

ROYAUME DU MAROC

Ministère de l'Économie et des Finances

Direction du Trésor et des Finances Extérieures



المملكة المغربية

وزارة الاقتصاد والمالية

مديرية الخزينة والمالية الخارجية

## NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE LOI RELATIF AUX ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

---

Le projet de loi relatif aux Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) a pour objet de fixer le régime juridique applicable aux OPCI.

L'OCPI est un véhicule d'investissement réglementé avec un régime juridique particulier, dont l'objet principal est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur location exclusivement.

Le cadre juridique de l'OPCI est largement inspiré des autres organismes de placement en l'occurrence, les Organismes de placement collectif en capital, les Organismes de placement collectif en titrisation et les Organismes de placement collectif en valeurs mobilières.

Selon ce projet de loi, l'OPCI peut prendre l'une des deux formes suivantes :

- Une société jouissant de la personnalité morale, dénommée Société de placement immobilier « SPI » ou,
- Un fond qui prendra la forme d'une copropriété, dénommé Fonds de placement immobilier « FPI ».

Le projet de loi distingue entre deux catégories d'OPCI à savoir, les OPCI destinés au grand public et les OPCI réservés aux investisseurs qualifiés, dénommés OPCI à règles de fonctionnement allégées « OPCI RFA ».

Les actifs éligibles pouvant être détenus par un OPCI sont classés selon trois types : une poche immobilière, une poche mobilière et une poche liquide. Le projet de loi précise notamment les nature des actifs composant chaque poche, les conditions de leur éligibilité et les quotas affectés.

Pour le financement de l'immobilier, les expériences internationales démontrent que l'OPCI figure parmi les principaux véhicules d'investissement répondant aux critères de placement moderne et contribuant fortement au dynamisme des marchés immobiliers et à la sécurité de l'épargne.

Au Maroc, l'introduction de ce nouvel instrument s'inscrit dans le cadre des actions entreprises en vue de développer le secteur financier au Maroc, mobiliser l'épargne longue et diversifier les moyens de financement de l'économie et de l'immobilier en particulier.

**Ainsi, la mise en place d'un cadre spécifique aux OPCI vise les principaux objectifs ci-après :**

**1. mobiliser l'épargne longue et l'orienter vers le financement de l'immobilier et de l'immobilier professionnel en particulier :**

Les OPCI devraient en effet offrir aux opérateurs économiques et notamment les entreprises de nouveaux moyens de financement de leurs activités. Ils contribueront ainsi à la croissance et au développement des entreprises à travers le financement de leurs investissements en immeubles (plateformes de bureaux, zones industrielles, bâtiments d'hôtels,...).

Les OPCI devraient également permettre aux entreprises de mobiliser de nouvelles ressources et de restructurer leur situation financière à travers le transfert d'actifs immobiliers à des OPCI et leur prise en location.

En fin, l'introduction des OPCI est de nature à contribuer à la professionnalisation de la gestion des immeubles et à optimiser son coût pour les opérateurs économiques.

**2. offrir aux investisseurs institutionnels un nouvel instrument de placement à long terme et réglementé :**

De par les caractéristiques intrinsèques des OPCI et les règles strictes les régissant en matière de gouvernance, de supervision, d'investissement ou d'endettement, les OPCI sont considérés comme un placement de qualité et peu risqué.

Ils permettent également de répondre aux besoins des investisseurs en instruments financiers de long terme, adossés à des actifs immobiliers et basés sur des revenus locatifs.

Les OPCI présentent d'autres avantages en assouplissant l'accès et l'investissement dans les différents marchés de l'immobilier et en permettant la mutualisation des risques.



## PROJET DE LOI RELATIF AUX ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

### CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article premier :**

Il peut être créé, en application de la présente loi, des Organismes de Placement Collectif Immobilier, désignés ci-après « OPCI » qui prennent la forme soit d'un Fonds de Placement Immobilier défini à l'article 7 ci-dessous, désigné ci-après « FPI », soit d'une Société de Placement Immobilier, définie à l'article 9 ci-dessous, désignée ci-après « SPI ».

Les OPCI ont pour objet principal l'investissement dans la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur location.

Toutefois, les immeubles détenus par un OPCI peuvent faire l'objet d'une vente si le règlement de gestion de l'OPCI prévu à l'article 11 ci-dessous le prévoit. Dans ce cas, cette vente doit être faite dans les conditions et selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Dans la réalisation de leur objet, les OPCI acquièrent des immeubles directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement conformément aux dispositions du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, tel que complété notamment par la loi n°44-00. Ils réalisent également toute opération nécessaire à l'exploitation desdits immeubles, en particulier l'exécution de travaux de construction, de rénovation ou de réhabilitation.

Toute SPI peut faire l'objet de cotation à la bourse des valeurs.

#### **Article 2 :**

Au sens de la présente loi, on entend par :

- société de gestion : toute personne morale chargée de la gestion d'un OPCI ;
- établissement dépositaire : toute personne morale chargée de la garde des actifs d'un OPCI;
- liquidités : fonds déposés à vue ou pour une durée n'excédant pas deux ans ;
- actifs d'un OPCI : l'ensemble des instruments financiers tels que définis à l'article 2 de la loi n°44-12 relative à " l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne", ainsi que des liquidités et des actifs immobiliers figurant à l'actif du bilan de l'OPCI ;
- actif net d'un OPCI : montant de l'actif comptable de l'OPCI diminué du montant de ses

dettes ;

- valeur liquidative d'une action ou d'une part d'un OPCI : montant obtenu en divisant l'actif net de l'OPCI par le nombre des actions ou de parts dudit OPCI ;
- évaluateur immobilier : la personne physique ou morale chargée de l'évaluation des actifs immobiliers d'un OPCI ;
- titres émis par l'OPCI : les parts, les actions, les titres de créances et les certificats de sukuk.

### **Article 3**

Les OPCI sont classés en catégories fixées par voie réglementaire, en tenant compte notamment de leur stratégie d'investissement ainsi que de la composition et de la nature de leurs actifs.

Un OPCI est constitué à l'initiative d'une société de gestion, laquelle désigne un établissement dépositaire.

La société de gestion établit le règlement de gestion de l'OPCI.

### **Article 4**

Parmi les OPCI, il peut être créé un OPCI à règles de fonctionnement allégées, désigné ci-après «OPCI-RFA» qui prend la forme soit d'un FPI à règles de fonctionnement allégées, désigné ci-après «FPI-RFA», soit d'une SPI à règles de fonctionnement allégées, désignée ci-après «SPI-RFA».

La souscription et/ou l'acquisition de titres d'un OPCI-RFA est réservée aux investisseurs qualifiés tels que définis par la loi n°44-12 précitée ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente en vertu de la législation de l'Etat dans lequel est situé leur siège social.

### **Article 5**

Tout OPCI peut comporter un ou plusieurs compartiments ou en créer de nouveaux au cours de son existence si son règlement de gestion le prévoit. Chaque compartiment donne lieu à l'émission de titres représentant les actifs de l'OPCI qui lui sont attribués.

Lorsque des compartiments sont constitués au sein d'un OPCI, ils sont tous soumis séparément aux dispositions de la présente loi.

Lorsque l'OPCI se compose d'un ou plusieurs compartiments, son règlement de gestion contient des dispositions communes à l'OPCI, tous compartiments confondus, et une ou plusieurs annexes spécifiques à chaque compartiment. Chaque annexe fixe les caractéristiques et les règles de gestion applicables au compartiment concerné.

Chaque compartiment d'un OPCI doit respecter les règles applicables aux OPCI sous peine des sanctions prévues au chapitre X de la présente loi, sans qu'un tel manquement ait pour effet de sanctionner tout autre compartiment dudit OPCI. Seul le manquement de tous les compartiments de l'OPCI aux règles qui leur sont applicables conformément à la présente loi entraîne la sanction de l'OPCI.

