

TEXTES GENERAUX

Dahir n° 1-16-130 du 21 kaada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes – puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Rabat, le 21 kaada 1437 (25 août 2016).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

Loi n° 70-14
relative aux Organismes de placement collectif
immobilier

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier

Il peut être créé, conformément aux dispositions 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 désigné ci-après «FPI», soit d'une Société de Placement Immobilier désignée ci-après «SPI».

Les OPCI ont pour objet principal la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, y compris en l'état futur d'achèvement ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur revente.

Les OPCI peuvent réaliser dans ces immeubles les travaux de toute nature, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et, à titre accessoire, les OPCI peuvent gérer des instruments financiers.

En aucun cas, les actifs immobiliers ne peuvent être acquis par les OPCI exclusivement en vue de leur revente.

Article 2

Au sens de la présente loi, on entend par :

- *liquidités* : les fonds de l'OPCI déposés, à vue ou pour une durée n'excédant pas deux ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public, dans la stricte limite des besoins liés à la gestion des flux de l'OPCI ;
- *actif net d'un OPCI* : le 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* : le montant obtenu en divisant l'actif net de l'OPCI par le nombre des actions ou des parts dudit OPCI ;
- *titres émis par l'OPCI* : parts, actions, titres de créances et certificats de sukuk.

Article 3

L'actif d'un OPCI est constitué :

1) des biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location et des immeubles en cours de construction 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 à caractère immobilier réalisés sur ladite dépendance ;

3) tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire 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 créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ;

5) les titres d'autres OPCI ;

6) les liquidités et les instruments financiers à caractère liquide dont la liste est fixée par voie réglementaire, libres de toutes sûretés ou droits au profit de tiers ;

7) les titres de créances ne permettant pas la participation au capital social ;

8) les placements sous forme d'avances en compte courant d'associés.

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 ainsi que les niveaux de représentation des éléments d'actifs susvisés sont fixés par voie réglementaire.

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

Article 4

Les titres émis par l'OPCI peuvent être inscrits à la côte de la bourse des valeurs conformément à la législation en vigueur en la matière.

Article 5

L'OPCI est soumis aux dispositions 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.

Toutefois, ne constitue pas une opération d'appel public à l'épargne, la souscription de titres émis par un OPCI par une personne ayant cédé audit OPCI les actifs visés aux 1) à 5) de l'article 3 ci-dessus, ainsi que par toute personne morale qui, au sens de l'article 144 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, contrôle ou est placée sous le contrôle dudit OPCI.

Par dérogation aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 44-12 précitée, les nouvelles émissions de parts ou d'actions par un OPCI, après l'émission initiale, ne donnent pas lieu à l'établissement d'un document d'information.

Article 6

Après sa constitution et préalablement à la première émission des parts ou actions auprès du public, l'OPCI doit soumettre au visa de l'Autorité marocaine du marché des capitaux «AMMC» un document d'information établi selon le modèle type fixé par celle-ci.

Toute modification du document donne lieu à l'établissement d'un nouveau document d'information.

Après visa, le document d'information est mis à la disposition du public, aux fins de consultation, dans tous les établissements chargés de recueillir les souscriptions de parts ou d'actions et un extrait de celui-ci est publié par la société de gestion dans un journal d'annonces légales.

Une circulaire de l'AMMC fixe les conditions et modalités d'établissement et de modification du document d'information.

Article 7

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.

Article 8

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

Article 9

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

Chapitre II

De la constitution des OPCI

Section première. – Constitution des OPCI

Article 10

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

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

Article 11

Il peut être créé un OPCI à règles de fonctionnement allégées, désigné ci-après «OPCI-RFA» qui prend la forme soit d'un fonds de placement immobilier à règles de fonctionnement allégées, désigné ci-après «FPI-RFA», soit d'une société de placement immobilier 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 au sens de la loi n° 44-12 précitée ainsi qu'aux investisseurs étrangers qualifiés en vertu de la législation de l'Etat dans lequel est situé leur siège.

L'établissement dépositaire s'assure, pour chaque opération de souscription ou d'acquisition de titres d'OPCI-RFA, que le souscripteur ou l'acquéreur est un investisseur qualifié.

Article 12

Tout OPCI peut comporter 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 soumis séparément aux dispositions de la présente loi.

Lorsque l'OPCI se compose d'un ou plusieurs compartiments, son règlement de gestion prévoit des dispositions communes à l'OPCI, tous compartiments confondus, et une annexe spécifique pour chaque compartiment. Chaque annexe fixe les caractéristiques du compartiment concerné et les règles de gestion qui lui sont applicables.

Chaque compartiment d'un OPCI doit respecter les dispositions de la présente loi et du règlement de gestion de l'OPCI, y compris l'annexe spécifique à ce compartiment.

Article 13

Par dérogation aux dispositions de l'article 1241 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats, 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 dudit compartiment.

Article 14

La constitution de tout OPCI ou la création de tout compartiment d'un OPCI doit être agréée par l'AMMC, qui approuve son projet de règlement de gestion ou de l'annexe spécifique au compartiment concerné, selon le cas.

