

Décret Royal portant loi n° 552-67 du 26 ramadan 1388 (17 Décembre 1968) relatif au crédit foncier, au crédit à la construction et au crédit à l'hôtellerie (B.O. 1er janvier 1969).

Article Premier : En vue d'encourager les opérations de crédit foncier, de crédit à la construction et de crédit à l'hôtellerie définies par la présente loi, des avantages pourront être accordés, dans les conditions fixées ci-après, aux emprunteurs ou à leurs ayants cause qui rempliront les conditions prévues par la présente réglementation ou se soumettront à ses prescriptions.

Titre Premier : Des établissements de crédit foncier, de crédit à la construction et de crédit à l'hôtellerie agréés par l'Etat

Article 3 : (Modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1er) Pour obtenir l'agrément visé à l'article 2 ci-dessus, les établissements de crédit doivent :

- soumettre leurs statuts à l'approbation du ministre des finances ;
- être constitués sous forme de sociétés anonymes à capital fixe ayant leur siège au Maroc et avoir un capital minimum fixé conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993) précité et des textes pris pour son application ;
- respecter, pour la désignation des personnes assumant leur contrôle, leur direction et leur administration, les conditions imposées aux établissements de crédit par les articles 31 et 32 du dahir portant loi précité n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993).

Article 4 : (Modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1^{er} et le Dahir n° 1-10-155 du 13 ramadan 1431 (24 août 2010) portant promulgation de la loi n° 54-09) Les établissements de crédit agréés sont soumis au contrôle des agents commissionnés par le ministre des finances, ainsi qu'aux vérifications de l'inspection générale des finances, sans préjudice du contrôle dévolu à Bank Al-Maghrib par le chapitre premier du titre IV de la loi n° 34-03 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés, promulguée par le dahir n° 1-05-178 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006).

Article 5 : Un commissaire du gouvernement, nommé par arrêté du ministre des finances, est placé auprès de tout établissement de crédit agréé, pour veiller à l'observation des dispositions de la présente loi, des textes pris pour son application, des statuts et du règlement intérieur.

Il prend connaissance, aussi souvent qu'il le juge utile, de tous livres, registres et documents propres à éclairer sa surveillance. Il peut se faire présenter les fonds en caisse et les valeurs de toute nature.

Il est obligatoirement convoqué à toutes les séances du conseil d'administration ou des comités qui en émanent. Toute décision de ces instances est soumise à l'appréciation du commissaire du gouvernement qui peut y faire opposition dans les huit jours qui suivent, soit la réunion du conseil ou du comité s'il y a assisté, soit la réception du procès-verbal de la séance.

En cas d'opposition, le commissaire du gouvernement provoque une nouvelle délibération qui doit intervenir dans le délai maximum d'un mois et qui sera définitive.

Il reçoit communication de tous ordres du jour, procès-verbaux, rapports et dossiers destinés à être communiqués aux administrateurs.

Article 6 : (Abrogé et remplacé, L. fin 1986 promulguée par D. n° 1-85-353 , 31 décembre 1985 - 18 rebia II 1406, art. 9) Pour le financement de leurs opérations, les établissements de crédit agréés peuvent, sous réserve de l'autorisation préalable du ministre des finances :

- émettre des bons et des obligations fonciers, nominatifs ou au porteur, admis de plein droit à la bourse des valeurs, ayant pour garantie les hypothèques prises sur les immeubles de leurs emprunteurs et dont l'intérêt et l'amortissement peuvent être garantis par l'Etat :

- recevoir du public des fonds à titre de dépôt.

Article 7 : (Modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1er) L'inobservation par les établissements de crédit agréés des règles régissant leur constitution ou leurs opérations est sanctionnée dans les conditions prévues par le dahir portant loi précité n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993).

En aucun cas, les sanctions appliquées ne peuvent porter atteinte aux engagements contractés avec les tiers.

Article 8 : (Modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1er) La liquidation d'un établissement de crédit agréé a lieu dans les conditions prévues par le dahir portant loi précité n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993).

Titre II : Dispositions générales relatives aux prêts

Article 9 : (Abrogé et remplacé, L. n° 007-71, 12 octobre 1971 - 21 chaabane 1391, art. unique). - Les prêts ne sont consentis que sur première hypothèque, sauf lorsqu'à l'hypothèque peut être substituée ou ajoutée, dans les conditions fixées par la présente loi, la garantie totale de l'Etat ou la garantie de nantissement de fonds de commerce.