### **Article 6**

Ne sont pas applicables aux OPCI, les dispositions des articles 4, 17, 19 (alinéa 2), 22, 23 (alinéa 2), 44, 45, 47, 67, 70, 212, 219, 236 à 239, 241 et 293 à 315 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1241 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) précité, et sauf disposition contraire du règlement de gestion de l'OPCI, les actifs de chaque

compartiment de l'OPCI ne répondent que des dettes, engagements et obligations dudit compartiment. Chaque compartiment ne bénéficie que des actifs de ce compartiment.

Par dérogation aux dispositions de la loi n°44-12 précitée, ne constitue pas une opération d'appel public à l'épargne, la souscription de titres d'OPCI par un établissement ayant cédé audit OPCI des actifs figurant aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessous, ainsi que par toute personne morale qui, au sens de l'article 144 de la loi n°17-95 précitée, contrôle ou est placée sous le contrôle de cet établissement.

Les voies d'exécution prévues par le code de procédure civile applicables aux actifs de l'OPCI doivent respecter les règles d'affectation définies par le règlement de gestion dudit OPCI.

Tout OPCI doit se conformer à la législation et la réglementation des changes.

#### **Article 7**

Le FPI est une copropriété qui n'a pas la personnalité morale et dont les parts sont émises ou rachetées conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion, à la valeur liquidative définie à l'article 2 ci-dessus.

Tout FPI est valablement constitué par l'émission d'au moins deux parts représentant des actifs qui lui sont attribués.

Les parts d'un FPI ou d'un de ses compartiments représentent des droits de copropriété sur les actifs dudit FPI ou compartiment.

Les conditions et modalités d'émission et de rachat de parts, et, le cas échéant, de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de rachat, sont fixées par le règlement de gestion du FPI concerné.

#### **Article 8**

Les dispositions des articles 960 à 981 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) précité ne s'appliquent pas aux FPI.

Le FPI ne constitue pas une société commerciale, une société en participation ou société civile.

#### **Article 9**

La SPI est constituée sous forme de société anonyme à capital variable dont les actions sont émises ou rachetées conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion, à la valeur liquidative définie à l'article 2 ci-dessus.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa premier ci-dessus, dans le cas des SPI cotées, les actions sont émises ou rachetées conformément aux dispositions du dahir portant loi n°1-93-211 précité, régissant les sociétés cotées.

Les conditions et modalités d'émission et de rachat des actions, et, le cas échéant, de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de rachat, sont fixées par le règlement de gestion de la SPI concernée.

#### **Article 10**

Ne sont pas applicables aux SPI :

- les dispositions du livre V de la loi n° 15-95 formant Code de commerce ;
- les dispositions du décret royal portant loi n° 194- 66 du 7 regeb 1386 (22 octobre 1966) relatif aux sociétés d'investissement et à la société nationale d'investissement ;

Par dérogation aux dispositions de la loi n°17-95 précitée, les SPI sont soumises aux dispositions suivantes :

1. l'assemblée générale ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis. Il en est de même, sur deuxième convocation, de l'assemblée générale extraordinaire ;
2. en cas d'augmentation de capital, les actionnaires n'ont pas de droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ;
3. le règlement de gestion ne peut prévoir d'avantages particuliers, sauf au profit de la société de gestion ou de ses mandataires sociaux ;
4. l'assemblée générale ordinaire est réunie dans les six mois suivant la clôture de l'exercice ;
5. la SPI n'est pas tenue de constituer le fonds de réserve prévu par l'article 329 de la loi n°17-95 précitée ;
6. les variations de capital se font à tout moment et de plein droit, sous réserve des dispositions de la présente loi et du règlement de gestion de la SPI ;
7. l'assemblée générale extraordinaire lorsqu'elle décide la transformation, fusion ou scission, donne pouvoir au conseil d'administration pour évaluer les actifs et déterminer la parité de l'échange à une date qu'elle fixe. Ces opérations s'effectuent sous le contrôle du ou des commissaires aux comptes. L'assemblée générale est dispensée d'approuver les comptes si ceux-ci sont certifiés par le ou les commissaires aux comptes ;
8. le nombre des actionnaires de la société doit être au moins égal à trois ;
9. la présidence et la direction générale de la SPI peuvent être occupées par une personne morale.

#### **Article 11**

La société de gestion d'une SPI exerce, sous sa responsabilité, la direction générale de ladite SPI et doit être désignée dans le règlement de gestion.

Les actions de la SPI doivent être intégralement libérées lors de leur émission.

Les premiers administrateurs de la SPI sont nommés lors de la première l'assemblée générale et sont désignés dans le règlement de gestion pour un mandat ne pouvant excéder trois ans. Les administrateurs suivants sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour un mandat dont la durée ne peut excéder six ans. Ils sont rééligibles pour des mandats de durée équivalente, sauf disposition contraire du règlement de gestion.

## **CHAPITRE II : DE LA CONSTITUTION DES OPCl ET DE LEUR REGLEMENT DE GESTION**

### **Article 12**

Toute création d'un OPCl ou de tout compartiment d'un OPCl doit être agréée par l'Autorité Marocaine du Marché de Capitaux, désignée ci-après «AMMC», qui approuve son projet de règlement de gestion ou de l'annexe du compartiment concerné, selon le cas.

Le dossier de demande d'agrément, accompagné du projet de règlement de gestion de l'OPCl ou de l'annexe du compartiment concerné, selon le cas, doit être déposé par la société de gestion auprès de l'AMMC, qui en donne immédiatement récépissé dûment daté et signé. Ce dossier, dont le contenu est fixé par circulaire de l'AMMC, décrit notamment la forme de l'OPCl, la politique d'investissement qu'il entend mener ainsi que ses choix de financement.

### **Article 13**

Lors de l'instruction du dossier de demande d'agrément, l'AMMC peut, dans un délai de 30 jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 12 ci-dessus, demander à la société de gestion tout document complémentaire dont la production est jugée nécessaire au regard de la circulaire prévue audit article 12.

L'octroi ou le refus de l'agrément doit être notifié par l'AMMC à la société de gestion de l'OPCl par tout moyen faisant preuve de la réception y compris par voie électronique conformément à la législation en vigueur, dans un délai de 30 jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 12 ci-dessus ou de la date de dépôt du dernier document complémentaire dont la production a été demandée conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

Tout refus d'agrément doit être motivé.

La modification du règlement de gestion d'un OPCl ou d'une annexe peut être subordonnée à un nouvel agrément de l'AMMC octroyé dans les mêmes conditions et formes que l'agrément initial de l'OPCl. La liste des modifications du règlement de gestion nécessitant un nouvel agrément est fixée par voie réglementaire.

La constitution d'un OPCl ou d'un compartiment dans un OPCl est publiée sans délai, par la société de gestion, dans un bulletin officiel d'annonces légales et dans un journal d'annonces légales.

### **Article 14**

La société de gestion établit le projet de règlement de gestion des OPCl y compris, le cas échéant, les annexes spécifiques à chaque compartiment.

