمكن لشخص أن يكون مؤسسا أو عضوا في مجلس إدارة أو عضوا في مجلس إدارة جماعية أو عضوا في مجلس رقابة أو مسيرا لمؤسسة تدبير الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار ولا يمكنه أن يراقب أو أن يدير أو أن يدير أو أن يدبر أو أن يستعمل التوقيع أو أن يمثل، بأي صفة كانت، مباشرة أو عن طريق شخص وسيط، مؤسسة تدبير هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار:

- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنح المعاقب عليها بالحبس والمنصوص عليها في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.211 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق ببورصة القيم وفي الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.212 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها وكذا في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.213 بتاريخ 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) المتعلق بالهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للقيم المنقولة، كما وقع تغييرها وتتميمها؛
- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنح المنصوص والمعاقب عليها في الفصول من 334 إلى 391 ومن 505 إلى 574 من مجموعة القانون الجنائي ؛
- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنح المنصوص والمعاقب عليها في المادة 384 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة وفي المادة 107 من القانون رقم 5.96 المتعلق بشركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المحاصة ؛
- إذا أدين بصفة نهائية من أجل ارتكاب إحدى الجنح المنصوص والمعاقب عليها في المواد 721 و722 و724 من مدونة التجارة؛
- إذا صدر في حقه إدانة من قبل محكمة أجنبية اكتسبت قوة الشيء المقضي به، وتعتبر حسب القانون المغربي إدانة من أجل ارتكاب إحدى الجنح المشار إليها أعلاه.

المادة 39 :

يجب على كل شركة تجارية أن تحصل مسبقا على اعتماد من الإدارة بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل قبل مزاولة مهمة مؤسسة تدبير الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

تحدد كفاءات و مساطر منح الاعتماد، و لاسيما شكل و مضمون ملف طلب الاعتماد، و الشروط اللازم توفرها في الملتمس و آجال معالجة الطلبات و كذا الاجراءات الخاصة بالمعلومات عن طريق نص تنظيمي.

المادة 40 :

تتوقف التغييرات التي تلحق مراقبة مؤسسة التدبير، حسب مدلول المادة 144 من القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة أو طبيعة الأنشطة التي تقوم بها أو شكلها القانوني أو مكان مقرها أو المكان الفعلي الذي تمارس فيه نشاطها، على الموافقة المسبقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل الذي يقوم بتقييم التغييرات المذكورة بالنظر إلى أثرها على تنظيم المؤسسة و يقرر عند الاقتضاء، اذا كانت هذه التغييرات متوقفة على منح اعتماد جديد يسلم وفق أحكام هذا القانون.

المادة 41 :

تتولى الهيئة المغربية لسوق الرساميل إعداد و تحيين قائمة شركات تدبير الهيئة المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار المعتمدة. و وبمسعى منها، تنشر القائمة الأولية و التغييرات الطارئة عليها في الجريدة الرسمية.

المادة 42 :

تقرر الإدارة سحب الاعتماد إما بطلب من شركة التدبير أو باقتراح من الهيئة المغربية لسوق الرساميل في الحالات التالية :

- عندما تتوقف الشركة عن استيفاء الشروط التي على أساسها تم منحها الاعتماد ;
 - عندما يعتبر هذا السحب بمثابة عقوبة تأديبية وفقا لأحكام المادة 77 ;
- يجب أن يكون سحب الاعتماد معللا. يقرر سحب الاعتماد و يبلغ وفق نفس شكليات منحه و يترتب عليه الشطب من قائمة شركات التدبير المشار إليها في المادة 41 أعلاه.
- في حالة سحب الاعتماد من شركة تدبير هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، فعلى هذه الشركة أن تتخذ جميع التدابير اللازمة لحماية مصالح حاملي سندات ما لم يتم تعيين شركة تدبير جديدة.

المادة 43 :

نظرا للغرض الحصري للهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار المحدثة تطبيقا لأحكام هذا القانون، لا يمكن لشركة تدبير هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار القيام، لحساب الهيئة المذكورة، بأي نشاط آخر أو التعاقد في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير أخرى غير تلك المطابقة لغرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا القانون باستثناء اتفاق تعاقدي.

المادة 44 :

تقوم شركة تدبير هيئة مكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار، لحساب وباسم الهيئة المذكورة، بشراء، تدبير و تفويت أصول طبقا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون وكذا حيازة كل سند أو وثيقة تمثل أو تشكل هذه الأصول المذكورة أو تكون تابعة لها و تصدر سندات لحساب الهيئة.