Le dossier complet de demande d'agrément, accompagné du projet de règlement de gestion de l'OPCI visé à l'article 15 ci-dessous, ou du projet de l'annexe spécifique au compartiment concerné, selon le cas, doit être déposé par la société de gestion auprès de l'AMMC, qui en donne récépissé dûment daté et signé. Ce dossier, dont le contenu est fixé par circulaire de l'AMMC, précise notamment la forme de l'OPCI, la politique d'investissement qu'il entend mener ainsi que ses choix de financement.

Article 15

Le projet de règlement de gestion de l'OPCI y compris, le cas échéant, les annexes spécifiques à chaque compartiment, est établi par la société de gestion selon le modèle fixé par circulaire de l'AMMC. Il doit, outre les mentions et documents prévus par la présente loi, contenir au moins les mentions ou documents suivants :

1) la dénomination et la durée d'existence de l'OPCI ainsi que la dénomination et l'adresse du siège de la société de gestion et de l'établissement dépositaire ;

2) la catégorie d'OPCI ou de compartiment pour laquelle les fondateurs ont opté ;

3) la politique d'investissement définissant notamment, les objectifs à atteindre ainsi que les critères, le type, la nature et la localisation nationale ou internationale des investissements ;

4) les apports réunis pour la constitution de l'OPCI ou du compartiment ;

5) l'évaluation des apports en nature effectués lors de la constitution ;

6) les modalités d'évaluation des actifs détenus en portefeuille ;

7) les moyens de couverture contre les risques financiers encourus par l'OPCI ou par le compartiment le cas échéant ;

8) les modalités d'émission et de rachat de titres ainsi que les conditions dans lesquelles l'émission ou le rachat peuvent être suspendues ;

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 d'évaluation de la valeur liquidative de l'action ou de la part de l'OPCI ou du compartiment, qui 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, et par dérogation à la loi n°9-88 relative aux obligations comptables des commerçants, le premier exercice peut s'étendre sur une durée supérieure à 12 mois, sans excéder dix-huit (18) mois.

12) le nom ou la dénomination du ou des premiers commissaires aux comptes ;

13) le nom ou la dénomination des premiers évaluateurs immobiliers des actifs de l'OPCI ;

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 détermination des frais de gestion ;

15) les modalités et les conditions de recours à l'emprunt ;

16) les modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres ;

17) les modalités, la nature et la périodicité des informations à fournir aux porteurs de titres et au public ;

18) les modalités de modification du règlement de gestion ;

19) les conditions et modalités de révocation et de remplacement des évaluateurs immobiliers, de la société de gestion et de l'établissement dépositaire ;

20) sans préjudice des cas de dissolution prévus par la présente loi et par la législation en vigueur, les cas de dissolution ainsi que les conditions de liquidation et les modalités de répartition des actifs ;

21) les conditions de quorum exigé pour la tenue de l'assemblée générale extraordinaire, qui ne peut être inférieur à 51% de l'ensemble des porteurs de titres représentant au moins 75% du capital de l'OPCI, ainsi que 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.

Article 16

Lors de l'instruction du dossier de demande d'agrément, l'AMMC peut, dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 14 ci-dessus, demander à la société de gestion tout document complémentaire dont la production est jugée nécessaire.

Article 17

La délivrance ou le refus de l'agrément doit être notifié par l'AMMC à la société de gestion de l'OPCI par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen faisant preuve de réception, dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 14 ci-dessus ou de la date de dépôt du dernier document complémentaire dont la production a été demandée conformément aux dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Tout refus d'agrément doit être motivé.

La modification du règlement de gestion d'un OPCI ou d'une annexe d'un compartiment est subordonnée à un nouvel agrément de l'AMMC octroyé dans les mêmes conditions et formes que l'agrément initial.

L'AMMC doit communiquer, pour information, à l'administration compétente pour chaque OPCI ou compartiment qu'elle a agréé une copie de son règlement de gestion ou de son annexe.

Article 18

Les OPCVI 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 des références de leur agrément.

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

Article 19

Le FPI est une copropriété qui n'a pas la personnalité morale. Le FPI ne constitue ni une société civile ni une société en participation.

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

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

Les parts d'un FPI sont émises ou rachetées conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion dudit FPI, à la valeur liquidative définie à l'article 2 ci-dessus.

Pour les FPI inscrits à la cote de la bourse des valeurs, les parts sont émises et rachetées conformément à la législation relative à la bourse des valeurs.

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.

Pour les FPI inscrits à la cote de la bourse des valeurs, lesdites conditions et modalités doivent être conformes à la législation en vigueur relative à la bourse des valeurs.

Article 20

Dans tous les cas où des dispositions relatives à la propriété immobilière ou aux sociétés ou aux instruments financiers exigent l'identification du titulaire de l'actif ou du titre ainsi que pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du FPI ou du compartiment concerné peut être valablement substituée à celle des copropriétaires dudit fonds ou compartiment.

Article 21

Les dispositions des articles 960 à 981 du dahir formant code des obligations et contrats précité et des articles 24 à 36 de la loi n° 39-08 formant code des droits réels ne s'appliquent pas aux FPI.

Article 22

La SPI est constituée sous forme de société anonyme à capital variable.

Les actions de la SPI sont émises ou rachetées à la valeur liquidative telle que définie à l'article 2 ci-dessus conformément aux dispositions de la présente loi et au règlement de gestion.

