

نصوص عامة

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

وزير الاقتصاد والمالية،

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

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

وبعد استطلاع رأي الهيئة المغربية لسوق الرساميل،

قرر ما يلي:

المادة الأولى

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

- القييم التي تصدرها الخزينة وسندات الدين التي تضمنها الدولة؛
- سندات الديون القابلة للتداول كما هي معرفة في القانون رقم 35.94 المتعلقة ببعض السندات القابلة للتداول؛
- حصص وأسهم هيئة التوظيف الجماعي لقيم المنقوله.

المادة 2

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

- الاستشارة في الاستثمار العقاري؛

- تسهيل عملية كراء الأموال العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها.

المادة 6

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

- حق الملكية :

- حق الارتفاع والتحملات العقارية :

- حق الانتفاع :

- حق العمرى :

- حق الاستعمال :

- حق السطحية :

- حق الكراء الطويل الأمد.

المادة 7

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

1 - الأملاك العقارية المنصوص عليها في البند 1 من الفقرة الأولى من المادة 3 من القانون المذكور هي :

- المباني المكتورة أو المعروضة للكراء في تاريخ اقتنائها من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري :

- العقارات الجديدة المقتناة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري بغرض كرائتها :

- المباني المقتناة من طرف هيئة التوظيف الجماعي العقاري والتي توجد في طور الإنجاز بغرض كرائتها :

- المباني التي تقوم الهيئة ببنائها أو تجديدها أو إعادة تأهيلها بغرض كرائتها :

- الأراضي غير المبنية المتواجدة في منطقة معدة للبناء بغرض الكراء، والتي توفر على برنامج للبناء.

المادة 3

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

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

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

المادة 4

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

- 60% من قيمة الأصول الواردة في (1) و(2) و(3) و(4) و(5) من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 بالنسبة للاقتراضات :

- 15% من قيمة الأصول الواردة في (6) و(7) و(8) من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 بالنسبة لاقتراضات الخزينة.

المادة 5

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

- 0,3 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا كان يقل أو يساوي 500 مليون درهم :

- 0,2 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا كان الأصل الصافي يتجاوز 500 مليون درهم ويقل عن أو يساوي مليار درهم :

- 0,1 في الألف من الأصل الصافي لهيئة التوظيف الجماعي العقاري الذي يتتجاوز مليار درهم.

<p>المادة 9</p> <p>لضمان الحفاظ على وحدات المبالغ القابلة للتوزيع في حالة الاكتتابات وإعادة الشراء، تتم عند كل اكتتاب أو إعادة شراء، حركة حسابات التسوية للمدخرات وللفائض أو الناقص الصافي للقيم القابلة للتوزيع المنصوص عليها في 1) من المادة 75 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 استيفاء معايير الأهلية المنصوص عليها في البند 1 أعلاه، كما يجب أن تمثل على الأقل 50% من مجموع الأصول الواردة في 1) و 2) و 3) و 4) و 5) من المادة 3 المذكورة.</p> <p>المادة 10</p> <p>تحدد المبالغ القابلة للتوزيع من قبل شركة تدبير هيئة توظيف جماعي عقاري والمنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 75 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر كما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ما لا يقل عن 85% من حصة الحصيلة الواردة في البند 1) من المادة 75 المذكورة : - ما لا يقل عن 60% من الفائض المتحقق برسم تفویت الأصول الواردة في البنود 1) و 2) و 3) و 4) و 5) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر؛ - 100% من الربح والخصم المقبوضة؛ - 100% من حاصلات الإيرادات وفائض تفویت الأدوات المالية المشار إليها في البند 1) من المادة الأولى من هذا القرار والتوظيفات المالية ذات الدخل الثابت المقبوضة. <p>المادة 11</p> <p>ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية. وحرر بالرباط في 15 من ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018). الإمضاء: محمد بنشعوبون.</p>	<p>يجب على الأموال العقارية والحقوق العينية المؤهلة المنصوص عليها في البندين 1 و 2 من المادة 3 من القانون السالف الذكر رقم 70.14 استيفاء معايير الأهلية المنصوص عليها في البند 1 أعلاه، كما يجب أن تمثل على الأقل 50% من مجموع الأصول الواردة في 1) و 2) و 3) و 4) و 5) من المادة 3 المذكورة.</p> <p>2 - يجب أن لا تتجاوز الحقوق العينية المؤهلة المنصوص عليها في تشريع أجنبي والمشار إليها في البند 3) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر 10% من النسبة المشار إليها في البند 1 من المادة 27 من القانون رقم 70.14 :</p> <p>3 - تعتبر المشاركات المباشرة أو غير المباشرة في الشركات المشار إليها في البند 4) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، مؤهلة لأصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري إذا استوفت الشروط التالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> - تقوم هذه الشركات بإعداد حسابات مشهود عليها على الأقل كل ستة أشهر. - المباني والحقوق العينية لأصول الشركات المذكورة تستوفي الشروط الواردة في البند 1) من هذه المادة. - يجب أن لا تتجاوز سندات الديون التي لا تتمكن من المشاركة في رأس المال، المنصوص عليها في البند 7) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، 10% من مجموع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري : - يجب أن لا تتجاوز التوظيفات في شكل تسبیقات في الحساب الجاري للشركاء المنصوص عليها في 8) من المادة 3 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر 10% من مجموع أصول هيئة التوظيف الجماعي العقاري. <p>المادة 8</p> <p>تطبقاً لأحكام المادة 71 من القانون رقم 70.14 السالف الذكر، يجوز لهيئة التوظيف الجماعي العقاري أن تمنح تسبیقات في الحساب الجاري إلى الشركات المذكورة في البند 4 من المادة 3 من القانون المذكور في حالة حيازتها على الأقل وبشكل مباشر 5% من رأس المالها.</p>
--	--