المادة 45 :

تقوم شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار حصرا لفائدة حاملي السندات وفقا لما ينص عليه نظام التسيير وكذا الأحكام الواردة في هذا القانون.

دون الإخلال بالالتزامات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون ، تعد شركة التدبير مسيرا قانونيا لشركة التوظيف العقاري أو وكيلاً لصندوق التوظيف العقاري ، ويتحتم عليها في الحالة الأخيرة التقيد بالأحكام المتعلقة بالالتزامات المترتبة على الوكيل كما ينص عليه الباب السادس من الكتاب الثاني من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود. وبهذه الصفة ودون الحد من سلطتها :

- تقوم، إن اقتضى الحال، بأداء رأس المال، والفوائد، والعلاوات أو الغرامات أو الأرباح والمبالغ الأخرى المستحقة وفقا لمقتضيات نظام التسيير ولأحكام هذا القانون؛
- تحصل السيولة المتأتية من أصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار ، بما في ذلك الأداءات المسبقة المحتملة وحصيلة بيع الضمانات، وتوزعها على حاملي السندات وفقا لمقتضيات نظام التسيير ولأحكام هذا القانون ؛
- توظف سيولة هيئة التوظيف الجماعي في العقار وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون؛
- تمارس جميع الحقوق الملازمة للديون أو المتصلة بها التي تتألف منها أصول هيئة بالتوظيف الجماعي للعقار؛
- تمثل هيئة التوظيف الجماعي في العقار أمام الأعيان وترفع الدعاوى أمام القضاء للدفاع عن حقوق ومصالح حاملي الحصص والمساهمين ؛
- تتصرف باسم ولحساب حاملي السندات و تقوم بأي إجراء ضروري لإنجاز مهمة هيئة التوظيف الجماعي في العقار
- يمكنها القيام بعمليات تغطية لحساب هيئة التوظيف الجماعي في العقار. ويجب أن تنجز هذه العمليات في إطار غرض هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو لغرض مطابقة التدفقات المالية التي تتلقاها هيئة التوظيف الجماعي في العقار مع تلك التي يجب عليها دفعها إلى حاملي السندات ويجب أن ينص صراحة على هذه العمليات في نظام التسيير.
- لا يمكن لمؤسسة التدبير استخدام أصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار لأغراضها الخاصة؛

المادة 46 :

يمكن لشركة التدبير، علاوة على ذلك، تفويض كلا أو جزءا من التدبير المالي لهيئة التوظيف الجماعي في العقار أو مجموعة هيئات التوظيف الجماعي في العقار إلى شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار أخرى معتمدة ، بمجرد ما تتوفر على الإمكانيات التي تسمح لها بتولي، تحت مسؤوليتها، مراقبة تنفيذها.

يجب على المفوض إليه احترام قواعد الممارسة المهنية وقواعد أخلاقيات المهنة المطبقة على شركة التدبير. وفي جميع الحالات، يجب ألا يكون من شأن التفويض إثارة تضارب المصالح وألا يعرقل حسن ممارسة المراقبة التي تتولاها الهيئة المغربية لسوق الرساميل. يجب على المفوض إليه التقيد بالشروط المنصوص عليها في نظام التسيير ولا يمكنه القيام بالتفويض من الباطن للتدبير المفوض إليه.

لا يمكن لشركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار أن تقوم بتفويض تدبير الإحصاءات المتعلقة بهيئات التوظيف الجماعي في العقار ومراقبة التدفقات المالية المتعلقة بأصول الهيئة المذكورة.

مع مراعاة المقتضيات المنصوص عليها في الفقرات أعلاه ، يمكن لشركة التدبير أن تعهد لأي شخص تتوفر فيه معايير موضوعية للكفاءة بإنجاز أي مهام إدارية أو محاسبية تتعلق بتدبير أي هيئة توظيف جماعي في العقار.

المادة 47 :

يتعين على شركة التدبير أن تقوم بجرد للأصول التي في حوزة هيئة التوظيف الجماعي في العقار وفق نموذج ودورية زمنية تحددهما الهيئة المغربية لسوق الرساميل ، ويجب أن يكون جرد الأصول مصادقا عليه من طرف مؤسسة الإيداع.