Le règlement de gestion de l'OPCl, dont le modèle est fixé par circulaire de l'AMMC, doit contenir au moins les indications suivantes :

1. la dénomination et la durée d'existence de l'OPCl ainsi que la dénomination et l'adresse de la société de gestion et de l'établissement dépositaire ;
2. la catégorie d'OPCl ou de compartiment pour laquelle les fondateurs ont opté ;
3. la politique d'investissement choisie notamment, les buts qu'elle poursuit ainsi que les critères, le type, la nature et la localisation, nationale ou internationale, des investissements ;
4. la consistance des apports réunis pour la constitution de l'OPCl ou du compartiment ;

5. l'évaluation des apports en nature effectués lors de la constitution ;
6. les modalités d'évaluation des valeurs détenues en portefeuille ;
7. les moyens de couverture contre les risques financiers encourus le cas échéant ;
8. les modalités d'émission et de rachat de titres, ainsi que les conditions dans lesquelles l'émission et le rachat peuvent être suspendus ;
9. les conditions et modalités de souscription des titres émis ainsi que les modalités d'évaluation de leur valeur ;
10. les modalités et la périodicité de l'évaluation de la valeur liquidative de l'action ou de la part de l'OPCI ou du compartiment. Cette évaluation doit avoir lieu au moins au 30 juin et au 31 décembre de chaque année ;
11. les dates d'ouverture et de clôture des comptes ainsi que la durée de l'exercice comptable qui ne peut dépasser douze (12) mois. Toutefois, le premier exercice peut s'étendre sur une durée différente, sans excéder dix-huit mois par dérogation à la loi n°9-88 relative aux obligations comptables des commerçants ;
12. le nom ou la dénomination du ou des premiers commissaires aux comptes ;
13. le nom ou la dénomination des premiers évaluateurs immobiliers ;
14. les modalités de rémunération de la société de gestion, de l'établissement dépositaire et des évaluateurs immobiliers ainsi que les commissions perçues à l'occasion de l'émission ou du rachat de titres et les modalités de calcul des frais de gestion ;
15. les modalités de distribution des revenus et de paiement des montants dus aux porteurs de titres et le cas échéant, l'échéancier prévisionnel;
16. les modalités, la nature et la fréquence des informations à fournir aux porteurs de titres et au public;
17. les modalités de modification du règlement de gestion ;
18. les conditions et les modalités de révocation et de remplacement des évaluateurs immobiliers, de la société de gestion et de l'établissement dépositaire;
19. les cas de dissolution, sans préjudice des causes légales, ainsi que les conditions de liquidation et les modalités de répartition des actifs ;
20. le quorum exigé pour la tenue de l'assemblée générale extraordinaire, qui ne peut être inférieur à 51% du nombre des porteurs de titres représentant au moins 75% du capital de l'OPCI.;
21. la majorité exigée pour la prise de décision par l'assemblée générale extraordinaire, qui ne peut être inférieure à 51 % des membres présents et qui représentent 51% du capital de l'OPCI ;
22. toute autre indication prévue en vertu de la présente loi et des textes pris pour son application.

### **Article 15**

Les OPCl doivent faire état dans tous leurs actes, documents et publications, quel qu'en soit le support, de leur dénomination sociale, suivie, selon le cas, de la mention «FPI», «SPI», «FPI-RFA» ou «SPI-RFA» ainsi que les références de leur agrément.



Les documents émanant des OPCI doivent en outre faire état des dénominations et adresses de la société de gestion, de l'établissement dépositaire et des évaluateurs immobiliers.

Pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires d'un FPI ou d'un compartiment, la désignation du fonds ou du compartiment concerné peut être valablement substituée à celle des copropriétaires dudit fonds ou compartiment.

### **CHAPITRE III : DU FONCTIONNEMENT DES OPCI**

#### **Section 1 : Composition de l'actif de l'OPCI**

##### **Article 16**

Un OPCI peut être constitué par apports en numéraire ou en nature des actifs immobiliers mentionnés à l'article 17 ci-dessous. Lorsque le règlement de gestion le prévoit, de nouveaux apports en numéraire ou en nature peuvent être effectués au profit de l'OPCI après sa constitution, dans les conditions et selon les modalités fixées par ledit règlement.

La libération des apports et, après la constitution de l'OPCI, les souscriptions de titres, ne peuvent s'effectuer par compensation avec des créances liquides et exigibles détenues sur l'OPCI.

Le ou les commissaires aux comptes de l'OPCI apprécie, sous leur responsabilité, la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par deux évaluateurs immobiliers.

Le règlement de gestion de l'OPCI contient l'évaluation des apports en nature effectués lors de sa constitution. Une copie des rapports de synthèse de l'évaluation des apports en nature est mise à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné le cas échéant.

La société de gestion doit informer l'AMMC et les porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment de tout apport en nature effectué au cours de l'existence de l'OPCI ou du compartiment, dans les conditions et selon les modalités fixées par circulaire de l'AMMC.

Des dispositions particulières propres à certaines catégories d'OPCI relatives aux apports en nature, tant lors de la constitution qu'au cours de l'existence de l'OPCI, peuvent être fixées par voie réglementaire.

##### **Article 17**

L'actif d'un OPCI comprend les éléments ci-après :

- 1) les biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location et les immeubles en l'état futur d'achèvement destinés à la location ainsi que des droits réels, dont la liste est fixée par voie réglementaire, portant sur lesdits biens ;
- 2) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 3) tout droit réel relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1) et 2) ci-dessus ;
- 4) les titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créance donnant accès directement ou indirectement au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière telles que définies à l'article 61 du code générale des impôts ;
- 5) les titres de créance ne donnant pas accès au capital social ;
- 6) les liquidités, les dépôts et les instruments financiers à caractère liquide, libres de toutes sûretés ou droits au profit de tiers ;
- 7) les placements sous forme d'avances en compte courant d'associés ;
- 8) les titres d'autres OPCI ;
- 9) tout produit affecté à l'OPCI dans le cadre de l'exercice de son activité.

Les actifs d'un OPCI peuvent être situés en zone franche ou dans un pays étranger, libellés en devises étrangères ou régis par une législation étrangère, dans le respect de la législation et de la réglementation des changes.

Les critères d'éligibilité des éléments susmentionnés à l'actif de l'OPCI sont fixés par voie réglementaire.

#### **Article 18**

L'actif d'un OPCI doit être constitué comme suit :

- 1) A hauteur de 60 % au moins des actifs mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessus ;
- 2) A hauteur de 10 % au moins des actifs mentionnés au 6) de l'article 17 ci-dessus. Toutefois, les SPI cotées ne sont pas soumises à cette obligation.
- 3) La part cumulée des terrains non bâtis destinés à la construction et des immeubles en l'état futur d'achèvement ne peut excéder 20% du total des immeubles mentionnés au 1) de l'article 17 ci-dessus.

Toutefois, les OPCI-RFA peuvent déroger aux dispositions mentionnées aux 2) et 3) ci-dessus.

Les règles de dispersion et de plafonnement des risques et les proportions sus-indiquées doivent être respectées dans un délai fixé par voie réglementaire qui ne peut être supérieur à trois ans à compter de la date d'agrément de l'OPCI.

Les conditions et modalités d'application des règles de dispersion et de plafonnement des risques sus-indiquées sont fixées par voie réglementaire, après avis de l'AMMC.

#### **Article 19**

Le montant des apports constituant tout FPI et le montant du capital initial de toute SPI ne peuvent être inférieurs à un seuil minimum fixé par voie réglementaire en tenant compte notamment du programme d'investissement de chacun d'eux.

Les OPCI disposent d'un délai fixé par voie réglementaire qui ne peut être supérieur à trois ans à compter de la date de leur agrément pour se conformer aux dispositions du texte pris pour l'application des dispositions de l'alinéa premier. A défaut, l'OPCI est dissous de plein droit et les porteurs de titres sont remboursés à concurrence de leurs droits dans l'OPCI.

#### **Article 20**

L'OPCI doit souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité au titre des immeubles dont il est propriétaire.

### **Section 2 : Titres émis par les OPCI**

#### **Article 21**

Les titres qui peuvent être émis par un OPCI sont les parts, les actions, les titres de créances et les certificats de sukuk.

Ces titres peuvent être, dans les conditions prévues par le règlement de gestion, libellés en devises et régis par une législation étrangère, dans le respect de la législation et la réglementation des changes.

Par complément aux dispositions de la loi n° 44-12 précitée, les titres mentionnés au premier alinéa ci-dessus sont considérés comme des instruments financiers au sens de ladite loi.

Le règlement de gestion d'un OPCI, autres que les SPI cotés, peut toutefois interdire la cession de titres qu'il émet ou assortir cette cession de conditions.

#### **Article 22**

L'OPCI peut émettre des certificats de sukuk dans les conditions prévues à l'article 7-1 de la loi n°33.06 relative à la titrisation des actifs.

