

قرار لمجلس المنافسة عدد 02/ق/2026 صادر في 17 من رجب 1447
(7 يناير 2026) المتعلق بتولي شركة «Arena Property
«Espace Development SA» المراقبة الحصرية لشركة «Espace
.Développement SA»

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)، كما تم تغييره وتتميمه ؛

وعلى القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة الصادر
بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.117 بتاريخ 2 رمضان 1435
(30 يونيو 2014)، كما تم تغييره وتتميمه ؛

وعلى المرسوم رقم 2.14.652 الصادر في 8 صفر 1436
(فاتح ديسمبر 2014) بتطبيق القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية
الأسعار والمنافسة، كما تم تغييره وتتميمه ؛

وعلى المرسوم رقم 2.15.109 الصادر في 16 من شعبان 1436
(4 يونيو 2015) بتطبيق القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة،
كما تم تغييره وتتميمه ؛

وعلى اجتماع فرع مجلس المنافسة المنعقد بتاريخ 17 من
رجب 1447 (7 يناير 2026) ؛

وبعد تأكد رئيس فرع مجلس المنافسة من توفر النصاب القانوني
لانعقاد اجتماع الفرع طبقا لمقتضيات المادة 38 من القانون الداخلي
لمجلس المنافسة ؛

وبناء على ملف تبليغ عملية التركيز الاقتصادي المسجل لدى
الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 198/ع.ت.إ/2025 بتاريخ
بتاريخ 11 من جمادى الآخرة 1447 (2 ديسمبر 2025)، المتعلق بتولي
شركة «Arena Property Development SA» المراقبة الحصرية
لشركة «Espace Développement SA» عبر اقتناء 100% من
رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به ؛

وعلى قرار المقرر العام لمجلس المنافسة السيد محمد هشام
بوعبيد رقم 0221/2025 بتاريخ 11 من جمادى الآخرة 1447
(2 ديسمبر 2025) والقاضي بتعيين السيدة أسية حدادي مقرر في
الموضوع، طبقا لأحكام المادة 27 من القانون رقم 104.12 المتعلق
بحرية الأسعار والمنافسة، كما تم تغييره وتتميمه ؛

وبعد نشر بلاغ مجلس المنافسة حول عملية التركيز الاقتصادي بإحدى
الجرائد الوطنية المخول لها نشر الإعلانات القانونية وبالموقع الإلكتروني
للمجلس بتاريخ 20 من جمادى الآخرة 1447 (11 ديسمبر 2025)، والذي
منح أجل عشرة (10) أيام للأغيار المعنيين قصد إبداء ملاحظاتهم حول
مشروع عملية التركيز أعلاه ؛

وبعد تبليغ السلطة الحكومية المكلفة بالمنافسة بنظير من ملف
التبليغ بتاريخ 2 رجب 1447 (23 ديسمبر 2025) ؛

وحيث إن المجلس لم يتوصل بأي ملاحظة حول عملية التركيز
الاقتصادي المذكورة من لدن الفاعلين والمتدخلين في الأسواق المعنية ؛

وبعد استكمال جميع وثائق الملف بتاريخ 10 رجب 1447
(31 ديسمبر 2025) ؛

وبعد تقديم المقرر العام المساعد السيد عبد الاله قشاشي
ومقررة الموضوع للتقرير المعد بشأن عملية التركيز المذكورة، وكذا
للخلاصات والتوصيات المنبثقة عنه، خلال اجتماع الفرع المنعقد
بتاريخ 17 من رجب 1447 (7 يناير 2026) ؛

وحيث إن الأطراف المعنية بعملية التركيز، هي :

- الشركات المقتنية بصفة غير مباشرة :

- «Sanam Immobilier SA» هي شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي، مسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 116097، والكائن مقرها الاجتماعي بـ 29 شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء والناشطة في مجال الإنعاش العقاري والسياحي وكذا الصناعة السينمائية بالمغرب :

- «Aera Capital SARL AU» هي شركة ذات المسؤولية المحدودة من شرك وحيد، تأسست سنة 2020 بموجب القانون المغربي ومسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 455907، والكائن مقرها الاجتماعي بـ 131 شارع أنفا، إقامة أزور، مكتب رقم 11 ب، الدار البيضاء، وهي شركة قابضة تنشط بالأساس في مجال الإنعاش العقاري :

- «Holbis SARL AU» وهي شركة ذات المسؤولية المحدودة من شرك وحيد، خاضعة للقانون المغربي ومسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 345093، والكائن مقرها الاجتماعي بـ 2 شارع 6 أكتوبر، الطابق الرابع، حي راسين، الدار البيضاء، وهي شركة قابضة لمجموعة من الشركات المتخصصة في مجال الإنعاش العقاري، لا سيما في إنجاز مشاريع بناء وحدات سكنية ومكاتب تجارية :