يوضع جرد الأصول تحت تصرف مراقب الحسابات ويوضع رهن إشارة حاملي الحصص و المساهمين وفق الكيفيات والأجال التي تحددهما الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 48 :

يترتب بقوة القانون على كل حكم نهائي صدر طبقا للأحكام الجنائية المنصوص عليها في هذا القانون في حق مسيري شركة التدبير أو مؤسسة الإيداع المعنية إنهاء مهام المسيرين المدانين المذكورين وسقوط أهليتهم لممارسة تلك المهام.

يمكن في هذه الحالة أن يطلب حاملو السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي في العقار من المحكمة المختصة عزل المؤسسة المعنية.

المادة 49 :

في حالة إخلال شركة التدبير بالتزاماتها تجاه هيئة التوظيف الجماعي في العقار كما هو منصوص عليه في هذا القانون ، يمكن عزل الشركة المذكورة ، بعد موافقة الهيئة المغربية لسوق الرساميل ، بقرار صادر وفقا لشروط النصاب والأغلبية المحددة في نظام التسيير. ولا يجوز أن تقل هذه الأغلبية عن نسبة 51% من حيث عدد حاملي السندات من جهة، باعتبارها جماعة وحيدة، ومن جهة أخرى، من حيث الرصيد المتبقي من السندات التي تصدرها الهيئة، و تعتبر مجموع هذه السندات في مجملها

المادة 50 :

عند عزل شركة التدبير ، يجب أن يتم تعويضها في الحال بشركة تدبير أخرى معتمدة وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير ووفق أحكام هذا القانون. وتستمر شركة التدبير المعزولة في ممارسة مهامها ما لم يتم تعويضها، وتظل مسؤولة عن تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار والحفاظ على مصالح حاملي السندات التي تصدرها الهيئة.

المادة 51 :

في حالة توقف شركة تدبير عن ممارسة مهامها لأي سبب من الأسباب أو في حالة افتتاح مسطرة معالجة الصعوبات في حق الشركة المذكورة تطبيقا لأحكام القسم الثاني من الكتاب الخامس من القانون

رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة يجب على حاملي السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي في العقار العمل على تعويضها في الحين وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

في حالة عدم تعيين شركة تدبير جديدة داخل أجل شهر من تاريخ توقف الشركة العاجزة عن ممارسة مهامها أو من تاريخ افتتاح المسطرة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يمكن لكل حامل سندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي في العقار أن يطلب من الهيئة المغربية لسوق الرساميل تعيين مؤسسة تدبير تظل مكلفة بالمهام المذكورة إلى أن يتم تعويضها وفق الشروط المنصوص عليها في نظام التسيير.

تظل شركة التدبير العاجزة مسؤولة تجاه المؤسسة المعنية طالما لم يتم تعويضها بأخرى ويجب عليها أن تتخذ كل الإجراءات اللازمة للحفاظ على مصالح حاملي السندات التي تصدرها هيئة التوظيف الجماعي للعقار.

المادة 52 :

يعتبر تعويض شركة التدبير بمثابة قبول الشركة الجديدة لنظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار المعنية بالأمر ويترتب عليه حلها محل شركة التدبير السابقة في جميع حقوقها والتزاماتها.

الباب الرابع: مؤسسات الإيداع

المادة 53 :

يجب أن يعهد حفظ هيئات التوظيف الجماعي في العقار إلى مؤسسة إيداع وحيدة مستقلة عن شركة التدبير وعن المقيم العقاري

إذا كانت هيئة التوظيف الجماعي في العقار عبارة عن شركة التوظيف العقاري فإنه يجب على مؤسسات الإيداع أن تكون مستقلة عن هذه الشركة.

يجب على مؤسسة الإيداع توفير ضمانات كافية، ولا سيما فيما يتعلق بمواردها لتقنية و المالية وخبرة رؤسائها.

يجب أن تحدد كفاءات المحافظة على عناصر أصل هيئة التوظيف الجماعي في العقار الخاضعة للقانون الأجنبي في نظام التسيير

المادة 54 :

تحدد مهمة الوديع في حفظ و مراقبة قائمة جرد أصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار باستثناء الأصول المشار إليها من 1 إلى 6 في المادة 12 أعلاه وكذا مراقبة قائمة جرد أصول الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي للعقار المشار إليها من 1 إلى 6 في المادة 13 أعلاه.

تحافظ.

ينفذ أوامر شركة التدبير بشأن المشتريات ومبيعات السندات فضلا عن تلك المتعلقة بحقوق هيئات التوظيف الجماعي في العقار مع سجل زمني للعمليات التي قام بها نيابة عنهم.