Les droits liés aux certificats de sukuk ne doivent pas avoir une incidence sur les droits de l'OPCI de détenir, gérer et disposer de ses actifs conformément au règlement de gestion.

#### **Article 23**

Les titres de créance qui peuvent être émis par un OPCI sont :

- les billets de trésorerie régis par les dispositions de la loi n°35-94 relative à certains titres de créances négociables ;
- les obligations émises conformément aux dispositions de la loi n° 17-95 précitée ou toute autre législation permettant une telle émission.

Le produit d'émission des titres de créances est affecté conformément au règlement de gestion de l'OPCI.

#### **Article 24**

La souscription des titres émis par un OPCI est faite aux termes d'une convention de souscription. La souscription et l'acquisition de titres émis par un OPCI emportent acceptation du règlement de gestion dudit OPCI.

Les règles d'affectation des sommes reçues par l'OPCI s'imposent aux créanciers les ayant acceptées ainsi qu'aux porteurs de titres, même en cas de liquidation de l'OPCI.

#### **Article 25**

Les titres d'un OPCI sont émis conformément au règlement de gestion et à la convention de souscription. Ils sont souscrits sous la forme nominative ou au porteur.

Les formes et modalités relatives aux opérations portant sur les titres inscrits en compte sont fixées par le règlement de gestion.

Les titres émis par un OPCI peuvent faire l'objet d'une inscription à la cote de la bourse des valeurs, conformément à la législation et la réglementation en vigueur si le règlement de gestion du OPCI le prévoit.

Les conditions et modalités de cotation des titres émis par l'OPCI sont fixées par voie réglementaire.

#### **Article 26**

L'établissement dépositaire ne peut ni se porter acquéreur des titres émis par un OPCI ni accorder de prêts à l'OPCI, sauf dans le cas où le règlement de gestion dudit OPCI le prévoit. Dans ce cas, l'acquisition de titres ou l'octroi de prêts doit s'effectuer dans les conditions fixées par ledit règlement de gestion.

Dans tous les cas, les opérations sus-indiquées ne doivent pas engendrer de conflits d'intérêt entre l'établissement dépositaire et l'OPCI ou les sociétés mentionnés au 4) de l'article 17 ci-dessus.

La société de gestion d'un OPCI et les évaluateurs immobiliers des actifs dudit OPCI ne peuvent se porter acquéreurs des titres émis par cet OPCI ou lui accorder des prêts.

**Article 27**

Lorsque le règlement de gestion le prévoit et dans les conditions qui y sont fixées, un OPCI peut contracter :

- a. des emprunts dans la limite de 40% de la valeur des actifs mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessus. Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par l'OPCI, ou indirectement à concurrence du pourcentage de sa participation dans les sociétés visées au 4) dudit article ;
- b. des emprunts de trésorerie dans la limite de 10 % de la valeur des actifs autres que ceux mentionnés au b) ci-dessus.

Toutefois, dans le cas des OPCI-RFA, les limites prévues aux a) et b) ci-dessus sont fixées par voie réglementaire sans que ces limites ne soient supérieures respectivement à 80% et 20%.

Les modalités d'application des dispositions du présent article, notamment la capacité et la nature d'endettement de l'OPCI et l'information due aux porteurs de titres, sont fixées par circulaire de l'AMMC.

**Article 28**

Lorsque le règlement de gestion d'un OPCI le prévoit, celui-ci peut grever ses actifs des sûretés nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet, notamment les contrats relatifs aux emprunts mentionnés à l'article 27 ci-dessus.

**Article 29**

Un OPCI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés mentionnées au 4) de l'article 17 ci-dessus dans les conditions fixées par voie réglementaire, et lorsque son règlement de gestion prévoit cette possibilité.

**Article 30**

Toute SPI doit suspendre le rachat de ses actions lorsque son capital atteint la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 19 ci-dessus. Ses administrateurs doivent, dans un délai de deux mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'assemblée générale extraordinaire de la SPI afin de se prononcer sur sa dissolution. La résolution relative à la dissolution de la SPI est publiée sans délai par la société de gestion au Bulletin Officiel d'annonces légales et dans un journal d'annonces légales.

Le FPI doit suspendre le rachat de ses parts lorsque son actif net atteint la moitié du montant minimum des apports constitués conformément aux dispositions de l'article 19 ci-dessus. Lorsque l'actif net du FPI demeure pendant plus de deux mois à compter de la date de cette suspension, inférieur à la moitié de ce montant minimum, la société de gestion doit procéder à la dissolution du FPI.

La société de gestion de l'OPCI doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de restriction, de limitation ou de suspension d'émissions ou de rachats d'actions de SPI ou de parts de FPI, non prévue dans le règlement de gestion.

### **Section 3 : Droits et responsabilités des porteurs de titres d'OPCI**

#### **Article 31**

L'OPCI ne répond que des obligations et frais mis expressément à sa charge par la présente loi et par son règlement de gestion. Il ne répond pas des dettes et obligations de la société de gestion, de l'établissement dépositaire et des porteurs de titres qu'il a émis.

#### **Article 32**

La société de gestion et l'établissement dépositaire ne répondent pas des dettes et obligations de l'OPCI contractées ou encourues par celui-ci conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion. A défaut, ils répondent desdites dettes et obligations et s'exposent aux sanctions prévues au chapitre X de la présente loi.

#### **Article 33**

Les créanciers de la société de gestion, de l'établissement dépositaire et des porteurs des titres d'un OPCI ne peuvent en aucun cas poursuivre ledit OPCI pour le paiement des créances qu'ils détiennent sur la société de gestion, sur l'établissement dépositaire ou sur les porteurs de titres de cet OPCI.

#### **Article 34**

Les porteurs de parts d'un FPI ou d'un compartiment dans un FPI ne sont tenus des dettes dudit fonds ou compartiment qu'à concurrence des actifs qu'ils détiennent dans ce fonds ou compartiment et proportionnellement à leur quote-part.

Les porteurs de titres émis par un FPI ou d'un compartiment dans un FPI ne sont pas personnellement responsables des dettes et obligations dudit FPI ou compartiment.

#### **Article 35**

Les porteurs de parts ou leurs ayants droit ne peuvent en aucun cas provoquer le partage d'un FPI en cours de son existence.

### **Section 4 : Liquidation de l'OPCI**

#### **Article 36**

Outre les cas de dissolution prévus au 19) de l'article 14 et aux articles 19 et 30 ci-dessus, l'OPCI entre en liquidation :

- à l'expiration de sa durée fixée par le règlement de gestion ;
- en cas de retrait de son agrément ;
- à la liquidation de son dernier compartiment.

L'OPCI peut également entrer en liquidation dans l'intérêt des porteurs de titres dans les cas fixés par voie réglementaire, lorsque son règlement de gestion le prévoit. Cette liquidation doit être prononcée par décision de l'assemblée générale extraordinaire convoquée à cet effet, conformément au règlement de gestion.

#### **Article 37**

Les conditions de liquidation d'un OPCI ou d'un compartiment et les modalités de répartition des actifs dudit OPCI ou compartiment sont fixées dans le règlement de gestion.

La société de gestion assure les fonctions de liquidateur. A défaut, un liquidateur doit être désigné par le président du tribunal compétent à la demande de tout porteur de titres émis par l'OPCI parmi les sociétés de gestion agréées.

Chaque compartiment peut être liquidé séparément sans qu'une telle liquidation ait pour effet d'entraîner la liquidation d'un autre compartiment ou de l'OPCI.

La liquidation d'un OPCI ou d'un compartiment est publiée sans délai par la société de gestion au bulletin officiel d'annonces légales et dans un journal d'annonces légales.

### **Article 38**

Les dispositions du titre XIII de la loi n°17-95 précitée s'appliquent aux SPI, dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions de la présente loi.