L'hypothèque visée à l'alinéa précédent garantit le montant du prêt accordé, majoré pour les intérêts et les frais de 15% du principal de la somme prêtée.

Article 10 : (Abrogé et remplacé, L. n° 007-71, 12 octobre 1971 - 21 chaabane 1391, art. unique). - Les contrats hypothécaires concernant les prêts accordés par l'établissement de crédit agréé sont remis au conservateur de la propriété foncière qui inscrit l'hypothèque sur les livres fonciers. Pour les immeubles en instance d'immatriculation, les contrats font l'objet d'un dépôt dans les formes prévues par l'article 84 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles.

En ce qui concerne les immeubles objet de titres fonciers encore soumis à la procédure spéciale d'abornement instituée par le décret royal portant loi n° 114-66 du 9 rejeb 1386 (24 octobre 1966), l'inscription de l'hypothèque est opérée conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur dans l'ancienne zone de protectorat espagnol, en application de l'article 22 du décret royal portant loi précité du 9 rejeb 1386 (24 octobre 1966). Pour les immeubles objet de procédures d'immatriculation suspendues en vertu de l'article 3, alinéa premier, de ce dernier texte, le contrat hypothécaire est déposé entre les mains du registrador en vue de son inscription sur le titre foncier à établir.

Un certificat d'inscription hypothécaire est délivré à l'établissement de crédit agréé par le conservateur de la propriété foncière ou le registrador.

Nonobstant les dispositions de l'article 58 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles, le certificat sera délivré par le conservateur, même lorsqu'il s'agit d'immeubles en instance d'immatriculation.

Un certificat est également délivré par le registrador dans le cas où le contrat hypothécaire fait l'objet d'un dépôt en vue de son inscription sur le titre foncier à établir.

Dans tous les cas, ce certificat vaut titre exécutoire. Il est revêtu à cet effet de la mention " délivré pour copie conforme et pour exécution " et signé par le conservateur.

Article 11 : (Abrogé et remplacé, loi n° 007-71, 12 octobre 1971 - 21 chaabane 1391 art. unique). - Dès l'inscription de l'hypothèque ou le dépôt du contrat hypothécaire dans les conditions visées à l'article précédent, l'accord préalable de l'établissement de crédit agréé est indispensable pour l'inscription, la mention ou le dépôt pour inscription ou mention de tout acte concernant un droit dont la constitution suppose le consentement du propriétaire, à l'exception des baux n'excédant pas trois années et des quittances ou cessions de sommes équivalant à moins d'une année de loyer ou de fermage non échus

Dès ladite inscription ou ledit dépôt, les agents des greffes et les autorités administratives intéressées donnent avis à l'établissement de crédit agréé de tous actes et faits concernant l'immeuble, qui sont notifiés par lesdits agents aux créanciers inscrits.

Article 12 : Lorsqu'il est stipulé, pour une même opération, d'abord une avance consentie par un tiers, puis un prêt consenti par un établissement de crédit agréé et destiné à rembourser ladite avance, l'hypothèque et, le cas échéant, le nantissement de fonds de commerce consentis pour la garantie successive de ces opérations, ne font chacun l'objet que d'une seule inscription. Ces sûretés profitent au tiers qui a consenti l'avance, puis à l'établissement de crédit agréé, lorsque le prêt dudit établissement est réalisé. Elles prennent rang au bénéfice de l'un et de l'autre créancier à compter du jour de l'inscription.

Article 13 : L'établissement de crédit agréé a toujours le droit de procéder à une nouvelle estimation des gages. Il doit le faire obligatoirement à l'expiration de chaque période de dix ans de la durée du prêt.

La nouvelle estimation pourrait, si elle accusait une différence de 10%, donner lieu à une modification du montant du prêt soit dans un sens, soit dans l'autre.

Article 14 : (Modifié, à compter du 1er janvier 1982, L. fin 1982, n° 26-81 promulguée par D. n° 1-81-425, 1er janv. 1982 - 5 rebia I 1402- Art 17) Sous réserve des dispositions particulières relatives à l'équipement hôtelier, mentionnées au titre V de la présente loi, la durée des prêts accordés par les établissements de crédit agréés ne peut dépasser vingt-cinq ans.