L'émission ou le rachat des SPI admises à la cote de la bourse des valeurs est effectué conformément à la législation relative à la bourse des valeurs.

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.

Pour les SPI admises à la cote de la bourse des valeurs, lesdites conditions et modalités doivent être conformes à la législation en vigueur relative à la bourse des valeurs.

Article 23

Par dérogation aux dispositions de l'article 451 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes, les SPI sont soumises aux dispositions de ladite loi à l'exclusion de ses 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.

Article 24

Ne sont pas applicables aux SPI, les dispositions du livre V de la loi n° 15-95 formant Code de commerce.

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'une condition de quorum soit requise. 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) la SPI n'est pas tenue de constituer le fonds de réserve prévu par l'article 329 de la loi n°17-95 précitée ;

5) 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 ;

6) l'assemblée générale est dispensée d'approuver les comptes lorsque ceux-ci sont certifiés par un ou des commissaires aux comptes ;

7) le nombre des actionnaires de la société doit être au moins égal à trois ;

8) la présidence et la direction générale de la SPI peuvent être occupées par une personne morale ;

9) les actions de la SPI doivent être intégralement libérées lors de leur émission.

Article 25

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.

Par dérogation aux dispositions de la loi n°17-95 précitée, les premiers administrateurs de la SPI sont nommés lors de la première assemblée générale pour un mandat ne pouvant excéder trois ans et désignés dans le règlement de gestion. Les administrateurs suivants sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour un mandat dont la durée ne peut excéder six ans. Ils sont rééligibles sauf disposition contraire du règlement de gestion.

Section 2. – Composition de l'actif de l'OPCI

Article 26

Un OPCI peut être constitué par apports en numéraire ou en nature des actifs immobiliers prévus à l'article 3 de la présente loi. 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 de gestion.

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 apprécient, sous leur responsabilité, la valeur de tout apport en nature au vu de l'évaluation réalisée par deux évaluateurs immobiliers visés à l'article 29 ci-dessous.

Le règlement de gestion de l'OPCI comprend l'évaluation des apports en nature effectués lors de sa constitution. Une copie du rapport de synthèse de l'évaluation des apports en nature et du rapport du ou des commissaires aux comptes est mise à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné le cas échéant et en est transmise une copie à l'AMMC.

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 27

L'actif d'un OPCI doit être constitué selon les proportions suivantes :

1) A hauteur de 60 % au moins des actifs mentionnés aux 1), 2), 3), 4) et 5) de l'article 3 de la présente loi. Les actifs mentionnés aux 4) et 5) de l'article 3 précité sont pris en compte à concurrence de la quote-part que ces actifs investissent dans les actifs 1), 2) et 3) dudit article 3 ;

2) A hauteur de 10 % au moins des actifs mentionnés au 6) de l'article 3 de la présente loi. Toutefois, les SPI inscrites à la cote de la bourse des valeurs ne sont pas soumises à cette obligation ;

3) le total des parts des terrains non bâtis destinés à la construction et des immeubles en construction ne peut excéder 20% du total des immeubles mentionnés au 1) de l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, les OPCI-RFA peuvent déroger aux dispositions mentionnées aux 2) et 3) de cet article.

A l'issue d'un délai fixé par voie réglementaire, qui ne peut être supérieur à trois (3) ans à compter de la date d'agrément de l'OPCI, les règles de dispersion et de plafonnement des risques et les proportions susindiquées doivent être respectées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

La société de gestion de l'OPCI informe, sans délai, l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, en indique les raisons et décrit les mesures qu'elle compte entreprendre pour régulariser la situation. La régularisation de la situation doit intervenir dans un délai maximum d'un an.

A défaut de régularisation dans le délai précité et en cas de récidive, le retrait d'agrément de l'OPCI est prononcé par l'AMMC.

Les conditions et modalités d'application des règles de dispersion et de plafonnement de risques susindiquées sont fixées par voie réglementaire, après avis de l'AMMC. Ces conditions et modalités ainsi que le délai visé au troisième alinéa ci-dessus, peuvent être communs à tous les OPCI ou spécifiques aux OPCI-RFA ou propres à une catégorie d'OPCI.

Article 28

Le montant des apports constituant tout FPI et le montant du capital initial de toute SPI est fixé par voie réglementaire sans qu'il soit inférieur à cinq (5) millions de dirhams.

Les OPCI disposent d'un délai d'un (1) an, à compter de la date de leur agrément, pour se conformer aux dispositions du premier alinéa ci-dessus. A défaut, l'OPCI est dissous de plein droit et les porteurs de titres sont remboursés à concurrence de leurs droits dans l'OPCI.

Chapitre III

De l'évaluation des actifs immobiliers des OPCI

Article 29

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 d'actifs d'OPCI 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'évaluation. 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'évaluation est transmise à tout actionnaire ou porteur de parts de l'OPCI ou du compartiment concerné qui en fait la demande.

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. Mention des difficultés rencontrées est faite dans leur rapport.

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'évaluation sont fixées par circulaire de l'AMMC.

Article 30

Les deux évaluateurs immobiliers visés à l'article 29 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 31 ci-dessous.

Les évaluateurs immobiliers désignés doivent être indépendants du ou des commissaires aux comptes, de la société de gestion et de l'établissement dépositaire des actifs de l'OPCI concerné.