يجب على مؤسسة الإيداع أن تتأكد من أن القرارات التي تتلقاها من شركة التدبير تمثل لأحكام هذا القانون و لنظام التسيير. و يجب، إذا لزم الأمر، اتخاذ أي تدابير وقائية تراها ضرورية.

يجب على مؤسسة الإيداع أن تبلغ فوراً الهيئة المغربية لسوق الرساميل بأي مخالفات تجدها أو علمت

بها خلال ممارسة وظائفها.

المادة 55 :

يحق مزاوله مهام مؤسسة الإيداع فقط للأشخاص الاعتباريين الذين تتواجد مقراتهم في المغرب التاليين :

- البنوك المعتمدة وفقا للنصوص التشريعية التي تنظمها،
- صندوق الإيداع والتدبير
- المؤسسات التي يتمثل غرضها في عمليات الإيداع أو الائتمان أو الضمان أو تدبير الأموال أو عمليات التأمين وإعادة التأمين ويجب أن ترد هذه المؤسسات على قائمة تحصرها الوزارة المكلفة بالمالية بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 56 :

يجب على شركة التدبير، في حال إنهاء مهام مؤسسة إيداع لهيئة التوظيف الجماعي في العقار لأي سبب من الأسباب، اخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل في الحال.

يجب ان يتم استبدالها بمؤسسة إيداع أخرى المحددة في المادة 55 على النحو المنصوص أدناه.

يجب ان يتم استبدالها في الحال من قبل مؤسسة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار وفق الشكل والشروط التي يحددها نظام تسيير هيئة التوظيف الجماعي في العقار. مادام استبدال مؤسسة الإيداع لم يصدر، مسؤولية مؤسسة الإيداع المقصورة ما زالت ملزمة. و بذلك يجب أن تتخذ هذه المؤسسة جميع التدابير اللازمة للحفاظ على مصالح المساهمين أو حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي في العقار.

إذا لم يتم الاستبدال ، تعين الهيئة المغربية لسوق الرساميل مؤسسة إيداع لهيئة التوظيف الجماعي في العقار حتى تعين مؤسسة إيداع جديدة من قبل شركة التدبير.

لا يمكن أن تبقى مؤسسة الإيداع التي تعينها الهيئة المغربية لسوق الرساميل في منصبها لمدة تزيد على ستة أشهر. في غياب التعيين من قبل المساهمين أو حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي في العقار من مؤسسة إيداع جديدة في غضون الفترة المذكورة أعلاه، تدخل هيئة التوظيف الجماعي في العقار في حالة تصفية.

المادة 57 :

يجب على شركة التدبير أن توجه إلى الإدارة قصد الإخبار نسخة من نظام التسيير الخاص بهيئات التوظيف الجماعي في العقار التي تقوم بتدبيرها.

المادة 58 :

أول يوم عمل بعد تحديد قيمة التصفية، يتم إعلان هذه الأخيرة و كذا أسعار اكتتاب شراء واسترداد السندات بمقرات شركة تسيير الهيئات. و يجب أن تعلن أيضا في صحيفة للإعلانات القانونية على الأقل مرة واحدة في الأسبوع. كما يمكن إعلانها في أي وسيلة أخرى بأي طريقة.

المادة 59 :

تلتزم شركة التدبير لكل هيئات التوظيف الجماعي في العقار، أو الأقسام التي تقوم بتدبيرها ، بأن تُسلم تقريرا سنويا عن كل سنة مالية وآخر كل نصف سنة عن الأشهر الأولى الستة من السنة.

ينشر التقرير السنوي ثلاثة أشهر على أبعد تقدير بعد اختتام السنة المالية. ويجب أن يتضمن الحصيلة وحساب العائدات والتكاليف وبيان أرصدة التسيير وجردا للأصول مصادق عليه من طرف مؤسسة الإيداع تعليق على أنشطة السنة الماضية، بالإضافة إلى معلومات أخرى تمكن من معرفة تطور الذمة المالية لهيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم، و التي تحدد لانحتها بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

ينشر التقرير النصف سنوي خلال شهرين ابتداء من نهاية كل نصف سنة مالية. ويجب أن يتضمن معلومات تخص وضعية الذمة المالية و تطور أنشطة هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم، خلال نصف السنة الماضية. تحدد لائحة هذه المعلومات بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يجب أن تكون التقارير السنوية ونصف السنوية رهن تصرف حاملي سندات هيئة التوظيف الجماعي في العقار أو القسم، لغرض الإستشارة.

