

Décision du Conseil de la concurrence
N° 136/D/2022 du 21 rabii II 1444 (07 novembre 2022)

portant sur la prise de contrôle conjoint par les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU » de la société « Arena Property Development SA », à travers l'acquisition de 93,26% du capital social et des droits de vote associés

Le Conseil de la concurrence,

Vu la loi n° 104-12 relative à la liberté des prix et de la concurrence promulguée par le Dahir n° 1-14-116 du 2 ramadan 1435 (30 juin 2014) ;

Vu la loi n° 20-13 relative au Conseil de la concurrence promulguée par le Dahir n° 1-14-117 du 2 ramadan 1435 (30 juin 2014) ;

Vu le décret n° 2-14-652 du 8 safar 1436 (1^{er} décembre 2014) pris pour l'application de la loi n° 104-12 sur la liberté des prix et de la concurrence ;

Vu le décret n° 2-15-109 du 16 chaabane 1436 (4 juin 2015) pris pour l'application de la loi n° 20-13 relative au Conseil de la concurrence ;

Considérant la réunion de la Commission Permanente du Conseil de la concurrence, tenue le 12 rabii II 1444 (07 novembre 2022), conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 20-13 relatif au Conseil de la concurrence ;

Après constatation du quorum par le Président du Conseil de la concurrence, tel que prévu par l'article 31 du Règlement Intérieur du Conseil ;

Considérant le dossier de notification de l'opération de concentration économique, enregistré auprès du Secrétariat Général du Conseil de la concurrence sous le numéro 84/O.C.E/2022 en date du 23 kaada 1443 (23 juin 2022), portant sur la prise de contrôle conjoint par les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU » de la société « Arena Property Development SA », à travers l'acquisition de 93,26% du capital social et des droits de vote associés, détenue auparavant par la société « Aevitas Morocco Holding B.V » ;

Considérant la décision du Rapporteur Général, Monsieur Khalid ELBOUAYACHI, numéro 90/2022 en date du 27 kaada 1443 (27 juin 2022), portant désignation de Messieurs Mohammed Adnane OUZZINE, Youssef EL HASSOUNI et Abdelhamid STATI en tant que rapporteurs chargés de l'instruction du dossier, conformément aux

dispositions de l'article 27 de la loi n° 104-12 relative à la liberté des prix et de la concurrence ;

Après la publication du communiqué du Conseil de la concurrence relatif au projet de concentration économique à travers un des journaux nationaux et sur le site web du Conseil en date du 23 rabii I 1444 (20 octobre 2022), accordant aux tiers un délai de dix (10) jours pour faire connaître leurs observations sur la présente opération ;

Attendu que les opérateurs et les intervenants, n'ont émis aucune remarque quant à la présente opération ;

Après transmission d'une copie du dossier de notification à l'autorité gouvernementale chargée de la concurrence en date du 30 rabii I 1444 (26 octobre 2022) ;

Après la complétude du dossier de notification déclarée en date du 09 rabii II 1444 (04 novembre 2022) ;

Après présentation du rapport du dossier de la présente opération, les conclusions et les recommandations en découlant, par le Rapporteur Général et les rapporteurs chargés du dossier, lors de la réunion de la Commission Permanente du Conseil, tenue le 12 rabii II 1444 (07 novembre 2022) ;

Attendu que conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi 104.12, la présente opération a fait l'objet de quatre contrats d'achat d'actions signé entre les parties à l'opération en date du 22 septembre 2022, par lesquels les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU » ont acquis le contrôle exclusif de la société « Arena Property Development SA », à travers l'acquisition de 93,26% du capital social et des droits de vote associés, détenue auparavant par la société « Aevitas Morocco Holding B.V » ;

Attendu que le contrôle de l'opération de concentration économique par le Conseil de la concurrence nécessite la vérification des conditions prévues par les articles 11 et 12 de la loi n° 104-12 préalablement à l'instruction ;

Attendu que l'article 11 définit les opérations de concentration économique soumises à l'obligation de notification au Conseil de la concurrence pour instruction et autorisation, et que l'article 12 définit les seuils de chiffre d'affaires national ou international qui devraient dépasser les seuils fixés par l'article 8 du décret n° 2-14-652, ou lorsque les entreprises qui sont parties à l'acte ont réalisé ensemble, durant l'année civile précédente, plus de 40% des ventes, achats ou autres transactions sur un marché national de biens, produits ou services de même nature ou substituables, ou sur une partie substantielle de celui-ci ;

Attendu que la présente opération, objet de notification, portant sur la prise de contrôle conjoint par les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU » de la société « Arena Property Development SA », à travers l'acquisition de 93,26% du capital social et des droits de vote associés, détenue auparavant par la

société « Aevitas Morocco Holding B.V ». **Par conséquent, elle constitue opération de concentration** au sens de l'article 11 de la loi n° 104-12, qui définit les concentrations économiques soumises à la notification au Conseil de la concurrence.