## **CHAPITRE IV : DE L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DES OPCI**

### **Article 39**

Les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par un OPCI sont évalués périodiquement, et au moins une fois par semestre, par deux évaluateurs immobiliers indépendants l'un par rapport à l'autre, qui mènent séparément leurs travaux d'évaluation.

Ils établissent ensuite, conjointement, sous leur responsabilité, un rapport d'expertise détaillé. Ce rapport est communiqué à la société de gestion de l'OPCI, à l'établissement dépositaire et au ou aux commissaires aux comptes de l'OPCI. Une synthèse du rapport d'expertise est transmise à tout actionnaire ou porteur de parts de l'OPCI ou du compartiment concerné qui en fait la demande.

La société de gestion de l'OPCI prend toutes les dispositions nécessaires pour permettre aux évaluateurs immobiliers de remplir leur mission.

Lorsque les évaluateurs immobiliers ne sont pas en mesure d'accomplir tout ou partie de leur mission, pour quelque raison que ce soit, ils en informent immédiatement la société de gestion qui doit prendre les mesures nécessaires pour leur permettre de remplir leur mission.

Dans le cas contraire, ils font mention dans leur rapport des difficultés rencontrées et en informent, sans délai, l'AMMC.

Les conditions de déroulement de la mission des évaluateurs immobiliers, les méthodes d'évaluation devant être adoptées ainsi que les modalités d'élaboration, de transmission et de mise à disposition du rapport d'expertise sont fixées par circulaire de l'AMMC.

### **Article 40**

Les deux évaluateurs immobiliers visés à l'article 39 ci-dessus, sont désignés, après accord de l'AMMC, par la société de gestion parmi les évaluateurs immobiliers figurant sur la liste des évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI, visée à l'article 42 ci-dessous.

Les évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI désignés doivent être indépendants de la société de gestion et de l'établissement dépositaire des actifs dudit OPCI.

Le mandat de chaque évaluateur immobilier est d'une durée de quatre ans renouvelable une seule fois. Toutefois, le mandat de l'un des évaluateurs désignés lors de la constitution de l'OPCI ou du compartiment n'est pas renouvelable pour ledit OPCI ou compartiment.

La société de gestion ne peut mettre fin au mandat de tout évaluateur immobilier avant le terme de son contrat qu'après accord de l'AMMC.

L'identité des évaluateurs immobiliers désignés est portée sur tous les documents d'information et rapports publiés par l'OPCI ou le compartiment.

#### **Article 41**

Seules peuvent exercer en qualité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, les personnes remplissant les conditions suivantes :

- avoir pour activité principale l'évaluation d'actifs immobiliers ;
- être domicilié au Maroc ;
- Lorsque l'évaluateur immobilier est une personne physique :
  - avoir les compétences requise et disposer d'une expérience suffisante en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
  - ne doit pas avoir fait l'objet d'une décision de condamnation, ayant acquis la force de la chose jugée, pour une infraction en relation avec son activité.
- lorsque l'évaluateur immobilier est une personne morale :
  - présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains et son expertise en matière d'évaluation immobilière ;
  - ses dirigeants et les personnes chargées de l'évaluation d'actifs immobiliers ne doivent pas avoir fait l'objet d'une décision de condamnation, ayant acquis la force de la chose jugée, pour une infraction en relation avec son activité.

Ces conditions doivent être maintenues pendant toute la durée d'exercice de l'activité d'évaluateur d'actif immobilier d'OPCI.

#### **Article 42**

Pour exercer l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, les personnes remplissant les conditions visées à l'article 41 ci-dessus doivent être agréées par l'administration compétente, après avis de la commission consultative prévue à l'article 43 ci-dessous.

L'administration compétente vérifie que les conditions ayant conduit à la délivrance de l'agrément continuent à être remplies par le bénéficiaire. Si à l'occasion d'une vérification, il est constaté qu'une ou plusieurs desdites conditions n'est plus remplie, l'agrément est retiré, après avis de la commission consultative susmentionnée.

L'administration compétente établit et met à jour la liste des évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI agréés. Cette liste est publiée au bulletin officiel.

Les modalités de délivrance, de vérification et de retrait de l'agrément sont fixées par voie réglementaire.

#### **Article 43**

Il institue une commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'octroi des agréments d'évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI et sur les retraits desdits agréments.

Cette commission comprend des représentants de l'Etat ainsi qu'un représentant de l'AMMC.



Pour les besoins de ses travaux, la commission peut faire appel à toute personne, physique ou morale, connue pour ses connaissances, ses compétences ou son expérience en matière de placement immobilier.

La composition et le mode de fonctionnement de la commission sont fixés par voie réglementaire.

#### **Article 44**

Les évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI sont responsables à l'égard de l'OPCI des fautes et négligences commises par eux dans l'accomplissement de leur mission.

Tout évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI doit souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile au titre de son activité d'évaluation.

Le règlement de gestion fixe l'étendue des risques devant être couverts par le contrat d'assurance ainsi que le niveau minimum de couverture. Mention de l'assurance souscrite par l'évaluateur immobilier des actifs de l'OPCI doit figurer dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

#### **Article 45**

L'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, personne physique, et tout dirigeant ou personne chargée de l'évaluation ou le personnel d'un évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, personne morale, sont tenus au secret professionnel dans les conditions prévues par la législation en vigueur en la matière.

## **CHAPITRE V : DES SOCIETES DE GESTION**

### **Article 46 :**

Peuvent exercer en tant que société de gestion, les personnes morales remplissant les conditions suivantes :

- avoir pour activité principale la gestion d'un ou plusieurs OPCI ainsi que les opérations s'y rapportant et/ou la gestion d'organismes de placement immobilier de droit étranger dont la liste est fixée par circulaire de l'AMMC. Elles peuvent également exercer des activités connexes dont la liste est fixée par l'administration compétente, après avis de l'AMMC ;
- avoir son siège social au Maroc ;
- avoir un capital social entièrement libéré lors de la demande d'agrément et dont le montant ne peut être inférieur à un (1) million de dirhams ;
- donner des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens humains et techniques et l'expérience professionnelle de ses dirigeants ;
- ses dirigeants ne doivent pas avoir fait l'objet d'une décision de condamnation, ayant acquis la force de la chose jugée, pour une infraction en relation avec leur activité.

La société doit satisfaire aux conditions susmentionnées pendant toute la durée d'exercice de son activité de gestion des OPCI.

### **Article 47**

Toute société commerciale doit, avant d'exercer la fonction de société de gestion d'OPCI, être préalablement agréée par l'AMMC.

Les modalités d'octroi d'agrément, notamment en ce qui concerne la forme et le contenu du dossier de demande d'agrément et les délais de traitement des demandes sont fixées par circulaire de l'AMMC.

### **Article 48**

L'agrément de la société de gestion est retiré par l'AMMC lorsque celle-ci ne remplit plus les conditions fixées à l'article 46 ci-dessus. Il peut également être retiré à la demande de la société de gestion concernée.

Tout retrait d'agrément est notifié dans les mêmes formes que l'octroi d'agrément et entraîne la radiation de la société de la liste des sociétés de gestion visée à l'article 42 ci-dessus.

Tout retrait d'agrément doit être motivé.

En cas de retrait d'agrément, la société de gestion doit prendre toutes les mesures nécessaires à la préservation des intérêts de l'OPCI jusqu'à ce qu'une nouvelle société de gestion soit désignée.

A défaut de désignation d'une nouvelle société de gestion, dans un délai de six mois à compter de la date de cessation des fonctions de la société de gestion initiale, l'OPCI est dissout d'office. Dans ce cas, la liquidation de ce dernier est réalisée conformément au règlement de gestion, par un liquidateur désigné d'office par l'AMMC ou sur demande de tout intéressé.

### **Article 49**

Les modifications qui affectent le contrôle de la société de gestion au sens de l'article 144 de la loi n°17-95 précitée ou la nature des activités qu'elle exerce ou sa forme juridique ou le lieu de son

siège social ou le lieu effectif de son activité sont subordonnées à l'accord préalable de l'AMMC.