يجب توجيه نسخة من التقريرين المذكور إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل داخل الأجل التي يحددها هذا الأخير

المادة 60 :

يجب قبل توزيع التقرير السنوي ونصف السنوي المشار إليهم في المادة 59 أعلاه أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية التي يتضمنها .

يجب أن توضع الوثائق المحاسبية المضمنة في التقرير السنوي رهن تصرف مراقب الحسابات 45 يوما على أبعد تقدير بعد اختتام السنة المالية. تلك المضمنة في التقرير نصف السنوي 30 يوما على أبعد تقدير بعد اختتام نصف السنة المالية الأول.

المادة 61 :

تحدد الهيئة المغربية لسوق الرساميل الكيفيات التي تقوم شركة التدبير وفقها بإشهار نشاطها المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي في العقار التي تقوم بتدبيرها.

يمكن للهيئة المذكورة أن تقوم في كل وقت وحين بتغيير شكل ومحتوى جميع الوثائق التي تقوم بتوزيعها شركة التدبير في إطار نشاط تدبير هيئة التوظيف الجماعي للعقار.

المادة 62 :

يجب على شركة التدبير أن تبلغ إلى بنك المغرب المعلومات اللازمة لإعداد الإحصاءات النقدية.

الفرع 2 : أحكام محاسبية

المادة 63 :

تخضع هيئة التوظيف الجماعي في العقار إلى قواعد محاسبية تحددها الإدارة باقتراح من المجلس الوطني للمحاسبة.

يخضع كل قسم من أقسام هيئة التوظيف الجماعي للعقار، ضمن محاسبة الهيئة إلى محاسبة مستقلة.

المادة 64 :

تساوي النتيجة الصافية للسنة المالية لكل هيئة من هيئات التوظيف الجماعي في العقار مجموع الايجارات الصافية ، و الربائح ، و المكافآت و الانصبة و مكافآت الحضور و جميع الحاصلات الاخرى المتعلقة بالأصول العقارية التي تحتفظ بها هيئة التوظيف الجماعي في العقار المذكورة في (1 و 2) من المادة 13 ، معلى بالحاصلات و دفع الأجر التي يتم جنيها من تدبير أصول الأخرى و مطروحا منه مبلغ مصاريف التسيير و التكاليف المالية و تكاليف القروض و الضرائب عند الإقتضاء جميع التكاليف والمصاريف الأخرى المتعلقة بها.

المادة 65 :

I. تتألف المبالغ القابلة للتوزيع من طرف هيئة التوظيف الجماعي في العقار بموجب سنة من :

- (1) النتيجة الصافية المحددة في المادة 64 مضافا إليها المبلغ المرحل و معلاة أو مطروحا منها رصيد حساب التسوية المحدد بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.
- (2) مكاسب رأس المال الناتج عن تفويت الأصول المحرزة خلال السنة ، مصفاة من التكاليف و مطروح منها الخسائر الصافية للتكاليف المحرزة خلال نفس السنة، بالإضافة إلى المكاسب الرأسمالية الصافية المحققة خلال السنوات السابقة و التي لم تكن موضوعا لتوزيع و معلاة أو مطروحا منها رصيد حساب التسوية المحدد بمنشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

II. وتوزع الشركة في حدود المبالغ المحددة في I:

- (1) في حدود 85% على الأقل، حصة من النتيجة القابلة للتوزيع بالنسبة لحاصلات الأصول المشار إليها في 1 من المادة 13 أعلاه، بموجب سنة تحصيلهم.
- (2) في حدود 50% على الأقل ، مكاسب رأس المال الناتج عن تفويت الأصول المشار إليها في 1 و 2 من المادة 13 أعلاه.
- (3) مجموع حصة النتيجة القابلة للتوزيع المتعلقة بالحاصلات التي وزعتها الشركات المذكورة في 2 من المادة 13 أعلاه.

تحدد كفيات و شروط تطبيق أحكام هذه المادة وفق منشور للهيئة المغربية لسوق الرساميل.

المادة 66 :

يجب أن يتم سداد المبالغ القابلة للتوزيع المحددة في المادة 65 في مدة أقصاها تسعة أشهر التي تلي نهاية السنة. غير أنه، يجب سداد المبالغ القابلة للتوزيع المتعلقة بالمكاسب الرأسمالية المتعلقة بتفويت الأصول قبل اليوم الأخير من الشهر السادس عقب نهاية السنة.