Attendu que la présente opération est soumise à l'obligation de notification, puisque remplissant l'une des conditions prévues par l'article 12 de la loi n° 104.12 susmentionnée, consistant en le dépassement du chiffre d'affaires total réalisé par l'ensemble des parties sur le marché international et national, du seuil fixé en vertu de l'article 8 du décret n° 2-14-652 ;

Attendu que les parties concernées par la présente opération :

- **Les acquéreurs indirects :**

- ✓ « **Sanam Immobilier SA** » : société anonyme de droit marocain, immatriculée au tribunal de commerce de Casablanca sous le numéro 116097, dont le siège social est situé à Casablanca. Elle est active dans le domaine du développement immobilier et touristique, ainsi que dans l'industrie cinématographique au Maroc
- ✓ « **Aera Capital SA** » : société à responsabilité limitée à un associé unique, créée en 2020 conformément à la loi marocaine, et immatriculée au tribunal de commerce de Casablanca sous le numéro 455907. Son siège social est situé à Casablanca, agissant en qualité de holding de participation, principalement active dans le domaine de la promotion immobilière ;
- ✓ « **Holbis SARL AU** » : société à responsabilité limitée à associé unique, de droit marocain, immatriculée au tribunal de commerce de Casablanca sous le numéro 345093, et dont le siège social est situé à Casablanca. Elle est une société holding d'un groupe de sociétés spécialisées dans le domaine de la promotion immobilière, notamment dans la réalisation de projets de construction d'unités d'habitation et de bureaux commerciaux ;

- **L'acquéreur direct :**

- ✓ « **Arena Capital SA** » : société anonyme de droit marocain, immatriculée au tribunal de commerce de Casablanca sous le numéro 461077, et dont le siège social est situé à Casablanca. Elle est une société commune détenue par les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU », créée en 2020 dans le but de réaliser la présente opération.
- **La cible « Arena Property Development SA »** : société anonyme de droit marocain, immatriculée au tribunal de commerce de Casablanca sous le numéro 318947, et dont le siège social est situé à Casablanca. Elle est active à travers ses filiales dans le domaine de la promotion immobilière, notamment dans la réalisation de projets de construction de logements économiques au Maroc et dans les pays subsahariens.

Attendu qu'il ressort du dossier de notification et des déclarations des parties notifiantes lors des audiences, que l'opération de concentration économique concernée visait à permettre aux acquéreurs de diversifier leurs activités, notamment dans le domaine du développement et de la réalisation de projets d'habitat économique au Maroc ;

Attendu que dans le cadre de l'analyse concurrentielle, effectuée par les services de l'instruction du Conseil de la concurrence, et sur la base des documents fournis et les déclarations de la partie notifiante, ont été délimités les marchés concernés en termes de produit ou service et de portée géographique de l'opération, conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'annexe du dossier de notification relatif à l'opération de concentration, tel que prévu par le décret n° 2-14-652 susmentionné, celui-ci définissant le marché concerné comme un marché pertinent, délimité en termes de produits et en termes géographique, sur lequel l'opération notifiée a une incidence directe ou indirecte ;

Attendu qu'il ressort des éléments du dossier que, malgré le fait que la société cible soit active au niveau du logement économique, qui est considéré du point de vue de la demande comme un marché différent des autres délimitations connues sur le marché de la promotion immobilière et qui n'est pas substituable, et compte tenu de la structure de l'offre sur le marché à travers laquelle les acteurs peuvent être présents en même temps, au niveau des différentes branches et divisions du marché de la promotion immobilière, le marché concerné par la présente opération est celui de la promotion immobilière en général sans besoin d'une segmentation plus exacte en raison de l'absence d'effet de l'opération sur la concurrence ;

Attendu que, en considérant la nature de la demande et de ses spécificités, ainsi que de la structure de l'offre sur les marchés concernés, le marché national a été délimité comme un marché géographique de référence pour les marchés concernés par l'opération de concentration, tout en laissant cette délimitation ouverte étant donné que l'opération n'aura pas d'effets sur la concurrence sur ce marché ;

Attendu qu'il ressort de l'analyse économique et concurrentielle que l'opération notifiée, n'a pas d'effet vertical, horizontal ou congloméral négatif sur la concurrence sur le marché national de la promotion immobilière, malgré le chevauchement et l'intégration des activités de ses parties, compte tenu de la faible part de marché cumulée détenue par ses parties, qui se situe entre 1 et 5 %, quelles que soient les divisions adoptées. En outre, ces marchés connaissent la présence d'autres concurrents importants, et les acquéreurs n'ont donc pas la capacité ou l'intérêt de verrouiller les marchés face aux concurrents sur le marché concerné ;

Attendu que, sur la base de ce qui précède et des documents et données fournis par les parties notifiantes, l'instruction a conclu que la présente opération de concentration économique n'aura pas d'effet vertical, horizontal ou congloméral sur la concurrence dans les marchés nationaux de la promotion immobilière ou dans une partie substantielle de ceux-ci ;

A adopté la décision suivante :

Article 1 : Le dossier de notification de l'opération de concentration économique, enregistré auprès du Secrétariat Général du Conseil de la concurrence sous le numéro 84/O.C.E/2022 en date du 23 kaada 1443 (23 juin 2022), remplit toutes les conditions juridiques.

Article 2 : le Conseil de la concurrence autorise l'opération de concentration économique concernant portant sur la prise de contrôle conjoint par les sociétés « Sanam Immobilier SA », « Aera Capital SARL AU » et « Holbis SARL AU » de la société « Arena Property Development SA », à travers l'acquisition de 93,26% du capital social et des droits de vote associé.

Cette décision a été délibérée lors de la réunion de la Commission Permanente du Conseil de la concurrence, tenue le 12 rabii II 1444 (07 novembre 2022), en application des dispositions de l'article 14 de la loi n° 20-13 relative au Conseil de la concurrence, en présence de Monsieur Ahmed RAHHOU, en sa qualité de Président de la Session, et de Madame Jihane BENYOUSSEF, Monsieur Abdelghani ASNAINA, Monsieur Abdellatif EL M'KADDEM, Monsieur Hassan ABOUABDELMAJID, en leur qualité de Membres.

Les signatures :

Monsieur Ahmed RAHHOU.

Madame Jihane BENYOUSSEF.

Monsieur Abdelghani ASNAINA,

Monsieur Abdellatif EL M'KADDEM.

Monsieur Hassan ABOUABDELMAJID.