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 immobiliers 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 31

Pour exercer l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, les personnes remplissant les conditions visées à l'article 32 ci-dessous doivent être agréées par l'administration compétente, après avis de la commission consultative prévue à l'article 33 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 et de retrait de l'agrément, ainsi que les modalités dans lesquelles l'administration vérifie le respect par les bénéficiaires des conditions de délivrance dudit agrément sont fixées par voie réglementaire.

Article 32

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 :

- doit disposer des compétences requises et d'une expérience suffisante en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
- ne doit pas avoir fait l'objet d'une 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 des actifs immobiliers ;
- 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 ;
- l'évaluateur immobilier ne peut déléguer à autrui l'exécution des missions dont il est chargé par la société de gestion d'OPCI.

Article 33

Il est institué une commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI et sur le retrait d'agrément.

Cette commission comprend des représentants de l'Etat ainsi qu'un représentant de Bank Al-Maghrib, un représentant de l'AMMC et un représentant de l'Autorité de contrôle des assurances et de la prévoyance sociale.

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 l'investissement immobilier.

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

Article 34

Les évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI sont responsables à l'égard de l'OPCI de toute faute ou négligence commise par eux dans l'accomplissement de leur mission.

Tout évaluateur immobilier doit souscrire un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile au titre de ses missions d'évaluation. Mention de l'assurance en cours de validité est faite dans le rapport annuel prévu à l'article 55 ci-dessous.

Le règlement de gestion fixe l'étendue des risques devant être couverts par le contrat d'assurance ainsi que le niveau minimum de couverture.

Article 35

L'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, personne physique, et tout dirigeant ou personne chargée de l'évaluation ou le personnel de l'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI, personne morale, sont tenus au secret professionnel dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Toutefois, lesdites personnes sont déliées du secret professionnel au profit du ou des commissaires aux comptes de l'OPCI.

Chapitre IV

De la société de gestion

Section première. – Constitution de la société de gestion

Article 36

Seules peuvent exercer en tant que société de gestion d'OPCI, les sociétés anonymes remplissant les conditions suivantes :

- avoir pour activité principale et habituelle la gestion d'OPCI et/ou la gestion d'organismes de placement immobilier de droit étranger relevant de pays ayant des accords d'échange d'information et de coopération avec le Royaume du Maroc, ainsi que les opérations se rapportant à la gestion desdits OPCI ;
- avoir son siège 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 de gestion doit satisfaire aux conditions susvisées pendant toute la durée d'exercice de son activité de gestion des OPCI.

La société de gestion peut également exercer des activités connexes dont la liste est fixée par l'administration compétente, après avis de l'AMMC.

Article 37

Toute société de gestion d'un OPCI doit, préalablement à l'exercice de son activité, être dûment agréée par l'AMMC.

Le dossier complet de demande d'agrément doit être déposé par la société de gestion auprès de l'AMMC, qui en donne récépissé dûment daté et signé. Le contenu de ce dossier est fixé par circulaire de l'AMMC.

Article 38

Lors de l'instruction du dossier de demande d'agrément, l'AMMC peut, dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 37 ci-dessus, demander à la société requérante tout document complémentaire dont la production est jugée nécessaire au regard de la circulaire prévue à l'article 37 précité.

Article 39

La délivrance ou le refus de l'agrément doit être notifié par l'AMMC à la société requérante par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen faisant preuve de réception, dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la date figurant sur le récépissé prévu à l'article 37 ci-dessus ou de la date de dépôt du dernier document complémentaire dont la production a été demandée conformément aux dispositions de l'article 38 ci-dessus.

Article 40

L'agrément de la société de gestion est retiré par l'AMMC à la demande de la société de gestion concernée ou :

- lorsque la société de gestion n'a pas entamé son activité principale dans un délai de douze (12) mois à compter de la date de son agrément, ou ;
- lorsque celle-ci n'exerce plus son activité de gestion d'OPCI pendant une durée supérieure à douze (12) mois, ou ;
- lorsqu'elle ne remplit plus l'une des conditions fixées à l'article 36 ci-dessus, ou ;
- à titre de sanction disciplinaire telle que prévue au chapitre X de la présente loi.

Tout retrait d'agrément est notifié dans les mêmes formes que celles de sa délivrance et entraîne la radiation de la société de la liste des sociétés de gestion prévue à l'article 42 ci-dessous.

Tout retrait d'agrément doit être dûment motivé par l'AMMC.

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 (6) mois à compter de la date du retrait d'agrément de la société de gestion initiale, l'OPCI est dissout de plein droit et entre en liquidation. Dans ce cas, la liquidation de ce dernier est réalisée, conformément au règlement de gestion, par un liquidateur désigné par l'AMMC ou sur demande de tout intéressé.

Article 41

Les modifications qui affectent le contrôle de la société de gestion au sens de l'article 144 de la loi précitée n°17-95 la nature des activités connexes qu'elle exerce, le lieu de son siège ou le lieu effectif de son activité sont subordonnés à l'accord préalable de l'AMMC.

Article 42

L'AMMC établit et met à jour la liste des sociétés de gestion d'OPCI agréées. A la diligence de l'AMMC, ladite liste est publiée sur le site web de l'AMMC.