#### **Article 50**

L'AMMC établit et met à jour la liste des sociétés de gestion d'OPCI agréés. A la diligence de l'AMMC, la liste initiale et sa mise à jour sont publiées sur le site web de l'AMMC.

#### **Article 51**

La société de gestion d'un OPCI ne peut entreprendre pour le compte dudit OPCI aucune autre activité ni contracter d'autres obligations, dettes ou frais de gestion autres que ceux qui sont conformes à son objet et expressément prévus par la présente loi ou par son règlement de gestion.

#### **Article 52**

La société de gestion d'un OPCI :

- réalise, pour le compte et au nom dudit OPCI l'acquisition, la gestion et la cession des actifs conformément aux dispositions de la présente loi ;
- prend possession de tout titre ou document représentatif ou constitutif desdits actifs ou y étant accessoire, et ;
- émet pour le compte de l'OPCI les titres prévus à l'article 17 ci-dessus.

#### **Article 53**

La société de gestion gère l'OPCI dans l'intérêt exclusif des actionnaires et des porteurs de parts de celui-ci, en conformité avec les dispositions de la présente loi et le règlement de gestion.

Sans préjudice des autres obligations prévues par la présente loi, la société de gestion est le dirigeant légal de la SPI ou le mandataire du FPI.

La société gestion doit, lorsqu'elle est mandataire d'un FPI, respecter les dispositions relatives aux obligations du mandataire telles que prévues au titre sixième du livre deuxième du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) précité. A ce titre, et sans possibilité de limitation de ses pouvoirs, elle doit :

- rembourser le capital, régler les intérêts, payer les primes ou les pénalités, distribuer les dividendes et s'acquitter de toute somme due, conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion ;
- percevoir les liquidités en provenance des actifs de l'OPCI y compris les paiements par anticipation éventuels, le produit des réalisations des sûretés et les distribuer aux porteurs de titres conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion ;
- placer les liquidités de l'OPCI conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion ;
- exercer tous les droits inhérents ou attachés aux créances composant les actifs de l'OPCI ;
- représenter l'OPCI à l'égard des tiers et ester le cas échéant en justice pour défendre et valoir les droits et intérêts des actionnaires et des porteurs de parts ;
- agir au nom et pour le compte de l'OPCI et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation de l'activité de l'OPCI ;
- entreprendre, pour le compte de l'OPCI, des opérations de couverture. Ces opérations doivent être effectuées dans le cadre de l'objet de l'OPCI ou dans le but de faire correspondre les flux financiers reçus par l'OPCI avec les flux qu'il doit verser à tous les porteurs des titres. La réalisation de telles opérations doit être prévue par le règlement de gestion.

Il est interdit à la société de gestion d'utiliser les actifs de l'OPCI pour ses besoins propres.

#### **Article 54**

La société de gestion peut, si le règlement de gestion le prévoit, déléguer, sous sa responsabilité et son contrôle, une partie de la gestion financière d'un ou de plusieurs OPCI à une autre société de gestion d'OPCI. Information de cette délégation est adressée, sans délai, à l'AMMC.

Le délégataire doit respecter les règles de pratique professionnelle et les règles déontologiques applicables aux sociétés de gestion. Dans tous les cas, la délégation ne doit pas être susceptible d'engendrer des conflits d'intérêts et ne doit pas entraver le contrôle exercé par l'AMMC. Le délégataire doit respecter les conditions prévues dans le règlement de gestion. Il est interdit au délégataire de sous-déléguer la gestion qui lui a été déléguée.

En aucun cas, la société de gestion d'un OPCI ne peut déléguer la gestion des statistiques et le contrôle des flux relatifs aux actifs de cet OPCI.

Sans préjudice des dispositions prévues ci-dessus, la société de gestion peut, sous sa responsabilité et son contrôle, confier à toute personne disposant des compétences nécessaires, la réalisation de certaines tâches administratives, comptables ou techniques en relation avec la gestion de l'OPCI.

#### **Article 55**

La société de gestion doit dresser l'inventaire des actifs détenus par l'OPCI ventilé par compartiments, selon un modèle et une périodicité fixés par circulaire de l'AMMC. L'inventaire des actifs doit être certifié par l'établissement dépositaire.

L'inventaire des actifs est communiqué au commissaire aux comptes et mis à la disposition des actionnaires et des porteurs de parts de l'OPCI ou du compartiment, dans les délais et selon des modalités fixés par circulaire de l'AMMC.

La société de gestion doit informer le dépositaire des opérations qu'elle effectue notamment, les acquisitions, la construction, la location, le consentement d'une hypothèque et la cession, se rapportant aux actifs mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessus, 15 jours au moins avant la date de réalisation de l'opération concernée.

#### **Article 56**

En cas de manquement de la société de gestion à ses obligations envers l'OPCI, elle peut être révoquée, après accord de l'AMMC, par décision de l'assemblée générale extraordinaire de l'OPCI convoquée à cet effet, prise selon les conditions de quorum et de majorité fixées par le règlement de gestion.

Dans ce cas, le remplacement de la société de gestion révoquée par une autre société de gestion doit intervenir, sans délai, conformément à la présente loi et dans les conditions prévues par le règlement de gestion.

Jusqu'à son remplacement, la société de gestion révoquée reste en fonction et demeure responsable de la gestion de l'OPCI et de la conservation des intérêts de celui-ci.

#### **Article 57**

En cas de cessation des fonctions de la société de gestion pour quelque cause que ce soit, ou en cas d'ouverture à son encontre d'une procédure de traitement des difficultés en application des dispositions du titre II du livre V de la loi n° 15-95 précitée, les actionnaires ou les porteurs de parts de l'OPCI doivent procéder, sans délai, au remplacement de ladite société de gestion dans les conditions prévues par le règlement de gestion.

Dans le cas où une nouvelle société de gestion n'a pas été désignée dans un délai d'un mois à compter de la date de cessation des fonctions de la société de gestion initiale ou à compter de la date d'ouverture de la procédure visée à l'alinéa ci-dessus, tout actionnaire ou porteur de parts de l'OPCI peut demander à l'AMMC la désignation, à titre temporaire, d'une autre société de gestion qui sera chargée de la gestion de l'OPCI jusqu'à son remplacement, dans les conditions prévues par le règlement de gestion.

Aussi longtemps que la société de gestion initiale n'a pas été remplacée, celle-ci demeure responsable à l'égard de l'OPCI et doit prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation des intérêts dudit l'OPCI.

#### **Article 58**

Le remplacement de la société de gestion emporte acceptation par la nouvelle société de gestion du règlement de gestion de l'OPCI.

A compter de la date de son entrée en fonction, la nouvelle société de gestion est subrogée dans tous les droits et obligations de l'ancienne société de gestion.

### **Chapitre VI : DES ETABLISSEMENTS DEPOSITAIRES**

#### **Article 59**

La garde des actifs et la gestion des passifs d'un OPCI doit être confiée à un établissement dépositaire unique, qui ne peut être en aucun cas la société de gestion ou l'évaluateur immobilier.

Lorsque l'OPCI est une SPI, l'établissement dépositaire doit être distinct de ladite société.

L'établissement dépositaire doit présenter des garanties suffisantes en matière de garde d'actifs, notamment en ce qui concerne ses moyens humains, techniques, financiers et organisationnels.

Les modalités de garde des éléments de l'actif d'un OPCI soumis à une législation étrangère doivent être fixées par le règlement de gestion.

#### **Article 60**

L'établissement dépositaire assure :

- la conservation et le contrôle de l'inventaire des actifs de l'OPCI à l'exclusion des actifs mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessus ;
- le contrôle de l'inventaire des actifs de l'OPCI mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) ;
- l'exécution des décisions de la société de gestion concernant les achats et les ventes de titres ainsi que ceux relatifs aux droits attachés aux titres composant les éléments de l'actif des OPCI et la tenue d'un relevé chronologique des opérations réalisées pour le compte de ces derniers. Préalablement à l'exécution de ces décisions, il s'assure de leur conformité aux dispositions de la présente loi et du règlement de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toute mesure conservatoire qu'il juge utile.

