

قرار لمجلس المنافسة عدد 2021/ق/124 صادر في 16 من ربيع
الأخر 1443 (22 نوفمبر 2021) المتعلق بتولي شركة «Aradei»
«Capital SA المراقبة الحصرية المباشرة على شركة «Akdital»
«Immo SA» عبر اقتناء نسبة 51 بالمائة من رأسمالها وحقوق
التصويت المرتبطة به.

مجلس المنافسة.

بناء على القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة
الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.116 بتاريخ 2 رمضان 1435
(30 يونيو 2014) :

وعلى القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة الصادر
بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.117 بتاريخ 2 رمضان 1435
(30 يونيو 2014) :

وعلى المرسوم رقم 2.14.652 الصادر في 8 صفر 1436
(فاتح ديسمبر 2014) بتطبيق القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية
الأسعار والمنافسة :

وعلى المرسوم رقم 2.15.109 الصادر في 16 من شعبان 1436
(4 يونيو 2015) بتطبيق القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة ؛
وعلى اجتماع اللجنة الدائمة لمجلس المنافسة المنعقد بتاريخ
16 من ربيع الآخر 1443 (22 نوفمبر 2021)، طبقا لمقتضيات
المادة 14 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة ؛

وبعد تأكد رئيس الجلسة من توفر النصاب القانوني لانعقاد
اللجنة الدائمة المنصوص عليه في المادة 31 من النظام الداخلي
للمجلس ؛

وعلى ملف تبليغ عملية التركيز الاقتصادي المسجل لدى الأمانة
العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 107/ع.ت.إ/2021، بتاريخ
22 من صفر 1443 (30 سبتمبر 2021)، المتعلق بتولي شركة «Aradei»
«Capital SA المراقبة الحصرية المباشرة على شركة «Akdital Immo
SA» عبر اقتناء نسبة 51 بالمائة من رأسمالها وحقوق التصويت
المرتبطة به ؛

وعلى قرار المقرر العام لمجلس المنافسة السيد خالد البوعياشي
رقم 2021/119 بتاريخ 28 من صفر 1443 (6 أكتوبر 2021) والقاضي
بتعيين السيدة رجاء مغربي مقررة في الموضوع، طبقا لأحكام
المادة 27 من القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة ؛
وبعد استكمال جميع وثائق الملف بتاريخ 4 ربيع الآخر 1443
(10 نوفمبر 2021) :

وبعد نشر بلاغ مجلس المنافسة حول مشروع التركيز الاقتصادي
يأخذى الجرائد الوطنية وبالموقع الإلكتروني للمجلس بتاريخ
7 ربيع الآخر 1443 (13 نوفمبر 2021)، والذي يمنح أجل (5) أيام
للأغيار المعنيين قصد إبداء ملاحظاتهم حول مشروع عملية التركيز
أعلاه ؛

وحيث إن الفاعلين والمتدخلين في الأسواق المعنية باقتناء وإدارة
الأصول العقارية الموجهة للإيجار طويل الأمد، لم يبدوا أية ملاحظة
حول عملية التركيز هذه ؛

وبعد تبليغ السلطة الحكومية المكلفة بالمنافسة بنظير من ملف
التبليغ بتاريخ 6 ربيع الآخر 1443 (12 نوفمبر 2021) ؛

وبعد تقديم المقرر العام ومقررة الموضوع للتقرير المعد بشأن
عملية التركيز الاقتصادي المذكورة، وكذا للخلاصات وللتوصيات
المنبثقة عنه، خلال اجتماع اللجنة الدائمة للمجلس المنعقد بتاريخ
16 من ربيع الآخر 1443 (22 نوفمبر 2021) ؛

وحيث إنه بمقتضى المادة 13 من القانون رقم 104.12 المذكور
فإنه يمكن تبليغ عملية التركيز الاقتصادي بمجرد ما يكون الطرف
أو الأطراف المعنية قادرة على تقديم مشروع مكتمل بما فيه الكفاية
يسمح بدراسة الملف، ولا سيما حينما تكون قد أبرمت اتفاقا مبدئيا
أو وقعت رسالة نوايا أو بمجرد الإعلان عن عرض عمومي ؛