Section 2. – Règles applicables à la société de gestion

Article 43

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

Elle doit, pour chaque compartiment d'un OPCI, respecter les règles applicables aux OPCI. Tout manquement par la société de gestion auxdites règles, pour un compartiment, ne peut avoir d'effet sur les autres compartiments dudit OPCI.

Article 44

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

Article 45

Conformément aux dispositions de la présente loi et du règlement de gestion de l'OPCI, la société de gestion dudit OPCI :

- réalise, pour le compte et au nom dudit OPCI l'acquisition, la gestion et la cession des actifs ;
- prend possession de tout titre ou document représentatif ou constitutif desdits actifs ou y étant accessoire ;
- émet pour le compte de l'OPCI les titres prévus à l'article 61 ci-dessous.

Article 46

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

La société de gestion doit, en sa qualité de 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 cet effet, 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 de l'OPCI ;
- percevoir les liquidités en provenance des actifs de l'OPCI, 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 en justice le cas échéant, 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'objet 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 aux porteurs des titres. De telles opérations doivent être prévues par le règlement de gestion.

Article 47

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

Article 48

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

Article 49

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 plusieurs OPCI à une autre société de gestion d'OPCI. Information de cette délégation est adressée, sans délai, à l'AMMC.

La délégation ne doit pas être susceptible d'engendrer des conflits d'intérêts ou entraver le contrôle exercé par l'AMMC. Le délégataire doit respecter les conditions prévues dans le règlement de gestion.

En aucun cas, la société de gestion d'un OPCI ne peut déléguer la gestion des statistiques et le contrôle des flux financiers 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 50

La société de gestion doit dresser l'inventaire des actifs détenus par l'OPCI ventilé par compartiments le cas échéant, 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 ou aux commissaires 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 les modalités fixés par circulaire de l'AMMC.

Article 51

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 3 de la présente loi, quinze (15) jours au moins avant la date de réalisation de l'opération concernée.

Article 52

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 lors de la même assemblée générale extraordinaire.

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

Article 53

En cas de cessation des fonctions de la société de gestion en dehors du cas prévu à l'article 52 ci-dessus 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 (1) 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 préservation des intérêts dudit OPCI.

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.

Section 3. – Obligations de la société de gestion

Article 54

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.

Les modalités de détermination de la valeur liquidative d'une action ou d'une part d'OPCI sont fixées par voie réglementaire.

Article 55

La société de gestion doit, pour chaque OPCI ou compartiment, établir un rapport annuel pour chaque exercice ainsi qu'un rapport couvrant le premier semestre de l'exercice.

Tout rapport annuel doit contenir le rapport de gestion, le rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers, le rapport du ou des commissaires aux comptes sur l'évaluation des apports en nature le cas échéant, le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, l'inventaire des actifs certifié par l'établissement dépositaire et un descriptif 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 concerné et son évolution, le rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers, le rapport des commissaires aux comptes sur l'évaluation des apports en nature le cas échéant, ainsi qu'un descriptif des activités du semestre écoulé.

Le modèle des rapports susmentionnés est fixé par circulaire de l'AMMC.

Article 56

Préalablement à la diffusion des rapports mentionnés à l'article 55 ci-dessus, les documents comptables que lesdits rapports contiennent doivent être certifiés par le ou les commissaires aux comptes.

Article 57

Le rapport annuel doit être mis à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné aux fins de consultation, au plus tard trois (3) mois après la clôture de l'exercice auquel il se rapporte.

Le rapport du premier semestre doit être mis à la disposition des porteurs de titres de l'OPCI ou du compartiment concerné aux fins de consultation, au plus tard deux (2) 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 et à l'administration compétente dans les délais précités.

Est publié dans un journal d'annonces légales, au plus tard trois (3) mois après la clôture de l'exercice auquel il se rapporte, le rapport contenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, l'inventaire des actifs certifié par l'établissement dépositaire et le descriptif portant sur les activités de l'exercice écoulé.

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

Article 58

La société de gestion doit communiquer à Bank Al-Maghrib, à sa demande toute information relative à l'OPCI, nécessaire à l'élaboration des statistiques monétaires.

Chapitre V

Des règles de gestion des OPCI

Section première. – Titres émis par les OPCI

Article 59

Les titres émis par un OPCI 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 non inscrit à la cote de la bourse des valeurs peut interdire la cession de titres qu'il émet ou assortir cette cession de conditions.

Article 60

L'OPCI peut émettre des certificats de sukuk, dont les caractéristiques techniques et les modalités de leur émission sont fixées par voie réglementaire après avis conforme du Conseil supérieur des Ouléma prévu au dahir n° 1-03-300 du 2 rabii I 1425 (22 avril 2004) portant réorganisation des conseils des ouléma, tel que modifié et complété.

Toute émission de certificats de sukuk destinés à être placés auprès d'investisseurs résidents est subordonnée à l'avis conforme du Conseil supérieur des Ouléma visé au premier alinéa ci-dessus.

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 61

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 62

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 63

Les titres émis par tout OPCI sont soumis aux dispositions de la loi n°35-96 relative au depositaire central et au régime général d'inscription en compte. Ils sont émis conformément au règlement de gestion et à la convention de souscription.

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, lorsque le règlement de gestion de l'OPCI le prévoit.