الفصل السابع: المراقبة

الفرع الأول: المراقبة التي تقوم بها الهيئة المغربية لسوق الرساميل

المادة 67 :

تخضع لمراقبة للهيئة المغربية لسوق الرساميل كل من الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار وشركة التدبير ومؤسسة الإيداع والمؤسسات الماسكة لحساب السندات التي تصدرها هيئات التوظيف الجماعي في العقار كما هو محدد في القانون رقم 43.12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل من أجل الكشف عن مخالفات أحكام هذا الباب والنصوص المتخذة لتطبيقه ، تؤهل الهيئة المغربية لسوق

الرساميل للعمل على إجراء البحث من قبل كل عون محلف ومنتدب خصيصا لهذا الغرض لدى المؤسسات المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

من أجل القيام بمهمة المراقبة، تؤهل الهيئة المغربية لسوق الرساميل لطلب كل وثيقة أو معلومة ضرورية من المؤسسات المشار إليها أعلاه.

تقوم الهيئة المغربية لسوق الرساميل كذلك بمراقبة احترام المؤسسات المذكورة لأحكام القانون 12-43 المذكور

الفرع الثاني: مراقب الحسابات

المادة 68 :

تعين شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار مراقبا للحسابات عن كل ثلاث سنوات مالية. يجب أن يتم اختيار مراقب الحسابات من بين الخبراء المحاسبين المقيدين في هيئة الخبراء المحاسبين. يعين مؤسسو هيئة التوظيف الجماعي في العقار مراقب الحسابات الأول في نظام التسيير.

المادة 69 :

تطبق على هيئات التوظيف الجماعي في العقار مع مراعاة القواعد الخاصة بها أحكام القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة الخاصة بشروط تعيين مراقبي الحسابات ولاسيما ما يتعلق منها بحالات التنافي وكذا سلطهم والتزاماتهم ومسؤوليتهم والنيابة عنهم وعزلهم ودفع أجورهم.

المادة 70 :

يصادق مراقب الحسابات على الحسابات السنوية للهيئة المغربية لسوق الرساميل . يجب أن يصادق مراقب الحسابات على صحة المعلومات الدورية المشار إليها في المادة 59 قبل نشرها أو توزيعها يقدر مراقب الحسابات كل مساهمة عينية، واندماج، و توزيع مدفوعات، و انفصال، و حل وتصفية هيئة التوظيف الجماعي في العقار كما يعد تحت مسؤوليته تقريرا عن هذه العمليات يُعلم مراقب الحسابات في الحال مسيري شركة التدبير و الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالخروقات والبيانات غير الصحيحة التي يلاحظها أثناء القيام بمهامه.

المادة 71 :

يمارس حاملو حصص صندوق التوظيف العقاري الحقوق المعترف بها للمساهمين بموجب المادتين 164 و179 من القانون السالف الذكر رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة. ويستفيد حاملو سندات الدين وشهادات الصكوك التي تصدرها أي هيئة توظيف جماعي في العقار من الحقوق المذكورة.

المادة 72 :

يفرض على الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار أداء عمولة سنوية لفائدة و الهيئة المغربية لسوق الرساميل. وتحسب العمولة المذكورة باعتبار الأصول الصافية للهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار.

وتحدد بنص تنظيمي نسبتها وإجراءات حسابها ودفعها. وتحدد النسبة المذكورة بما لا يزيد على 0,5 في الألف

يترتب على عدم الدفع داخل الأجل المقررة فرض مبلغ إضافي. ولا يجوز أن تزيد نسبة هذا المبلغ الإضافي على 2 % عن كل شهر أو جزء شهر من التأخير محسوبة من مبلغ العمولة المستحقة

المادة 73 :

تلزم كل مؤسسة تدبير الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار معتمدة بصفة قانونية بالانخراط في جمعية مهنية تسمى جمعية مدبري الهيئات المكلفة بالتوظيف الجماعي في العقار تنظمها الأحكام التشريعية الجاري بها العمل المتعلقة بحق تأسيس الجمعيات.

يصادق بنص تنظيمي بعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل على النظام الأساسي للجمعية المشار إليها في المادة أعلاه وكذا على كل تغيير يطرأ عليه.

تسهر الجمعية وتعمل على توعية أعضائها بالتقيد بالأحكام التشريعية والتنظيمية والأخلاقية المطبقة عليهم.

يجب على الجمعية أن تبلغ الإدارة و الهيئة المغربية لسوق الرساميل تطوير التقنيات كل إخلال يصل إلى علمها في هذا المجال

تقوم الجمعية بدراسة القضايا التي تهم ممارسة المهنة ولا سيما المتعلقة بتطوير التقنيات و إحداث المصالح المشتركة وتكوين المستخدمين.