وحيث إن مشروع عملية التركيز الحالية كان موضوع اتفاق
استثمار تم توقيعه من قبل الأطراف المعنية بتاريخ 3 سبتمبر 2021،
مما يجعلها خاضعة للتبليغ طبقا للمادة 13 من القانون رقم 104.12 ؛

وحيث إن مراقبة عمليات التركيز الاقتصادي من لدن مجلس
المنافسة تستوجب قبل الشروع في دراستها التحقق من توفر الشروط
المنصوص عليها في المادتين 11 و12 من القانون رقم 104.12 المشار
إليه أعلاه ؛

وحيث إن المادة 11 تحدد الحالات التي تنجز من خلالها عمليات
التركيز الاقتصادي الخاضعة للتبليغ إلى مجلس المنافسة بغرض
دراستها والترخيص لها، كما أن المادة 12 تحدد أسقف رقم المعاملات
الوطني أو العالمي والذي يجب أن يفوق السقف المحدد بمقتضى
المادة 8 من المرسوم رقم 2.14.652 المشار إليه أعلاه، أو عندما تنجز
جميع المنشآت التي تكون طرفا في عملية التركيز خلال السنة المدنية
السابقة أكثر من 40% من البيوع أو الأشرية أو المعاملات الأخرى
في سوق وطنية للسلع أو المنتوجات أو الخدمات من نفس النوع
أو القابلة للاستبدال أو في جزء مهم من السوق المذكورة ؛

وحيث إنه تم تحديد السوق المحلية كسوق جغرافية لسوق اقتناء والإدارة للحساب الخاص للأصول العقارية الموجهة للإيجار طويل الأمد، بالنظر إلى الخصائص الجهوية والمحلية من حيث الإيجارات وطبيعة الطلب، التي قد تؤثر على ظروف المنافسة داخل هذه السوق :

وحيث إنه بالنظر إلى طبيعة هذه العملية من حيث آثارها على المنافسة، فإن تحديد السوق المرجعية وكذا السوق الجغرافية لعملية التركيز المرتقبة، يمكن أن يبقى مفتوحا دون حاجة لاعتماد تقسيم أدق :

وحيث إن التحليل التنافسي للعملية موضوع التبليغ أبان عن كون السوق المرجعية تبقى سوقا منفتحة وتعرف تعددا للفاعلين ووجود منافسين لأطراف العملية :

وحيث إنه، إضافة إلى ما سبق ذكره أعلاه، فإن التحقيق أبان على أن الحصة التراكمية المحتملة للأطراف المعنية في سوق اقتناء والإدارة للحساب الخاص للأصول العقارية الموجهة للإيجار طويل الأمد، تبقى ضعيفة، إذ تتراوح ما بين 10 و22 بالمائة على الصعيد الوطني وبين 2 و10 بالمائة على مستوى المدن التي تتواجد بها أصول عقارية في طور التطوير من قبل شركة «Akdtal Immo SA»، وهو ما لن يترتب عنه إحداث أو تعزيز وضعية هيمنة اقتصادية في السوق المرجعية :

وحيث إن التحليل التنافسي للآثار العمودية والتكتلية للعملية الحالية في السوق المعنية، أسفر عن عدم وجود أي تأثير على المنافسة في السوق المرجعية المعنية، نظرا لكون الحصة التراكمية للأطراف المعنية في السوق المرجعية تبقى محدودة، لا تؤهلها لإغلاق الأسواق المعنية في وجه المنافسين في ظل تعدد للفاعلين ووجود عدد مهم من المنافسين :

وحيث إنه استنادا إلى الوثائق والمعطيات التي وفرتها الأطراف المبلغة، يتبين أن عملية التركيز الاقتصادي الحالية لن يكون لها أي تأثير عمودي أو أفقي أو تكتلي على المنافسة في السوق الوطنية،

قرر ما يلي :

المادة الأولى

أن ملف تبليغ عملية التركيز المسجلة لدى الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 107/ع.ت.إ/2021، بتاريخ 22 من صفر 1443 (30 سبتمبر 2021)، يستوفي كافة الشروط القانونية.