Section 2. – Droits et obligations des porteurs de titres des OPCI

Article 64

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

Article 65

La société de gestion et l'établissement dépositaire d'un OPCI sont responsables individuellement et solidairement, selon le cas, envers les tiers ou envers les porteurs de titres, des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux OPCI, de la violation du règlement de gestion et des fautes commises dans le cadre des missions qui leur sont confiées en vertu de la présente loi et du règlement de gestion.

Article 66

Les créanciers de la société de gestion, de l'établissement dépositaire, des évaluateurs immobiliers des actifs de l'OPCI et des porteurs de 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, sur les évaluateurs immobiliers ou sur les porteurs de titres de cet OPCI.

Article 67

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.

Article 68

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 3. – Règles particulières de financement des OPCI

Article 69

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), 4) et 5) de l'article 3 de la présente loi. 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 et les OPCI visés respectivement aux 4) et 5) dudit article ;

b) des emprunts de trésorerie dans la limite de 10% de la valeur des actifs autres que ceux mentionnés au a) 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 respectivement supérieures à 80% et 20%.

Les limites prévues aux a) et b) doivent être respectées le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

La société de gestion informe sans délai l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, en indique les raisons et décrit les mesures qu'elle compte entreprendre pour régulariser sa situation. La régularisation de la situation doit intervenir dans un délai maximum d'un an.

A défaut de régularisation dans le délai précité ou en cas de récidive, l'AMMC procède au retrait de l'agrément de l'OPCI.

Les modalités d'application des dispositions du présent article, notamment le volume, la nature de l'endettement de l'OPCI et les informations devront être présentées aux porteurs de titres, sont fixés par circulaire de l'AMMC.

Article 70

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 prévus à l'article 69 ci-dessus.

Article 71

Un OPCI peut lorsque son règlement de gestion le prévoit consentir des avances en compte courant aux sociétés mentionnées au 4) de l'article 3 de la présente loi dans les conditions fixées par voie réglementaire.

Article 72

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 28 de la présente loi. Son conseil d'administration doit, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'assemblée générale extraordinaire de la SPI afin de se prononcer sur sa dissolution.

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 28 de la présente loi. Lorsque l'actif net du FPI demeure pendant plus de deux (2) 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 liquidation du FPI.

Section 4. - Dispositions comptables

Article 73

Les OPCI sont soumis à des règles comptables particulières fixées par l'administration compétente, après avis du conseil national de la comptabilité. L'avis du conseil national de la comptabilité est formulé dans un délai n'excédant pas deux mois à compter de la date de sa saisine.

Article 74

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), 4) et 5) de l'article 3 de la présente loi détenus par l'OPCI ou le compartiment, diminué du montant des frais et charges afférents auxdits actifs ;

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 afférents auxdits actifs ;

c) des autres produits de l'OPCI ou du compartiment, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges qui ne peuvent pas être rattachés directement aux actifs mentionnés aux a) et b) ci-dessus.

Les frais et charges prévus ci-dessus sont affectés conformément aux règles comptables visées à l'article 73 ci-dessus.

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

Article 75

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 74 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 visés au a) de l'article 74 ci-dessus, réalisées au cours de l'exercice, nettes des frais et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation tels que 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, et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation tels que définis par voie réglementaire.

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

Article 76

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

Chapitre VI

De l'établissement dépositaire

Article 77

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 des actifs de l'OPCI.

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 78

L'établissement dépositaire assure :

- la conservation des actifs de l'OPCI et le contrôle de son inventaire à l'exclusion des actifs mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 3 de la présente loi ;

- le contrôle de l'inventaire des actifs de l'OPCI mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) de l'article 3 de la présente loi ;
- l'exécution des décisions de la société de gestion concernant les achats et les ventes de titres ainsi que celles relatives aux droits attachés aux titres composant les éléments de l'actif de l'OPCI et la tenue d'un relevé chronologique des opérations réalisées pour le compte de ce dernier. Préalablement à l'exécution de ces décisions, il s'assure de leur conformité aux dispositions de la présente loi et au 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 79

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

- les banques ayant leur siège au Maroc agréées conformément à la législation en vigueur ;
- la caisse de dépôt et de gestion ;
- les autres établissements ou organismes dont le siège 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 80

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 79 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.

La responsabilité de l'établissement dépositaire ayant cessé ses fonctions demeure engagée jusqu'à la fin de la période de préavis fixée dans le règlement de gestion. Pendant cette période, il doit prendre toutes les mesures nécessaires à la préservation 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 (1) 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 par l'AMMC ne peut exercer ses missions pour une période supérieure à six (6) mois. A défaut de la désignation par la société de gestion d'un nouvel établissement dépositaire dans le délai susvisé, les porteurs de titres de l'OPCI disposent d'un délai de six (6) mois pour désigner un établissement dépositaire. A défaut de sa désignation dans ce délai, l'OPCI entre en état de liquidation.

Article 81

L'établissement dépositaire d'actifs d'un OPCI ne peut ni se porter acquéreur des titres émis par ledit 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 susindiquées ne doivent pas engendrer de conflits d'intérêt entre l'établissement dépositaire et l'OPCI ou les sociétés mentionnés au 4) de l'article 3 de la présente loi.

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.