Lorsque les établissements de crédit agréés assurent le relais ou la consolidation de prêts initialement octroyés par des banques et des établissements de crédit non agréés, la durée maximum de vingt-cinq ans s'applique à l'ensemble des financements successifs.

Article 15 : L'emprunteur acquitte sa dette envers l'établissement de crédit agréé par annuités ou fractions d'annuités. Il peut toutefois être dispensé de tout paiement pendant une période au plus égale aux cinq années qui suivent l'année du prêt.

L'emprunteur a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie après l'expiration d'un délai dont la durée est fixée par le contrat de prêt. L'indemnité exigible des débiteurs en cas de remboursement anticipé ne peut dépasser une somme égale à un semestre d'intérêt du capital remboursé par anticipation.

Article 16 : (2° alinéa, modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1er) L'annuité réclamée aux bénéficiaires de prêts ne comprend aucun élément autre que l'intérêt et l'amortissement stipulés au contrat.

Les taux d'intérêt pour chacune des catégories d'opérations visées par la présente loi sont fixés compte-tenu du coût des ressources affectées aux financements, par l'établissement de crédit agréé après accord du ministre des finances conformément aux dispositions du dahir portant loi n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993) précité. Toutefois, le ministre des finances fixe par arrêté les taux applicables aux prêts effectués pour le compte de l'Etat, visés aux titres VI et VII de la présente loi.

Article 17 : Les établissements de crédit agréés peuvent intervenir pour le refinancement temporaire ou définitif des prêts assortis des garanties prévues à l'article 9, lorsqu'ils ont été consentis par des banques ou des établissements de crédit non agréés, régulièrement autorisés à exercer leur activité au Maroc et lorsqu'ils se rapportent à la construction, l'extension, l'aménagement ou l'équipement d'immeubles ou d'ensembles immobiliers.

En pareil cas, les engagements de l'établissement de crédit agréé ne peuvent dépasser, pour chaque opération, ceux qu'il aurait été autorisé à assumer pour un prêt direct, conformément aux dispositions de la présente loi, quant au montant et à la durée des concours accordés.

L'établissement de crédit agréé bénéficie alors de plein droit des garanties et privilèges constitués par l'emprunteur au profit de la banque ou de l'établissement de crédit ayant consenti le premier prêt.

Article 18 : Lorsque, en cas de cession du gage ou de transmission de celui-ci par décès, l'établissement de crédit agréé consent au maintien du prêt, la reconduction de la garantie de l'Etat et des ristournes d'intérêt accordées en application de la présente loi a lieu de plein droit au profit du cessionnaire ou de l'ayant cause de de cujus s'il satisfait aux conditions requises pour l'octroi de ces avantages. S'il n'y satisfait pas, la reconduction totale ou partielle peut être accordée par décision du ministre des finances.

Si la reconduction de la garantie de l'Etat n'intervient pas, le cessionnaire ou ayant cause est tenu de rembourser immédiatement la fraction du prêt qui faisait l'objet de cette garantie.

Titre III : Du crédit foncier

Article 19 : Le crédit foncier est celui qui est accordé au propriétaire d'un immeuble contre la garantie d'une hypothèque sur cet immeuble, sans considération de l'usage donné aux fonds empruntés.

Article 20 : Les prêts de crédit foncier ne peuvent dépasser 75% de la valeur estimative du gage, déterminée par l'établissement de crédit agréé.

Titre IV : Des prêts à la construction et à l'acquisition de logements

Article 21 : Des prêts à la construction destinés à faciliter l'édification ou l'extension d'immeubles à usage principal d'habitation sont consentis par les établissements de crédit agréés.

Sous réserve des dispositions de l'article 22, ces prêts ne peuvent dépasser 75% de la valeur estimative du gage, déterminée par l'établissement de crédit agréé.

Article 22 : Des prêts d'un montant supérieur à 75% peuvent être consentis par l'établissement de crédit, sur décision spéciale du ministre des finances qui précise le montant et la durée des prêts. Ces prêts peuvent bénéficier de la garantie de l'Etat, à concurrence de la fraction dépassant 75% de l'estimation. Le montant des sommes garanties par l'Etat est réduit au fur et à mesure des remboursements, de telle sorte que la proportion des risques supportés par l'établissement de crédit agréé reste sans changement pendant la durée des prêts.