المادة الثانية

يرخص مجلس المنافسة بعملية التركيز الاقتصادي المتعلقة بتولي شركة «Aradei Capital SA» المراقبة الحصرية المباشرة على شركة «Akdtal Immo SA» عبر اقتناء نسبة 51 بالمائة من رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به.

وحيث إن العملية موضوع التبليغ تتعلق بتولي شركة «Aradei Capital SA» المراقبة الحصرية المباشرة على شركة «Akdtal Immo SA» عبر اقتناء نسبة 51 بالمائة من رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به، وبالتالي فهي تشكل تركيزا حسب مدلول المادة 11 من القانون رقم 104.12 :

وحيث إن هذه العملية تخضع لإلزامية التبليغ، لاستيفائها شروطا من الشروط المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 12 من القانون رقم 104.12 السالف الذكر وهو تجاوز رقم المعاملات الوطني المحقق من قبل مجموع المنشآت المعنية بالعملية للسقف المحدد وفق المادة 8 من المرسوم رقم 2.14.652 :

وحيث إن الأطراف المعنية بعملية التركيز، هي :

- شركة «Aradei Capital SA» وهي شركة مغربية تنشط في مجال اقتناء وإدارة الأصول العقارية بغرض استثمارها لأمد طويل، وهي متخصصة في تأجير العقارات ولديها محفظة من الأصول المتنوعة بالمغرب (ذات صبغة تجارية وصناعية ومكاتب على وجه الخصوص) :

- شركة «Akdtal Immo SA»، وهي شركة قابضة تم إنشاؤها خلال سنة 2020، وهي مالكة لمساهمات لدى شركات مقتنية للأصول العقارية الموجهة للتطوير والتأجير لفائدة قطاع الصحة بالمغرب.

وحيث إنه، حسب ملف التبليغ والتصريحات المدلى بها خلال جلسات الاستماع، فإن من شأن عملية التركيز الاقتصادي موضوع التبليغ الحالي، أن تتيح للأطراف المعنية فرص الجمع بين إمكانياتها وخبراتها لتطوير عرض الأصول العقارية الموجهة للإيجار لفائدة قطاع الرعاية الصحية وإيواء مصحات صحية متخصصة أو متعددة الاختصاصات :

وحيث إنه في إطار التحليل التنافسي، الذي قامت به مصالح التحقيق لدى مجلس المنافسة واعتمادا على الوثائق والمعطيات التي وفرتها الأطراف المبلغة، فقد تم تحديد السوق المعنية بشقها، سوق المنتج أو الخدمة والامتداد الجغرافي للعملية، وذلك تطبيقا لأحكام النقطة الثالثة من ملحق ملف التبليغ المتعلق بعملية التركيز، الوارد في المرسوم رقم 2.14.652 المشار إليه أعلاه، حيث يعرف السوق المعني بكونه السوق المناسب المحدد حسب نوع المنتوجات أو الموقع الجغرافي، والتي يكون للعملية المبلغة أثر عليه بصفة مباشرة أو غير مباشرة :

وحيث إنه بعد الاطلاع على وثائق الملف واعتمادا على نتائج مسطرة التحقيق فإن السوق المعنية بهذه العملية هي سوق اقتناء والإدارة للحساب الخاص للأصول العقارية الموجهة للإيجار طويل الأمد :

تم التداول بشأن هذا القرار من لدن اللجنة الدائمة لمجلس
المنافسة، المنعقدة طبقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 20.13
المتعلق بمجلس المنافسة بتاريخ 16 من ربيع الآخر 1443
(22 نوفمبر 2021)، بحضور السيد أحمد رحو رئيساً للجلسة، والسيدة
جهان بن يوسف، والسادة عبد الغني أسنينة، وعبد اللطيف المقدم،
وحسن أبو عبد المجيد، أعضاء.

الإمضاءات:

أحمد رحو.

جهان بن يوسف. عبد الغني أسنينة.

عبد اللطيف المقدم. حسن أبو عبد المجيد.