L'établissement dépositaire doit informer sans délai l'AMMC de toute irrégularité qu'il constate ou dont il a pris connaissance à l'occasion de l'exercice de ses activités.

#### **Article 61**

Seules peuvent exercer l'activité d'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI, les personnes morales suivantes:

- les banques ayant leur siège social au Maroc agréées conformément à la législation en vigueur ;
- la caisse de dépôt et de gestion ;
- les autres établissements ou organismes dont le siège social est au Maroc, ayant pour objet la réception de dépôts, les opérations de crédit, de garantie, de gestion de fonds ou les opérations d'assurance et de réassurance, figurant sur la liste des établissements dépositaires.

#### **Article 62**

En cas de cessation des fonctions de l'établissement dépositaire d'actifs d'un OPCI, pour quelque cause que ce soit, la société de gestion en informe sans délais l'AMMC. Dans ce cas, ledit établissement doit être remplacé par un autre établissement dépositaire parmi ceux prévus à l'article 61 ci-dessus.

La société de gestion de l'OPCI doit procéder sans délai à ce remplacement dans les conditions et selon les modalités fixées par le règlement de gestion.

Aussi longtemps que le remplacement de l'établissement dépositaire n'est pas effectué, la responsabilité de l'établissement dépositaire initial demeure engagée. Ce dernier doit prendre toutes les mesures nécessaires à la conservation des intérêts des actionnaires ou des porteurs de parts de l'OPCI.

Dans le cas où un nouvel établissement dépositaire n'a pas été désigné dans un délai d'un mois à compter de la date de la cessation des fonctions de l'établissement dépositaire initial, l'AMMC désigne, à titre temporaire, un autre établissement dépositaire qui sera chargé de la garde des actifs de l'OPCI jusqu'à son remplacement par un autre établissement dépositaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement de gestion.

L'établissement dépositaire désigné à titre temporaire par l'AMMC ne peut exercer ses fonctions au-delà d'une période de six mois à compter de la date de sa désignation. Si, à l'issue de cette période, aucun nouvel établissement dépositaire n'a été désigné, l'OPCI entre en liquidation.

## **Chapitre VII : DES OBLIGATIONS DES OPCI**

### **Section 1 : Informations dues par la société de gestion**

#### **Article 63**

Le premier jour ouvrable qui suit la détermination de la valeur liquidative d'un OPCI ou d'un de ses compartiments, cette valeur ainsi que les prix de souscription et de rachat des titres le cas échéant, sont affichés dans les locaux de la société de gestion de l'OPCI concerné.

Ces informations doivent être publiées par la société de gestion, dans un journal d'annonces légales selon une périodicité fixée par circulaire de l'AMMC et qui ne peut être inférieure à une fois par semestre.

#### **Article 64**

La société de gestion doit, pour chaque OPCI, et dans le cas d'un OPCI à compartiments, pour chaque compartiment de cet OPCI, établir un rapport annuel par exercice ainsi qu'un rapport couvrant le premier semestre de l'exercice.

Tout rapport annuel doit contenir le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes intermédiaires de gestion, l'inventaire des actifs certifié par l'établissement dépositaire et un commentaire portant sur les activités de l'exercice écoulé. Il contient également toute information permettant de connaître l'état du patrimoine de l'OPCI ou du compartiment concerné.

Le rapport du premier semestre doit contenir des informations relatives à l'état du patrimoine de l'OPCI ou du compartiment et son évolution ainsi qu'un commentaire portant sur les activités du semestre écoulé.

Est fixé par circulaire de l'AMMC, le modèle des rapports susmentionnés.

#### **Article 65**

Préalablement à la diffusion des rapports mentionnés à l'article 64 ci-dessus, les documents comptables que lesdits rapports contiennent, doivent être certifiés par le ou les commissaires aux comptes.

#### **Article 66**

Le rapport annuel doit être publié dans un journal d'annonces légales par la société de gestion et mis à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné aux fins de consultation, au plus tard trois mois après la clôture de l'exercice auquel il se rapporte.

Le rapport du premier semestre doit être publié par la société de gestion et mis à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné aux fins de consultation, au plus tard deux mois à compter de la fin du premier semestre de chaque exercice.

Copie desdits rapports est transmise par la société de gestion à l'AMMC dans les délais précités.

Les OPCI-RFA sont dispensés de l'obligation de publication susmentionnée dans un journal d'annonces légales.

#### **Article 67**

Les OPCI doivent communiquer à la demande de Bank Al-Maghrib toute information nécessaire à l'élaboration des statistiques monétaires.

## Section 2 : Dispositions comptables

### **Article 68**

Les OPCI sont soumis à des règles comptables particulières fixés par l'administration compétente, sur proposition du conseil national de la comptabilité.

Chaque compartiment d'un OPCI fait l'objet d'une comptabilité séparée.

### **Article 69**

Le résultat net de l'exercice d'un OPCI ou d'un compartiment est égal à la somme :

- a) des produits relatifs aux actifs immobiliers mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 ci-dessus détenus par ledit OPCI, diminué du montant des frais et charges y afférents ;
- b) des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs de l'OPCI ou du compartiment, diminués du montant des frais et charges y afférents ;
- c) des autres produits de l'OPCI ou du compartiment, diminués des frais de gestion et autres frais et charges qui ne peuvent pas être rattachés directement aux actifs mentionnés aux a) et b) ci-dessus.

Les règles d'affectation des frais et charges prévues ci-dessus sont celles fixées dans les règles comptables mentionnées à l'article 68 ci-dessus.

### **Article 70**

Les sommes distribuables par un OPCI ou un compartiment au titre d'un exercice sont constituées par :

- 1) Le résultat net mentionné à l'article 69 ci-dessus, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par voie réglementaire ;
- 2) Les plus-values de cession des actifs mentionnés au a) de l'article 69 ci-dessus, réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation tels définis par voie réglementaire
- 3) Les plus-values de cession des autres actifs de l'OPCI ou du compartiment, réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, majorés augmentées des plus-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation tels que définis par voie réglementaire.

Les sommes déterminées conformément au premier aliéna ci-dessus sont distribués par la société de gestion dans les conditions et selon les modalités fixées par voie réglementaire.

### **Article 71**

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximum de six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Toutefois, la mise en paiement des sommes distribuables au titre des plus-values de cession des actifs mentionnés au a) de l'article 69 ci-dessus doit intervenir dans un délai maximum de six mois suivant la date de cession desdits actifs.



## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE**

### **Section 1 : Contrôle par l'AMMC**

#### **Article 72**

Sont soumis au contrôle de l'AMMC, l'OPCI, la société de gestion, l'établissement dépositaire, ainsi que les teneurs de comptes définis à la loi n°43-12 précitée détenant les titres émis par l'OPCI.

Pour l'accomplissement de sa mission de contrôle, l'AMMC est habilitée à demander aux organismes visés au premier alinéa ci-dessus tous documents et renseignements nécessaires.

Pour la recherche et la constatation des infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application, il est procédé conformément aux dispositions de la loi n°43-12 précitée.

### **Section 2 : Commissaire aux comptes**

#### **Article 73**

Il doit être désigné pour chaque OPCl ou compartiment un ou plusieurs commissaires aux comptes chargé d'une mission de contrôle et de suivi des comptes sociaux de l'OPCI ou du compartiment, conformément aux dispositions de la présente loi. A ce titre, ils certifient les comptes de l'OPCI ainsi que l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article 64 ci-dessus avant publication ou diffusion, et ils apprécient tout apport en nature, distribution de sommes, dissolution et liquidation de l'OPCI. Ils établissent, sous leur responsabilité, des rapports relatifs aux opérations qu'ils effectuent.

