

قرار لمجلس المنافسة عدد 136/ق/2022 صادر في 21 من ربيع الآخر 1444 (7 نوفمبر 2022) المتعلق بتولي كل من شركة «Aera Capital SARL» وشركة «Sanam Immobilier SA» وشركة «AU» وشركة «Holbis SARL AU» المراقبة المشتركة غير المباشرة لشركة «Arena Property Development SA» عبر اقتناء نسبة 93,26% من أسهم رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به.

مجلس المنافسة،

بناءً 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 12 من ربيع الآخر 1444 (7 نوفمبر 2022) طبقاً لمقتضيات المادة 14 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة :

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

وعلى تبليغ عملية التركيز الاقتصادي المسجل لدى الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 84/ع.ت.إ/2022، بتاريخ 23 من ذي القعدة 1443 (23 يونيو 2022)، المتعلق بتولي كل من شركة «Aera Capital SARL AU» وشركة «Sanam Immobilier SA» وشركة «AU» وشركة «Holbis SARL AU» للمراقبة المشتركة غير المباشرة لشركة «Arena Property Development SA»، عبر اقتناء نسبة 93,26% من أسهم رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به، التي كانت مملوكة لشركة «Aevitas Morocco Holding B.V.» :

وعلى قرار المقرر العام لمجلس المنافسة السيد خالد البوعياشي رقم 2022/90 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1443 (27 يونيو 2022)، القاضي بتعيين كل من السادة محمد عدنان والزين ويوسف الحسوني وعبد الحميد ستاتي، مقررين في الموضوع طبقاً لأحكام المادة 27 من القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة :

وبعد نشر بلاغ مجلس المنافسة حول مشروع التركيز الاقتصادي بإحدى الجرائد الوطنية وبالموقع الإلكتروني للمجلس بتاريخ 23 من ربيع الأول 1444 (20 أكتوبر 2022)، والذي يمنح أجل (10) أيام للأغيار المعنيين قصد إبداء ملاحظاتهم حول مشروع عملية التركيز أعلاه؛

وحيث إن الفاعلين والمتدخلين في السوق المعنية لم يبدوا أية ملاحظة حول عملية التركيز المذكورة؛

وبعد تبليغ السلطة الحكومية المكلفة بالمنافسة بنظير من ملف التبليغ بتاريخ 30 من ربيع الأول 1444 (26 أكتوبر 2022) ؛

وبعد استكمال جميع وثائق الملف، بتاريخ 9 ربيع الآخر 1444 (4 نوفمبر 2022) ؛

وبعد تقديم المقرر العام ومقرري الموضوع للتقرير المعد بشأن عملية التركيز الاقتصادي المذكورة، وكذا للخلاصات والتوصيات المنبثقة عنه، خلال اجتماع اللجنة الدائمة للمجلس المنعقد بتاريخ 12 من ربيع الآخر 1444 (7 نوفمبر 2022) ؛

وحيث إنه طبقا للمادة 13 من القانون رقم 104.12، فإن عملية التركيز المعنية كانت موضوع أربعة عقود اقتناء أسهم، مبرمة بين الأطراف المعنية بتاريخ 22 سبتمبر 2020، تولت بموجبها شركة «Aera Capital SA» والتي تم إحداثها لغرض إنجاز العملية من لدن كل من شركة «Sanam Immobilier SA» وشركة «Aera Capital SARL AU» وشركة «Holbis SARL AU»، المراقبة الحصرية لشركة «Arena Property Development SA»، عبر اقتناء حصة 93,26% من أسهم رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به التي كانت مملوكة لشركة «Aevitas Morocco Holding B.V.» ؛

وحيث إن مراقبة عملية 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 ؛

حيث 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 الشراءات أو المعاملات الأخرى في سوق وطنية للسلع أو المنتجات أو الخدمات من نفس النوع أو القابلة للاستبدال أو في جزء مهم من السوق المذكورة ؛

وحيث إن عملية التركيز الاقتصادي تتعلق بتولي كل من شركة «Sanam Immobilier SA» وشركة «Aera Capital SARL AU» وشركة «Holbis SARL AU» للمراقبة المشتركة غير المباشرة لشركة «Arena Property Development SA»، عبر اقتناء نسبة 93,26% من أسهم رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به، التي كانت مملوكة لشركة «Aevitas Morocco Holding B.V.»، وبالتالي فهي تشكل تركيزا حسب مدلول المادة 11 من القانون رقم 104.12 والتي تعرف عمليات التركيز الاقتصادي الخاضعة للتبليغ إلى مجلس المنافسة ؛

وحيث إن هذه العملية تخضع لإلزامية التبليغ، لاستيفائها شرطا من الشروط المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 12 من القانون رقم 104.12 السالف الذكر وهو تجاوز سقف رقم المعاملات الإجمالي الوطني لمجموع المنشآت المعنية بالعملية، المحدد وفق المادة 8 من المرسوم رقم 2.14.652 ؛

وحيث إن الأطراف المعنية بعملية التركيز، هي :

- الجهات المقتنية بصفة غير مباشرة :

• شركة «Sanam Immobilier SA» وهي شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي، مسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 116097، والكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء وتنشط في مجال الإنعاش العقاري والسياحي وكذا الصناعة السينمائية بالمغرب ؛

• شركة «Aera Capital SA» وهي شركة ذات المسؤولية المحدودة من شريك وحيد، تأسست سنة 2020 بموجب القانون المغربي ومسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 455907، والكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء، وهي شركة قابضة تنشط بالأساس في مجال الإنعاش العقاري ؛

• شركة «Holbis SARL AU» وهي شركة ذات المسؤولية المحدودة بشريك وحيد، خاضعة للقانون المغربي ومسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 345093، والكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء، وهي شركة قابضة لمجموعة من الشركات المتخصصة في مجال الإنعاش العقاري، لاسيما في إنجاز مشاريع بناء وحدات سكنية ومكاتب تجارية.