تؤهل الجمعية لرفع الدعاوى أمام القضاء عندما ترى أن مصلحة المهنة مهددة.

فيما يخص القضايا التي تهم المهنة، تلعب الجمعية دور الوسيط بين أعضائها من جهة والسلطات العمومية أو كل هيئة وطنية أو أجنبية من جهة أخرى، وذلك باستثناء كل هيئة أخرى أو جمعية أو نقابة

يمكن للإدارة أو مجلس القيم المنقولة استشارة الجمعية حول كل مسألة تهم المهنة. كما يمكنها أن تعرض عليهما اقتراحاتها في هذا المجال

المادة 74 :

تدخل أحكام هذا الباب حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ سريان النصوص التنظيمية الضرورية لتطبيقه

المادة 75 :

يمكن، عند الاقتضاء، اتخاذ أي نصوص تنظيمية أخرى ضرورية لتطبيق أحكام مواد هذا الباب

الفصل التاسع: أحكام انتقالية

المادة 76 :

وفقا للشروط المحددة بنص تنظيمي، يمكن لشركة لها نفس هدف هيئة التوظيف الجماعي في العقار كما هو محدد في المادة الأولى من هذا الباب، نقل ذمتها المالية من خلال الانفصال إلى هيئات التوظيف الجماعي في العقار.

الفصل العاشر: العقوبات التأديبية والجنائية

الفصل الأول: العقوبات التأديبية

المادة 77 :

دون الإخلال بالعقوبات الجنائية المنصوص عليها في هذا القانون، يمكن للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن توجه تنبيها أو إذارا أو إنذارا أو توبيخا إلى شركة التدبير التي:

- لا تمتثل لأحكام المادة 13 المتعلقة بتكوين أصول هيئة التوظيف الجماعي في العقار
- لا تمتثل لأحكام المادة 24 المتعلقة بالحد الأقصى للاقتراضات النقدية؛
- لا تمتثل لأحكام المواد من 8 إلى 10 و12 و15 و37 أعلاه، المتعلقة بالشكليات التي تسبق أو تلحق تأسيس هيئة التوظيف الجماعي في العقار
- لم توزع التقارير السنوية حسب الشروط المحددة في المادة 59 من هذا القانون؛
- لم ترسل للهيئة المغربية لسوق الرساميل التقرير السنوي طبقا لأحكام المادة 59 من هذا القانون؛
- لا تمتثل لأحكام المادة 63 المتعلقة بالقواعد المحاسبية المطبقة على هيئات التوظيف الجماعي في العقار؛
- لا تقوم بأداء العمولة المستحقة للهيئة المغربية لسوق الرساميل وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 72
- لم تبلغ بنك المغرب بالمعلومات اللازمة لإنجاز الإحصاءات النقدية، خرقا لأحكام المادة 62 من هذا القانون؛
- لا تمتثل لأحكام المادة 73 المتعلقة بالتزام انخراطها في جمعية مدبري هيئات التوظيف الجماعي في العقار.
- إذا ظلت العقوبات التأديبية المنصوص عليها أعلاه بدون جدوى ، يجوز للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن تقترح على الإدارة:
- ء إما منع أو تقليص نشاط بعض عمليات شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار؛
- ء وإما سحب رخصة الاعتماد من شركة تدبير هيئة التوظيف الجماعي في العقار.

المادة 78 :

يمكن للهيئة المغربية لسوق الرساميل أن توجه تنبيها أو إذارا أو إنذارا أو توبيخا إلى مؤسسة الإيداع التي لا تمتثل لأحكام المادة 54.

الفصل الثاني: العقوبات الجنائية

المادة 79 :

يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم تسيير هيئة توظيف جماعي في العقار تقوم بتوظيفات جماعية في العقار دون اعتماد أو تتابع نشاطها رغم سحب الاعتماد.

المادة 80 :

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل شخص يقوم لحسابه أو لحساب شخص آخر ذاتيا كان أم اعتباريا باستعمال تسمية

تجارية بغير وجه حق أو اسم تجاري أو إشهار وبصفة عامة كل تعبير يفهم منه أنه شخص مؤهل لتسيير هيئة توظيف جماعي في العقار وفقا لأحكام هذا القانون .