Article 23 : (Modifié et complété à compter du 1er janvier 1979, L. fin. 1979, n° 15-78, promulguée par D. n° 1-78-980, 30 décembre 1978 - 29 moharrem 1399, art. 16). - Des ristournes d'intérêts peuvent être versées par l'Etat aux établissements de crédit agréés pour venir en déduction des intérêts payables par les bénéficiaires de prêts à la construction de logements destinés à leur habitation personnelle ou à la location.

Toutefois, pour les prêts à la construction de logements destinés à la location, l'octroi des ristournes prévues à l'alinéa 1er ci-dessus est subordonné à l'agrément, par l'administration, des projets de programmes de construction.

Article 24 : Les prêts octroyés aux premiers acquéreurs de logements individuels édifiés dans le cadre de la construction d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers, peuvent bénéficier des avantages institués par le présent titre lorsque les constructions ont été agréées en projet par le ministre des finances, après avis du ministre chargé de l'habitat.

Article 25 : Peuvent bénéficier également des dispositions du présent titre, les prêts consentis par des établissements non agréés lorsque, en application des articles 12 et 17 ci-dessus, ces prêts sont pris en charge ou doivent être pris en charge suivant une stipulation expresse par un établissement de crédit agréé.

Article 26 : Le ministre des finances fixe par arrêté les conditions à remplir pour bénéficier de prêts dépassant 75 % de la valeur estimative, et bénéficier de la garantie de l'Etat en application des dispositions précédentes. Il fixe de même les conditions d'octroi et de retrait, le taux et la durée des ristournes d'intérêt.

Article 27 : Le bénéficiaire de prêt garanti par l'Etat ou de ristournes est tenu de fournir au ministre des finances, à sa demande, toutes justifications utiles pour le contrôle de l'application des dispositions du présent titre. Il est, en outre, tenu de se soumettre à toutes vérifications et enquêtes ordonnées par le ministre des finances à cet effet.

En cas de fausse déclaration initiale, ou en cas de refus de fournir les justifications demandées, ou de se soumettre à l'enquête prescrite, l'emprunteur est tenu d'opérer le reversement de la fraction du prêt garantie par l'Etat et celui des ristournes indûment perçues.

Titre V : Du crédit hôtelier

Article 28 : Les établissements de crédit agréés accordent des prêts en vue de la construction, de la réfection, de l'agrandissement, de l'aménagement d'hôtels de tourisme ou d'ensembles immobiliers à destination touristique.

Article 29 : Les dispositions du titre IV de la présente loi sont applicables aux prêts de crédit hôtelier visés à l'article précédent pour ce qui concerne la détermination de leur montant maximum et les conditions d'octroi de la garantie de l'Etat.

Article 30 : La garantie de l'Etat peut être substituée à l'hypothèque, lorsque les immeubles faisant l'objet des prêts sont édifiés ou situés :
soit sur des terrains mis à la disposition des attributaires de prêts, en vertu de baux de longue durée ou de contrats de concession par l'Etat, les établissements publics et les sociétés ou organismes dans lesquels l'Etat a une participation en capital ;
soit sur des terrains situés dans des régions où l'immatriculation ne peut être effectuée, ou plus généralement sur lesquels l'hypothèque ne peut être prise. En pareil cas, l'établissement de crédit agréé pourra requérir l'inscription de l'hypothèque à son profit, dans les conditions prévues au titre II de la présente loi dès que ladite inscription deviendra possible, sur production du contrat de prêt ou de tout acte établi à cet effet au moment de l'attribution du prêt.

Article 31 : S'ils sont octroyés aux exploitants non propriétaires des immeubles, les prêts visés à l'article 28 sont garantis par un nantissement, conformément au dahir du 13 safar 1332 (31 décembre 1914) sur la vente et le nantissement des fonds de commerce.

Article 32 : Les établissements de crédit agréés consentent des prêts aux propriétaires ou aux exploitants d'hôtels de tourisme ou d'ensembles immobiliers à destination touristique, pour l'achat de mobilier et de matériel d'exploitation.
La durée de ces prêts ne peut excéder dix ans.