- الشركة المقتنية بصفة مباشرة :

• شركة «Aera Capital SA» وهي شركة مساهمة، خاضعة للقانون المغربي والمسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 461077 والكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء، وهي شركة مشتركة مملوكة من طرف شركة «Sanam Immobilier SA»، وشركة «Aera Capital SARL AU» وشركة «Holbis SARL AU»، تأسست سنة 2020 لغرض إنجاز العملية المذكورة.

- الجهة المستهدفة :

• شركة «Arena Property Development SA» وهي شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي، مسجلة بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 318947، والكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء وتنشط من خلال فروعها في مجال الإنعاش العقاري، خصوصا في إنجاز مشاريع بناء وحدات السكن الاقتصادي في المغرب ودول جنوب الصحراء.

وحيثُ تبين من خلال ملف التبليغ وتصريحات الأطراف المبلغة المدلى بها خلال جلسات الاستماع، أن عملية التركيز الاقتصادي المعنية، كان الغرض منها تمكين الشركات المقتنية من تنوع أنشطتها، لا سيما في مجال تطوير وإنجاز مشاريع السكن الاقتصادي بالمغرب ؛ وحيثُ إنه في إطار التحليل التنافسي، الذي قامت به مصالح التحقيق لدى مجلس المنافسة اعتمادا على الوثائق والمعطيات التي وفرتها الأطراف المبلغة، فقد تم تحديد السوق المعنية بشقيها، 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 المنتجات أو الموقع الجغرافي، والتي يكون للعملية المبلغة أثر عليه بصفة مباشرة أو غير مباشرة :

وحيثُ يستفاد من عناصر الملف أنه وبالرغم من كون الشركة المستهدفة تنشط على مستوى السكن الاقتصادي والذي يعتبر من وجهة نظر الطلب سوقا مختلفا عن التقسيمات الأخرى التي يعرفها سوق الإنعاش العقاري وغير قابل للاستبدال، إلا أنه وبالنظر إلى بنية العرض في السوق والتي يمكن من خلالها للفاعلين التواجد في نفس الوقت على مستوى مختلف فروع وتقسيمات سوق الإنعاش العقاري، فإن السوق المعنية بهذه العملية هي سوق الإنعاش العقاري بصفة عامة دون الحاجة لتقسيم أدق نظرا لغياب أي تأثير للعملية على المنافسة :

وحيثُ إنه بالنظر إلى طبيعة الطلب وخصوصياته وكذا بنية العرض في الأسواق المعنية، فقد تم تحديد السوق الوطنية كسوق جغرافي مرجعي للأسواق المعنية بعملية التركيز، مع ترك هذا التحديد مفتوحا بالنظر لكون العملية لن يكون لها تأثير على المنافسة داخلها :

وحيثُ إن التحليل الاقتصادي والتنافسي أسفر عن كون العملية المبلغة، وبالرغم من تقاطع وتكامل أنشطة أطرافها، فإنه ليس لها أي تأثير عمودي أو أفقي أو تكتلي سلبي على المنافسة في السوق الوطنية للإنعاش العقاري، بالنظر إلى حصة السوق التراكمية الضعيفة التي يمتلكها أطرافها والتي تتراوح بين 1 و5 بالمائة، مهما كانت التقسيمات المعتمدة؛ كما أن هذه الأسواق تعرف تواجد منافسين مهمين آخرين، وبالتالي فإن الشركات المقتنية لا تمتلك القدرة ولا المصلحة لإغلاق الأسواق أمام المتنافسين في هذه السوق المعنية :

وحيثُ إنه انطلاقا مما سبق واستنادا للوثائق والمعطيات التي وفرتها الأطراف المبلغة، خلص التحقيق إلى أن عملية التركيز الاقتصادي الحالية ليس لها أي تأثير عمودي أو أفقي أو تكتلي على المنافسة في الأسواق الوطنية للإنعاش العقاري أو في جزء مهم منها،

قرر ما يلي :

المادة الأولى

أن ملف تبليغ عملية التركيز المسجلة لدى الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 84/ع.ت.إ/2022، بتاريخ 23 من ذي القعدة 1443 (23 يونيو 2022)، يستوفي كافة الشروط القانونية.

المادة الثانية

يرخص مجلس المنافسة بعملية التركيز الاقتصادي المتعلقة بتولي كل من شركة «Sanam Immobilier SA» وشركة «Aera Capital SARL AU» وشركة «Holbis SARL AU» للمراقبة المشتركة غير المباشرة لشركة «Arena Property Development SA»، عبر اقتناء نسبة 93,26% من أسهم رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به.

تم التداول بشأن هذا القرار من لدن اللجنة الدائمة لمجلس المنافسة، المنعقدة طبقا لأحكام المادة 14 من القانون 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة بتاريخ 12 من ربيع الآخر 1444 (7 نوفمبر 2022)، بحضور السيد أحمد رحو رئيسا 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.