Chapitre VII

Dispositions relatives au contrôle

Section première. – Contrôle par l'AMMC

Article 82

Sont soumis au contrôle de l'AMMC, conformément aux dispositions de la loi n°43-12 relative à l'Autorité marocaine du marché des capitaux, l'OPCI, la société de gestion, l'établissement dépositaire ainsi que les teneurs de comptes de l'OPCI.

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. L'AMMC s'assure que les personnes et organismes visés à l'alinéa précédent respectent les dispositions de la présente loi, les textes pris pour son application, les circulaires de l'AMMC ainsi que tous les textes législatifs et réglementaires qui leur sont applicables.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions de contrôle, l'AMMC est habilitée à faire effectuer par tout agent assermenté et spécialement commissionné à cet effet, des contrôles sur place et sur pièces auprès desdites personnes et organismes, conformément aux dispositions de la loi n°43-12 précitée.

L'AMMC peut également leur demander communication de tous documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de ses missions. Elle en détermine la liste, le contenu et le modèle ainsi que les supports, les périodicités et les délais de transmission, conformément à la législation en vigueur.

Section 2. – Commissaire aux comptes

Article 83

La société de gestion doit désigner pour chaque OPCI ou compartiment un ou plusieurs commissaires aux comptes chargés 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, le ou les commissaires aux comptes certifient les comptes de l'OPCI ainsi que l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article 55 de la présente loi avant publication ou diffusion. 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'ils relèvent dans l'accomplissement de leurs missions.

Article 84

La société de gestion d'un OPCI désigne le ou les commissaires aux comptes parmi les experts comptables inscrits au tableau de l'ordre des experts comptables, pour trois (3) 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 85

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

Article 86

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.

Les droits visés au premier alinéa ci-dessus sont étendus aux porteurs de titres de créance et de certificats de sukuk émis par l'OPCI.

Chapitre VIII

Liquidation de l'OPCI

Article 87

Outre les cas de dissolution prévus par la présente loi, l'OPCI est dissous et entre en liquidation :

- à l'expiration de sa durée d'existence fixée par le règlement de gestion ;
- en cas de retrait de son agrément ;
- à la liquidation de son dernier compartiment, sous réserve des dispositions de l'article 88 ci-dessous.

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 88

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, parmi les sociétés de gestion agréées, à la demande de tout porteur de titres émis par l'OPCI.

Chaque compartiment peut être liquidé séparément. La liquidation d'un compartiment n'entraîne pas la liquidation des autres compartiments 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 89

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 IX

Dispositions diverses

Article 90

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, et les modalités de son calcul, 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 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.

Tout paiement d'une majoration de retard doit être mentionné dans le rapport de gestion prévu à l'article 55 de la présente loi.

Article 91

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 compétente, 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 pénales

Section première. – Sanctions disciplinaires

Article 92

Sans préjudice des sanctions pénales prévues par la présente loi, l'AMMC peut prononcer, au titre de sanctions disciplinaires, dans les mêmes formes et procédures que celles prévues par la loi n°43-12 précitée, un avertissement ou un blâme à l'encontre de la société de gestion ou de l'établissement dépositaire qui ne se conforme pas à ses obligations telles que prévues par la présente loi.

Article 93

Sans préjudice des sanctions disciplinaires précitées, l'AMMC peut également prononcer des sanctions pécuniaires ne pouvant excéder 200.000 dirhams par manquement, à l'encontre de la société de gestion ou de l'établissement dépositaire, selon le cas, qui ne respecte pas ses obligations au titre de la présente loi.

Article 94

lorsque la société de gestion, ou l'établissement dépositaire ne procède pas au rétablissement de la situation qui a donné lieu à l'avertissement ou le blâme, l'AMMC peut suspendre un ou plusieurs membres des organes d'administration, de gestion et de direction ou du conseil de surveillance de la société de gestion de l'OPCI.

Elle peut, en outre, prononcer le retrait de l'agrément de la société de gestion.

Section 2. – Infractions et sanctions

Article 95

Est puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 1.000.000 à 2.000.000 de dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement :

1. quiconque, agissant pour son compte ou pour le compte d'autrui, utilise indûment une dénomination commerciale, une publicité et, de manière générale, toute expression faisant croire qu'il est habilité :

- à gérer des OPCI, sans disposer d'un agrément de société de gestion d'OPCI ou que l'agrément lui a été retiré ;
- à évaluer des actifs d'OPCI, sans disposer d'un agrément d'évaluateur d'actifs immobiliers d'OPCI ou que l'agrément lui a été retiré ;
- à exercer l'activité d'établissement dépositaire d'actifs d'OPCI, en violation des dispositions de l'article 79 de la présente loi.

2. tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI ou d'établissement dépositaire d'OPCI qui procède à la collecte de souscriptions pour le compte d'un OPCI qui n'est pas agréé ou dont l'agrément lui a été retiré ;

3. tout dirigeant d'une société de gestion ou d'établissement dépositaire d'OPCI-RFA qui autorise, en infraction aux dispositions de l'article 11 de la présente loi, la souscription ou l'acquisition des titres dudit OPCI-RFA par des investisseurs non qualifiés ;

4. tout dirigeant d'une société de gestion qui ne respecte pas les dispositions relatives à la liquidation des OPCI prévues à l'article 88 ci-dessus.