Article 33 : Les prêts accordés pour achat de mobilier ou de matériel d'exploitation sont garantis par un nantissement du fonds de commerce et, éventuellement, par première hypothèque. Ces deux sûretés peuvent garantir conjointement les prêts visés à l'article 28 et au présent article.

La garantie de l'Etat peut être substituée ou ajoutée au nantissement ou à l'hypothèque prévue ci-dessus, dans les conditions fixées par arrêté du ministre des finances.

Article 34 : (Abrogé et remplacé à compter du 1er janvier 1987, L. fin 29-86 promulguée par D. n° 1-86-352 , 31 décembre 1986 - 28 rebia II 1407, art 9) Peuvent bénéficier également des dispositions du présent titre, les prêts consentis par des établissements non agréés lorsque, en application des articles 12 et 17 ci-dessus, ces prêts sont pris en charge ou doivent être pris en charge suivant une stipulation expresse par un établissement de crédit agréé.

Article 35 : Un représentant du ministre du tourisme est convoqué aux réunions des organes des établissements de crédit agréés appelés à délibérer sur les opérations de crédit hôtelier.

Article 36 : Le ministre des finances fixe par arrêté les modalités d'application du présent titre.

Titre VI : Des prêts à la construction et à l'acquisition de logements économiques

Article 37 : Des prêts hypothécaires sont accordés pour le compte de l'Etat par les établissements de crédit agréés pour faciliter la construction de logements économiques destinés à assurer le logement de personnes de condition modeste.

Les établissements de crédit agréés accordent ces prêts, soit directement, soit par l'entremise de correspondants locaux, dans les conditions fixées par une convention entre le ministre des finances et lesdits établissements.

Article 38 : Les prêts octroyés aux premiers acquéreurs de logements individuels édifiés dans le cadre de la construction d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers peuvent bénéficier des dispositions du présent titre lorsque les programmes de construction sont agréés par le ministre des finances après avis du ministre chargé de l'habitat.

Article 39 : Le ministre des finances fixe par arrêté les conditions d'accès au bénéfice des prêts définis par le présent titre, ainsi que les caractéristiques des constructions, compte tenu de la situation de famille et du revenu des emprunteurs. Il détermine de même les bases devant servir à la fixation de la durée, du montant et du taux d'intérêt des prêts.

Article 40 : La surveillance des constructions est assurée par l'établissement de crédit foncier agréé, dans les conditions fixées par la convention prévue à l'article 37 ci-dessus.

Article 41 : Le bénéfice des prêts accordés pour la construction de logements économiques peut être transféré aux acquéreurs de ces logements lorsqu'ils remplissent les conditions imposées à l'emprunteur initial.

Titre VII : Des sociétés coopératives d'habitation

Article 42 : (Abrogé, L. n° 23-84 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 - 9 moharrem 1405, art 102)

Article 43 : Ne peuvent être sociétaires d'une coopérative d'habitation constituée dans le cadre de la présente réglementation, que les personnes physiques domiciliées au Maroc et y résidant, à la condition qu'elles ne possèdent pas dans la ville où est constituée ladite coopérative une habitation susceptible de convenir à leur logement et qu'elles ne fassent pas déjà partie d'une autre société coopérative d'habitation.

Article 44 : (Abrogé, L. n° 23-84 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 - 9 moharrem 1405, art 102)

Article 45 : Le capital social desdites sociétés ne peut être inférieur à 20.000 dirhams et, dans tous les cas, est au moins égal à la valeur immobilière totale des constructions projetées.

Ce capital doit être libéré d'au moins un dixième à la souscription.

Article 46 : Les actions sont émises exclusivement sous la forme nominative. Il ne peut être émis d'actions d'une valeur nominale inférieure à 200 dirhams.

Leur transmission doit être autorisée par le conseil d'administration de ladite société.

Article 47 : (Abrogé, L. n° 23-84 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 - 9 moharrem 1405, art 102)

Article 48 : La cession en pleine propriété des locaux d'habitation ne peut intervenir qu'après libération intégrale des actions souscrites par l'ensemble des sociétaires bénéficiaires d'un programme de construction commun exécuté au moyen d'un même prêt.

Lorsque les sociétaires requièrent un titre de propriété distinct, leurs actions sont annulées et ils cessent ainsi de faire partie de la société coopérative.