المادة 81 :

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 10.000 إلى 200.000 درهم :

- الممثلون القانونيون لمؤسسي هيئة توظيف جماعي في العقار الذين يمتنعون إجراء النشر المنصوص عليه في المواد 10 و 36 و 58 أعلاه أو يرفضون القيام بذلك؛
- مسيرو هيئة توظيف جماعي في العقار الذين يعملون على توزيع التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة 61 دون أن يصادق مراقب الحسابات على الوثائق المحاسبية المتضمنة فيه .

المادة 82 :

يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 200.000 درهم مسيرو شركة التدبير الذين خلافا لأحكام المادة 43 يقومون لحساب هيئة توظيف جماعي في العقار ، بأي نشاط آخر أو يتعاقدون في شأن التزامات أو ديون أو نفقات تدبير أخرى غير تلك المطابقة لغرض الهيئة والمنصوص عليها صراحة في نظام تسييره وفي أحكام هذا القانون.

المادة 83 :

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم مسيرو شركة تدبير الذين يقتنون لحساب هيئة التوظيف الجماعي في العقار أصولا، في إطار نشاط الهيئة، غير تلك المشار إليها في المادة 13 أعلاه.

المادة 84 :

يعاقب بالحبس من ست أشهر إلى سنتين وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو شركة التدبير الذين خلافا لأحكام المادة 68 من هذا القانون لا يعينون مراقبا للحسابات .

المادة 85 :

يعاقب بالحبس من ست أشهر إلى سنتين وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل مراقب للحسابات قدم أو أكد عمدا، إما باسمه الخاص أو بصفته شريكا في شركة لمراقبة الحسابات معلومات كاذبة بشأن وضع هيئة اتوظيف جماعي في العقار، أو عدم الكشف عن الأفعال الجنائية التي كان على علم بها.

المادة 86 :

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو شركة تدبير وكذا كل الأشخاص الخاضعين لسلطتهم الذين يعرقلون عن قصد القيام بالمراجعات أو المراقبات التي يجريها مراقب الحسابات أو المقيمون العقاريون أو يرفضون إطلاعهم على جميع الوثائق اللازمة لأداء مهمتهم .

المادة 87 :

يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 50.000 إلى 1.000.000 درهم مسيرو شركة تدبير أو مؤسسة إيداع الذين يختلسون عمدا أي مبلغ مرتبط بأصل محصل لفائدة هيئة التوظيف الجماعي في العقار .

المادة 88 :

يعاقب بغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 درهم مسيرو شركة تدبير ومسيرو مؤسسة إيداع الذين يملكون سندات تصدرها هيئة توظيف جماعي في العقار خرقا للمادة 20 أعلاه.

المادة 89 :

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم، أعضاء الهيئات المكلفة بإدارة وتسيير وتدبير شركة تدبير الذين سمحوا باقتطاع عمولة تفوق المستوى المحدد في نظام التسيير.

المادة 90 :

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم، أعضاء الهيئات المكلفة بإدارة وتسيير وتدبير شركة تدبير الذين لا يوجهون إلى الإدارة قصد الإخبار نسخة من نظام التسيير الخاص بهيئات التوظيف الجماعي في العقار وفقا لأحكام المادة 57 من هذا القانون..

المادة 91 :

يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 إلى 2.000.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط مسيرو شركة تدبير ومسيرو مؤسسة إيداع هيئة توظيف جماعي في العقار الذين قاموا بجمع اكتتابات عن طريق دعوة الجمهور للاكتتاب دون أن تكون معتمدة وفق أحكام المادة 9 من هذا القانون أو الذين استمروا في مزاولة نشاطهم رغم سحب رخصة الاعتماد.

المادة 92 :

تطبق أحكام هذا الفصل الخاصة بالمسيرين على كل شخص قام فعلا بممارسة مهام تسيير المؤسسة المعنية أو إدارتها أو تدبيرها مباشرة أو عن طريق شخص وسيط.

المادة 93 :

تضاعف العقوبات المقررة في هذا الفصل في حالة العود .

استثناء من أحكام الفصلين 156 و 157 من مجموعة القانون الجنائي، يعتبر في حالة عود في مفهوم هذا القانون من يرتكب نفس الجريمة أو إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون بعد أن يكون قد حكم عليه بالحبس أو بالغرامة أو هما معا بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به بسبب جريمة سابقة .

المادة 94 :

استثناء من أحكام الفصول 55 و 149 و 150 من مجموعة القانون الجنائي لا يمكن النزول عن الحد الأدنى للغرامات المقررة في هذا القانون ولا يمكن الأمر بإيقاف التنفيذ إلا فيما يخص عقوبات الحبس.