Article 96

Est puni d'un emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 500.000 à 1.000.000 de dirhams ou de l'une de ces deux peines seulement :

1. tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI qui :
- procède, pour le compte d'un OPCI, à l'acquisition d'actifs ou au placement de liquidités dans des actifs autres que ceux prévus à l'article 3 de la présente loi ;
 - ne procède pas à la souscription de contrat d'assurance pour le compte de l'OPCI prévu à l'article 9 de la présente loi ;
 - ne respecte pas les conditions et les modalités relatives à l'émission ou au rachat d'actions et de parts prévues dans la présente loi et le règlement de gestion de l'OPCI ;
 - en violation des dispositions de l'article 51 de la présente loi, n'informe pas l'établissement dépositaire de l'OPCI des opérations qu'il effectue ;

- ne désigne pas les évaluateurs immobiliers des actifs de l'OPCI conformément aux dispositions de l'article 30 de la présente loi ;

- ne désigne pas le ou les commissaires aux comptes conformément aux dispositions de l'article 83 de la présente loi.

2. tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI ou d'un établissement dépositaire d'OPCI qui :

- en violation des dispositions de l'article 44 de la présente loi, entreprend pour le compte d'un OPCI une activité, contracte une obligation, recourt à des financements, ou engage des frais de gestion autres que ceux nécessaires à la réalisation de l'objet de l'OPCI et expressément prévus par le règlement de gestion dudit OPCI ;
- en infraction à l'article 47 de la présente loi, utilise les actifs de l'OPCI pour ses besoins propres ;
- procède à l'émission pour le compte de l'OPCI de titres ou de titres de créances autres que ceux prévus par la présente loi ;
- grève les actifs de l'OPCI de suretés ou consent des avances en compte courant à toute société, et ce en violation, selon le cas, de l'article 70 et 71 de la présente loi ;
- omet d'affecter à l'OPCI toute somme qu'il a reçu pour le compte de celui-ci ;
- prélève ou autorise le prélèvement de commissions excédant les niveaux fixés par le règlement de gestion de l'OPCI ;
- en violation des dispositions de l'article 81 de la présente loi, se porte acquéreur de titres émis par l'OPCI ou accorde un prêt audit OPCI.

3. tout évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI qui :

- ne se conforme pas aux dispositions de l'article 29 de la présente loi relatives aux conditions de déroulement de sa mission, aux méthodes d'évaluation et aux modalités d'élaboration, de transmission et de mise à disposition du rapport d'évaluation ;
- ne procède pas à la souscription de contrat d'assurance prévu à l'article 34 de la présente loi ;
- en violation des dispositions de l'article 81 de la présente loi, se porte acquéreur de titres émis par l'OPCI ou accorde un prêt audit OPCI .

Article 97

Est puni d'une amende d'un montant de 50.000 à 500.000 de dirhams :

1. tout dirigeant d'une société de gestion d'OPCI qui :
- ne respecte pas les dispositions de l'article 18 de la présente loi ;

- ne met pas à la disposition des porteurs de titres, le rapport de synthèse de l'évaluation des apports en nature ou du rapport du ou des commissaires aux comptes prévus au quatrième alinéa de l'article 26 de la présente loi ou ne procède pas aux informations prévues au cinquième alinéa dudit article ;
- procède, sans l'autorisation préalable de l'AMMC prévue à l'article 48 de la présente loi, à toute opération de restriction, de limitation ou de suspension d'émission ou de rachat d'actions de SPI ou de parts de FPI non prévue par le règlement de gestion ;
- ne dresse pas l'inventaire des actifs détenus par l'OPCI, ou dresse un inventaire non-conforme aux obligations prévues au premier alinéa de l'article 50 de la présente loi ;
- ne communique pas ou ne met pas à disposition l'inventaire des actifs conformément au deuxième alinéa de l'article 50 de la présente loi ;
- ne respecte pas l'une de ses obligations prévues aux articles 54 à 58 de la présente loi.

2. tout évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI qui, en violation des dispositions de l'article 29 de la présente loi, n'établit pas le rapport d'évaluation ou qui ne communique pas ledit rapport à la société de gestion de l'OPCI, à l'établissement dépositaire et aux commissaires aux comptes.

Article 98

En cas de récidive, les sanctions prévues à la présente section sont portées au double.

Est considéré comme étant en état de récidive, quiconque, après avoir fait l'objet d'une première condamnation pour l'une des infractions prévues par la présente loi, ayant acquis la force de la chose jugée, commet dans un délai de trois ans la même infraction.

Article 99

Par dérogation aux dispositions de l'article 149 du code pénal, les amendes prévues par la présente section ne peuvent être réduites au-dessous du minimum légal. Le sursis peut être ordonné pour les peines d'emprisonnement.

Chapitre XI

Dispositions finales et transitoires

Article 100

La présente loi entre en vigueur à compter de la date de sa publication au *Bulletin officiel*.

Toutefois, et à titre transitoire pendant une durée de trois ans à compter de ladite date, 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.

Les premiers apports en nature des nouvelles SPI sont constitués des actifs desdites sociétés anonymes évalués par les évaluateurs immobiliers conformément à l'article 26 de la présente loi.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6501 du 17 hijra 1437 (19 septembre 2016).