Ils ne peuvent prétendre à aucune part proportionnelle de la réserve sociale.

Article 49 : Les locaux édifiés ne peuvent être loués qu'à des actionnaires de la société coopérative agréée, et en fonction du prix de revient de l'immeuble loué. Cette disposition n'est pas applicable aux locaux commerciaux, lesquels ne pourront occuper que le sous-sol ou le rez-de-chaussée.

Les locaux d'habitation ne peuvent être cédés qu'à des actionnaires possédant un nombre d'actions représentant une valeur nominale au moins égale au prix de cession du local.

Si les actions n'ont pas été entièrement libérées, la cession ne peut se faire que par voie de location-vente, la vente ne pouvant devenir définitive qu'après libération intégrale des actions souscrites.

Les contrats passés en contravention avec ces dispositions sont nuls de plein droit.

Article 50 : Les sociétés coopératives d'habitation agréées ont la faculté de se grouper en union sous la forme de sociétés anonymes à capital et personnel variables, pour la réalisation de leurs opérations de crédit et pour l'achat ou la fabrication en commun des matériaux et équipements nécessaires à la construction.

Article 51 : (1er alinéa, modifié, à compter du 1er janvier 1982, L. fin 1982, n° 26-81 promulguée par D. n° 1-81-425, 1er janvier 1982 - 5 rebia I 1402- art 17) - Des prêts hypothécaires à taux réduit pouvant atteindre, au maximum, 90% de la valeur immobilière totale des constructions à édifier, peuvent être consentis par les établissements de crédit agréés, pour le compte de l'Etat et avec sa garantie, aux sociétés coopératives agréées. La durée d'amortissement de ces prêts ne peut être supérieure à vingt-cinq ans.

Des subventions peuvent, en outre, être accordées aux sociétés coopératives agréées par l'Etat ou les collectivités publiques.

Article 52 : La réalisation des prêts est subordonnée à la mobilisation d'une partie du capital souscrit au moins égale au montant du prêt accordé. Cette mobilisation du capital se fait, le cas échéant, par versements mensuels, trimestriels ou semestriels échelonnés sur un laps de temps qui ne peut dépasser la durée d'amortissement du prêt correspondant.

Les actionnaires des sociétés coopératives agréées sont solidairement responsables du remboursement de ces prêts.

En cas d'inobservation des dispositions de l'article 49 du présent titre, le ministre des finances peut exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes restant dues sur les prêts consentis.

Article 53 : (Abrogé, L. n° 23-84 promulguée par D. n° 1-83-226, 5 octobre 1984 - 9 moharrem 1405, art 102)

Article 54 : En cas de retrait d'agrément, les sommes restant dues par la société coopérative au titre des prêts qui lui ont été consentis en application des dispositions de l'article 51 deviennent immédiatement exigibles.

Article 55 : (Abrogé, L. n° 23-84 promulguée par D. n° 1-83-226 , 5 octobre 1984 - 9 moharrem 1405, art 102)

Article 56 : La charge financière des emprunts contractés sera obligatoirement incorporée dans le prix de revient des constructions.

Article 57 : Les modalités d'application du présent titre seront fixées par arrêté du ministre des finances.

Titre VIII : Des droits et moyens d'exécution des établissements de crédit agréés contre les emprunteurs

Article 58 : Le paiement des annuités ne peut être arrêté par aucune opposition. Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit. Il peut, en outre, être procédé par l'établissement de crédit agréé, au séquestre et à la vente des biens hypothéqués dans les formes et aux conditions prescrites par les articles ci-après, même pour le versement des sommes qu'il est appelé à rembourser à un créancier inscrit afin d'être subrogé à son hypothèque.

Article 59 : En cas de retard du débiteur, l'établissement peut, en vertu d'une ordonnance rendue, sur requête, par le président du tribunal régional compétent et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard.

Pendant la durée du séquestre, l'établissement perçoit nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais. Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labours et de semences et aux droits du trésor pour le recouvrement de l'impôt.

En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le tribunal selon la procédure accélérée.

Article 60 : Dans le même cas de non-paiement d'une annuité ou d'une fraction d'annuité et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeuble ou pour toute cause indiquée dans les statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble peut être poursuivie. S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, selon la procédure accélérée. Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Article 61 : Pour parvenir à la vente de l'immeuble hypothéqué, l'établissement de crédit agréé fait signifier au débiteur un commandement par le bureau des notifications du tribunal compétent.