- «Arena Capital SA» وهي شركة مساهمة، خاضعة للقانون المغربي والمسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 461077 والكائن مقرها الاجتماعي بـ 131 شارع أنفا، إقامة أزور، مكتب رقم 11 ب، الدار البيضاء، وهي شركة مشتركة مملوكة من طرف شركات «Sanam Immobilier SA»، و«Aera Capital SARL AU» و«Holbis SARL AU» وتأسست سنة 2020 من أجل اقتناء شركة «Arena Property Development SA» :

- الشركة المقتنية بصفة مباشرة :

- «Arena Property Development SA» وهي شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي، مسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 318947، والكائن مقرها الاجتماعي بـ 131 شارع أنفا، إقامة أزور، مكتب رقم 11 ب، الدار البيضاء والناشطة من خلال الشركات الفرعية التابعة لها في مجال الإنعاش العقاري، خصوصا في إنجاز مشاريع بناء وحدات السكن الاقتصادي بالمغرب :

وحيث إنه حسب مقتضيات 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 يستفاد من عناصر الملف أن عملية التركيز المزمع القيام بها كانت موضوع عقد تفويت موقع من قبل الأطراف المعنية بتاريخ فاتح ديسمبر 2025، تحدد شروط تولى شركة «Arena» «Espace Property Development SA» المراقبة الحصرية لشركة «Espace Développement SA» عبر اقتناء نسبة 100% من رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به :

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، كما تم تغييره وتتميمه :

وحيث إن المادة 11 تعرف 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 الأسقف المحددة بمقتضى المادة الثامنة (8) من المرسوم التطبيقي رقم 2.14.652 المشار إليه أعلاه كما تم تغييره وتتميمه، أو عندما تنجز جميع المنشآت التي تكون طرفا في عملية التركيز خلال السنة المدنية السابقة أكثر من أربعين بالمائة (40%) من البيوع أو الشراءات 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 إن العملية، موضوع التبليغ، تتعلق بتولي شركة «Arena» «Espace Property Development SA» المراقبة الحصرية لشركة «Espace Développement SA» عبر اقتناء 100 % من رأسمالها وحقوق التصويت المرتبطة به، وبالتالي فهي تشكل تركيزا حسب مدلول المادة 11 من القانون رقم 104.12، كما تم تغييره وتتميمه :

وحيث إن هذه العملية تخضع لإلزامية التبليغ، لاستيفائها شرطا من الشروط المنصوص عليها في المادة 12 من القانون رقم 104.12 السالف الذكر كما تم تغييره وتتميمه، وذلك لتجاوز سقف رقم المعاملات الإجمالي العالمي، دون احتساب الرسوم، لمجموع المنشآت أو مجموعات الأشخاص الذاتيين أو الاعتباريين الأطراف في عملية التركيز ورقم المعاملات، دون احتساب الرسوم، المنجز بالمغرب بشكل منفرد من لدن واحدة على الأقل من المنشآت أو من لدن مجموعة من الأشخاص الذاتيين أو الاعتباريين الأطراف في عملية التركيز والمحدد في المادة الثامنة (8) من المرسوم رقم 2.14.652 كما تم تغييره وتتميمه :

- الشركة المستهدفة :

- «Espace Développement SA» هي شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي، برأسمال قدره 272.405.000 درهم، مسجلة بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء تحت عدد 176237، ويقع مقرها الاجتماعي بشارع زرقطوني رقم 216، الدار البيضاء، المغرب. وتتوفر الشركة على مشروع عقاري وفندي راق يتكون من خمسة أشطر بمدينة دار بوغزة بإقليم النواصر، يحمل اسم «Péninsula». وقد تم إنجاز وتسويق بعض الشقق السكنية موضوع الشطر الأول ضمن هذا المشروع، في حين لم يتم إلى حدود الساعة تشييد الفندق ولا باقي الشقق المقرر إنجازها ضمن الأشطر المتبقية ؛

وحيث يتبين من خلال ملف التبليغ وتصريحات الأطراف المبلغة، أن مشروع عملية التركيز الاقتصادي موضوع التبليغ تندرج ضمن استراتيجية الاستثمار وأخذ المساهمات التي تعتمد عليها الشركة المُقتنية في مجال الإنعاش العقاري، حيث تشكل فرصة لتطوير أنشطتها في مجال السكن الفاخر وكذا الولوج لقطاع الفنادق ؛