Le ou les commissaires aux comptes informent, sans délai, la société de gestion de l'OPCI et l'AMMC, de toute irrégularité ou inexactitude qu'il relève dans l'accomplissement de leurs missions.

#### **Article 74**

La société de gestion d'un OPCl désigne le ou les commissaires aux comptes parmi les experts comptables inscrits à l'ordre des experts comptables, pour trois exercices consécutifs.

En ce qui concerne le ou les premiers commissaires aux comptes, ceux-ci sont désignés dans le règlement de gestion par les fondateurs de l'OPCI ou du compartiment.

#### **Article 75**

Les dispositions de la loi n°17-95 précitée relatives aux commissaires aux comptes s'appliquent aux OPCl, sous réserve des règles particulières prévues par la présente loi.

#### **Article 76**

Les porteurs de parts d'un FPI exercent les droits reconnus aux actionnaires par les articles 164 et 179 de la loi n° 17-95 précitée.

Ces droits sont étendus aux porteurs de titres de créance et de certificats de sukuk émis par l'OPCI.

## **CHAPITRE IX : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 77**

Tout OPCI est assujéti au paiement d'une commission annuelle versée à l'AMMC. Cette commission est calculée sur la base de l'actif net de l'OPCI. Le taux de cette commission, qui ne peut dépasser 0,5 pour mille, les modalités de sa détermination, sont fixés par voie réglementaire.

Cette commission doit être versée par la société de gestion à l'AMMC au plus tard le dernier jour ouvrable du troisième mois qui suit la date de clôture de l'exercice.

Le défaut de paiement dans le délai précité ci-dessus donne lieu à l'application d'une majoration de retard. Le taux de cette majoration ne peut excéder 2% par mois ou fraction de mois de retard calculé sur le montant de la commission exigible.

### **Article 78**

Les sociétés de gestion d'OPCI se constituent en une association professionnelle dénommée « Association des sociétés de gestion d'OPCI », soumise à la législation en vigueur relative au droit d'association.

Les statuts de l'association visée à l'alinéa premier ci-dessus, ainsi que toute modification y afférente, doivent être approuvés par l'administration, après avis de l'AMMC.

Pour les questions intéressant la profession, l'association représente ses membres auprès des pouvoirs publics et auprès de tout organisme national ou étranger.

L'association peut être consultée par l'administration ou l'AMMC sur toute question intéressant l'activité de gestion d'OPCI. De même, elle peut formuler toute proposition visant notamment l'amélioration du cadre juridique régissant ladite activité.

## **CHAPITRE X : DES SANCTIONS DISCIPLINAIRES ET PENALES**

### **Section 1 : Sanctions disciplinaires**

#### **Article 79**

Sans préjudice des sanctions pénales prévues par la présente loi, l'AMMC peut prononcer un avertissement ou un blâme à l'encontre :

- a) de la société de gestion qui ne se conforme pas à ses obligations telles que prévues aux chapitres II III et V ci-dessus ou aux dispositions de la section 1 du chapitre VII ou aux dispositions des articles 39 ou 74 de la présente loi ;
- b) de l'établissement dépositaire qui ne se conforme à ses obligations telles que prévues au chapitre VI de la présente loi.

Préalablement à la prononciation de toute sanction disciplinaire, l'AMMC est tenue d'adresser à la société de gestion ou à l'établissement dépositaire concerné, selon le cas, une mise en demeure pour se conformer aux obligations découlant desdites dispositions.

## **Section 2 : Sanctions pénales**

### **Article 80**

Est puni d'un emprisonnement de un an à deux ans et d'une amende de 50 000 à 500 000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, le dirigeant d'un OPCI qui procède ou fait procéder à des placements collectifs en immobilier sans que l'OPCI n'est été agréé ou qui poursuit son activité alors que l'agrément dudit OPCI a été retiré.

### **Article 81**

Est punie d'une peine d'emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 5.000 à 50.000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, agissant pour son compte ou pour le compte d'autrui, utilise indûment une dénomination commerciale, une raison sociale, une publicité et, de manière générale, toute expression faisant croire qu'elle est habilitée à gérer un OPCI.

### **Article 82**

Est puni d'une peine d'emprisonnement d'un à trois mois et d'une amende de 10.000 à 200.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement :

- tout représentant légal ou fondateur d'un OPCI qui s'abstient ou refuse d'effectuer les publications prévues aux articles 13, 30 ou 37 ci-dessus ;
- tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI qui procède à la diffusion du rapport annuel prévu à l'article 64 ci-dessus sans que les documents comptables contenus dans ce rapport ne soient certifiés par le ou les commissaires aux comptes.

### **Article 83**

Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux à cinq ans et d'une amende de 20.000 à 200.000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion qui, contrairement aux dispositions de l'article 51 ci-dessus, entreprend, pour le compte d'un OPCI, une activité ou contracte toute obligation ou dette, ou engage tous frais autres que ceux expressément prévus par le règlement de gestion dudit OPCI.

### **Article 84**

Est puni d'une amende de 50.000 à 100.000 dirhams, tout dirigeant d'une société de gestion qui acquiert pour le compte d'un OPCI des actifs autres que ceux prévus à l'article 17 de la présente loi.

### **Article 85**

Est puni d'une peine d'emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 10.000 à 100.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion qui ne s'est pas conformé aux dispositions de l'article 74 ci-dessus.

### **Article 86**

Est puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 10.000 à 100.000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout commissaire aux comptes d'un OPCI qui, en son nom propre ou en sa qualité d'associé dans une société de commissaires aux comptes, donne ou confirme des informations mensongères relatives audit OPCI, ou de ne révèle pas des faits délictueux dont il a eu connaissance.

### **Article 87**

Est puni d'une peine d'emprisonnement de 3 mois à un an et d'une amende de 5.000 à 50.000

dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI, ainsi que toute personne placée sous son autorité qui fait obstacle aux vérifications ou aux contrôles du commissaire aux comptes ou des évaluateurs immobiliers, ou qui refuse la communication de toute pièce utile à l'exercice de leurs missions.

#### **Article 88**

Est puni d'une peine d'emprisonnement de deux ans à cinq ans et d'une amende de 50.000 à 1.000.000 dirhams, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion ou d'un établissement dépositaire d'un OPCI, qui a omis d'affecter audit OPCI toute somme qu'il a reçue pour le compte de celui-ci.

#### **Article 89**

Est puni d'une amende de 200.000 à 1.000.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI et ou tout évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI qui s'est porté acquéreur de titres émis par ledit OPCI, en violation des dispositions de l'article 26 ci-dessus.

#### **Article 90**

Est puni d'une amende de 5.000 à 50.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, tout membre des organes d'administration, de direction ou de gestion d'une société de gestion d'OPCI qui a prélevé ou autorisé le prélèvement de commissions excédant les niveaux fixés par le règlement de gestion dudit OPCI.

#### **Article 91**

Est puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 100.000 à 2.000.000 dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement, tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI ou d'établissement dépositaire d'OPCI qui procède à la collecte de souscriptions par appel public à l'épargne sans agrément dudit OPCI ou qui procède à cette collecte alors que l'agrément de l'OPCI a été retiré.

### **CHAPITRE XI : DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 92**

Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur à compter de la date d'effet des textes réglementaires nécessaires à leur application.

#### **Article 93**

Les sociétés anonymes dont l'activité principale est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur location peuvent obtenir l'agrément de SPI dans les conditions et selon les modalités prévues par la présente loi.

La valeur des actifs de la société anonyme concernée notamment, les apports en nature, est fixée conformément aux dispositions de l'article 39 de la présente loi.

#### **Article 94**

Par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n°9-88 relative aux obligations comptables des commerçants, et jusqu'à la publication du texte réglementaire fixant les règles comptables

visées à l'article 68 ci-dessus, la valeur d'entrée des actifs de l'OPCI mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 17 de la présente loi ne fait pas l'objet de corrections sous forme d'amortissement.