Ce commandement, établi conformément à l'article 205 du dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés, est notifié par le greffe pour inscription sur le livre foncier au bureau de la conservation foncière de la situation des biens, et vaut à lui seul saisie immobilière par dérogation aux règles relatives aux délégations de compétence en matière de saisies immobilières.

A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent l'inscription dudit commandement, six insertions dans l'un des journaux d'annonces légales publiés dans le ressort de la situation des biens, et deux appositions d'affiches à quinze jours d'intervalle. Les affiches sont placées dans l'auditoire du tribunal du lieu où la vente doit être effectuée, et sur la propriété lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti.

La première apposition est signifiée dans la huitaine au débiteur et aux créanciers inscrits, au domicile par eux élu dans la circonscription dans laquelle les immeubles sont situés, avec sommation de prendre communication du cahier des charges. Quinze jours après l'accomplissement de ces formalités, il est procédé à la vente aux enchères en présence du débiteur ou lui dûment appelé devant le tribunal de la situation des biens ou de la plus grande partie des biens. Néanmoins, le tribunal, sur requête présentée par l'établissement de crédit agréé avant la première insertion, peut ordonner que la vente ait lieu soit devant un autre tribunal, soit par-devant un notaire de la province dans laquelle les biens sont situés. Ce jugement n'est pas susceptible d'appel. Il ne peut y être formé d'opposition que dans les trois jours de la signification qui doit en être faite au débiteur en y ajoutant les délais de distance.

Article 62 : A compter du jour de l'inscription du commandement, le débiteur ne peut aliéner au préjudice de l'établissement de crédit agréé les immeubles hypothéqués ni les grever d'aucun droit réel.

Article 63 : Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

En cas de contestation relative à la rédaction du cahier des charges ou d'incidents relatifs à la validité de la procédure ou de demande de délai, le tribunal doit, sous peine d'irrecevabilité, être saisi par le requérant huit jours francs au moins avant la date fixée pour l'adjudication, sans qu'il puisse en résulter aucun retard de cette adjudication.

Article 64 : Les dires et observations doivent être consignés sur le cahier des charges huit jours au moins avant celui de la vente. Le tribunal saisi statue sommairement et en dernier ressort sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

Article 65 : Lorsque, au moment de l'inscription du commandement, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d'un autre créancier, l'établissement de crédit agréé peut, jusqu'au dépôt du cahier des enchères, après un simple acte signifié au créancier poursuivant, faire procéder à la vente, d'après le mode indiqué dans les articles précédents. Lorsque l'inscription du commandement n'est requise par l'établissement qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celui-ci n'a plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant. Il ne sera accordé, lorsque l'établissement s'y opposera, aucune remise d'adjudication. En cas de négligence de la part de l'établissement de crédit agréé, le créancier saisissant a le droit de reprendre ses poursuites.

Article 66 : Dans la huitaine de la vente, l'acquéreur est tenu d'acquitter, à titre de provision, dans la caisse de l'établissement de crédit agréé, le montant des annuités dues. Après les délais de surenchères, le surplus du prix doit être versé à ladite caisse jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toutes oppositions, contestations et inscriptions des créanciers de l'emprunteur, sauf, néanmoins, leur action en répétition si l'établissement a été indûment payé à leur préjudice. Ces dispositions sont applicables même en cas d'aliénation volontaire.

Article 67 : Lorsque la vente s'opère par lots, ou qu'il y a plusieurs acquéreurs non co-intéressés, chacun d'eux n'est tenu, même hypothécairement, vis-à-vis de l'établissement de crédit agréé, que jusqu'à concurrence de son prix.

Article 68 : La surenchère a lieu conformément aux dispositions des articles 347 et suivants du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur la procédure civile. Dans le cas de vente devant notaire, elle doit être faite au greffe du tribunal dans le ressort duquel l'adjudication a été prononcée.

Article 69 : Lorsqu'il y a lieu à folle enchère, il est procédé suivant les dispositions des articles 353 à 356 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur la procédure civile.