وحيث إنه في إطار التحليل التنافسي الذي قامت به مصالح مجلس المنافسة المكلفة بالتحقيق والبحث، استنادا إلى الوثائق التي وفرتها الأطراف المبلغة، فقد تم تحديد السوق المعنية بشقها، سوق المنتج والخدمات والامتداد الجغرافي للعملية، وذلك تطبيقا لأحكام النقطة الثالثة من الملحق رقم 1 المتعلق بملف التبليغ الخاص بعملية التركيز، الوارد في المرسوم رقم 2.14.652 المشار إليه أعلاه كما تم تغييره وتتميمه، حيث تعرف السوق المعنية بكونها السوق المناسبة المحددة حسب نوع المنتجات أو الموقع الجغرافي، والتي يكون للعملية المبلغة أثر عليها بصفة مباشرة أو غير مباشرة ؛

وحيث إنه بعد الاطلاع على وثائق الملف واعتمادا على نتائج التحقيق المنجز بهذا الشأن، فإن السوقين المعنيتين بهذه العملية هما :

- سوق الإنعاش العقاري متوسط وعالي المستوى ؛

- سوق الخدمات الفندقية ؛

إلا أنه وبالنظر إلى طبيعة هذه العملية من حيث أثارها على المنافسة، فإنه يمكن أن يبقى تحديد السوقين المرجعيتين مفتوحا دون الحاجة إلى تقسيم أدق ؛

وحيث إنه بالنظر إلى طبيعة الطلب وخصوصياته وكذا بنية العرض في السوقين المعنيتين، فيمكن تحديد السوق الوطنية للإنعاش العقاري والمحلية لسوق الخدمات الفندقية كسوق جغرافية مرجعية للسوقين المعنيتين بعملية التركيز، مع ترك هذا التحديد مفتوحا بالنظر لكون العملية لن يكون لها تأثير على المنافسة داخلها ؛

وحيث إن نتائج التحليل الاقتصادي والتنافسي الذي قامت به مصالح التحقيق والبحث لمجلس المنافسة، خلصت إلى أنه، وبالرغم من وجود ترابط أفقي بين أنشطة أطراف العملية في السوقين المعنيتين، لكون أطراف العملية تنشط بصفة مباشرة في السوقين المذكورتين أعلاه على الصعيد الوطني وعلى مستوى مدينة الدار البيضاء حيث يتواجد المشروع العقاري والفندي للشركة المستهدفة، فإن حصة السوق التراكمية تظل محدودة، إذ تتراوح بين 0 و5 في المائة على مستوى السوق الوطنية للإنعاش العقاري، وبين 10 و15 في المائة داخل نفس السوق على مستوى مدينة الدار البيضاء ؛

كما أن حصة الشركة المستهدفة تبقى منعدمة في سوق الخدمات الفندقية، بالنظر إلى أن مشروع الفندق لم يتم إنجازه بعد. إضافة إلى ذلك، فإن حصص السوق للأطراف المُقتنية في السوقين المعنيتين لن تشهد تغيرا مهما بعد إتمام العملية، وذلك بغض النظر عن التحديد الجغرافي المعتمد. وبالتالي فإن العملية لن يترتب عليها خلق أو تعزيز وضع مهيمن في هاتين السوقين أو في جزء منهما ؛

وحيث إن التحليل التنافسي المنجز بهذا الخصوص خلص إلى أن عملية التركيز الاقتصادي الحالية لن يكون لها أي تأثير عمودي أو تكثلي سلبي على المنافسة في السوقين المعنيتين أو في جزء مهم منها ؛

وحيث إنه انطلاقا مما سبق واستنادا للوثائق والمعطيات التي وفرتها الأطراف المبلغة وكذا الأبحاث التي قامت بها مصالح مجلس المنافسة المكلفة بالتحقيق والبحث، تبين على أن عملية التركيز الاقتصادي الحالية لن يكون لها أي تأثير أفقي أو عمودي أو تكثلي سلبي على المنافسة في الأسواق المرجعية المعنية أو في جزء مهم منها،

قرر ما يلي :

المادة الأولى

أن ملف تبليغ عملية التركيز الاقتصادي المسجلة لدى الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 198/ت.ع.إ/2025، بتاريخ 11 من جمادى الآخرة 1447 (2 ديسمبر 2025)، يستوفي الشروط القانونية.

المادة الثانية

يرخص مجلس المنافسة بعملية التركيز الاقتصادي المتعلقة بتولي شركة «Arena Property Development SA» المراقبة الحصرية لشركة «Espace Développement SA».

تم التداول بشأن هذا القرار من لدن فرع مجلس المنافسة خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 17 من رجب 1447 (7 يناير 2026)، طبقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة كما تم تغييره وتتميمه، برئاسة السيد عادل بوكبير، وعضوية السيدين عبد السلام بنعبو ورشيد بنعلي.

الإمضاءات:

عادل بوكبير.

عبد السلام بنعبو. رشيد بنعلي.