Titre IX : Des exonérations fiscales

Article 70 : Les actions, obligations ou bons des établissements de crédit agréés, les divers actes et formalités prévus par la présente loi, en ce qui concerne les opérations desdits établissements, les pouvoirs en vue de la représentation à leurs assemblées générales sont exemptés de tous droits d'enregistrement et de timbre, à l'exclusion du droit de timbre des quittances.

Les procès-verbaux portant adjudication aux établissements de crédit agréés d'immeubles construits sous le bénéfice des dispositions des titres VI et VII de la présente loi sont enregistrés gratis lorsque la participation de l'établissement de crédit agréé aux enchères ou surenchères a été décidée à la requête du commissaire du gouvernement.

Les actes de prêts et d'ouvertures de crédit établis en conformité avec les dispositions des titres VI et VII de la présente loi sont enregistrés gratis et sont, en outre, exemptés des droits perçus par la conservation de la propriété foncière.

Les actes de constitution et de dissolution des sociétés coopératives d'habitation agréées et de leurs unions constituées dans le cadre de la présente loi, les actions et les obligations émises par elles, sont exonérés du droit de timbre et d'enregistrement.

La cession au coopérateur de son logement après libération intégrale du capital souscrit ne donne lieu qu'à un droit d'enregistrement de 10 dirhams.

Article 71 : (Modifié, D. portant loi n° 1-75-467, 26 décembre 1975 - 23 hija 1395, articles 1er, et 1er et 2e al. abrogés à compter du 1er janvier 1978, L. fin. 1978, n° 1-77, promulguée par D. n° 1-77-372 , 30 décembre 1977 - 19 moharrem 1398, art.

20). - Les habitations construites sous le bénéfice des dispositions des titres VI et VII de la présente loi sont exemptées de la taxe urbaine pendant la durée du contrat de prêt, sans toutefois que cette exonération puisse dépasser une durée de quinze ans à compter de leur achèvement.

Article 72 : Les opérations des sociétés coopératives d'habitation agréées et de leurs unions sont exonérées de l'impôt sur les bénéfices professionnels.

Titre X : Du comité consultatif du crédit immobilier et hôtelier

Article 73 : Il est institué un comité consultatif du crédit immobilier et hôtelier comprenant :

- un représentant du ministre des finances, président ;
- un représentant du ministre chargé du tourisme ;
- un représentant du ministre chargé de l'urbanisme et de l'habitat ;
- un représentant de l'autorité chargée du plan ;
- un représentant de la Banque du Maroc ;
- un représentant d'un établissement de crédit agréé désigné par le ministre des finances.

Ce comité peut s'adjoindre toute personne dont les avis lui paraîtront utiles.

Article 74 : Le comité consultatif du crédit immobilier et hôtelier se réunit deux fois par an au moins. Il formule des avis sur toute question relative à l'application de la présente loi, et plus généralement au financement de la construction et du développement touristique. Ses avis portent notamment sur les différents régimes de prêts et les ressources mises à la disposition des établissements de crédit agréés.

Il peut soumettre au ministre des finances toutes propositions concernant ces objets.

(3° alinéa, modifié, D. n° 1-93-226 du 27 juillet 1993 - 6 safar 1414, art 1er) II répond, de même, à toutes demandes de consultation émanant du comité des établissements de crédit institué par le dahir portant loi précité n° 1-93-147 du 15 moharrem 1414 (6 juillet 1993).

Titre XI : Dispositions diverses

Article 75 : Sont abrogés le dahir du 28 jourmada II 1354 (29 août 1935) modifiant le régime de certains logements économiques, ainsi que le dahir du 7 jourmada II 1382 (5 novembre 1962) portant réglementation du crédit foncier.

Article 76 : Les sociétés de crédit foncier autorisées en application du dahir du 7 jourmada II 1382 (5 novembre 1962) susvisé devront, pour engager de nouvelles opérations, obtenir un nouvel agrément dans les conditions prévues par la présente loi. Elles restent soumises aux dispositions de ce dahir pour les opérations engagées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, jusqu'à complète liquidation de ces opérations.

Toutefois, celles qui obtiendront leur agrément en qualité d'établissement de crédit agréé pourront, avec l'accord du commissaire du Gouvernement donné dans chaque cas, faire application auxdites opérations des dispositions de la présente loi qui ne seront pas contraires aux engagements contractuels passés avec des tiers.

Fait à Rabat, le 26 ramadan 1388 (17 décembre 1968).