# Les organismes de placement collectif immobilier, un nouveau véhicule au service des investisseurs

 **Mohamed Melki**

**Attaché de recherche à la faculté de droit Agadir**

L’introduction des Organismes de Placement Collectif Immobilier[[1]](#footnote-2) (OPCI) au Maroc s’inscrit dans le cadre des actions entreprises en vue de diversifier les moyens de financement de l’économie et de l’immobilier en particulier, de mobiliser l’épargne longue et de développer le secteur financier au Maroc.

Ces nouveaux véhicules d’investissements réglementés dont l’objet principal est la construction ou l’acquisition d’immeubles en vue exclusivement de leur location, permet aux investisseurs de toutes natures (personnes physiques, personnes morales, investisseurs qualifiés, etc.) d’investir sur le marché immobilier et ce, via un instrument financier régi par des règles strictes et soumis au contrôle de l’AMMC[[2]](#footnote-3). Il permet aussi aux entreprises de mobiliser de nouvelles ressources et de structurer leur situation financière en transférant leurs actifs immobiliers à des OPCI ; et de Contribuer leur croissance au développement à travers le financement de leurs investissements en immeubles[[3]](#footnote-4).

A cet égard, le Maroc a mis en place un cadre législatif spécifique aux OPCI à travers la publication dans le Bulletin Officiel du 16 mars 2017 du Dahir n°1-16-130 portant promulgation de la loi n°70-14 relative aux OPCI[[4]](#footnote-5). La loi n°70-14 précitée définit le régime juridique applicable à ce nouveau type d’instruments financiers, notamment les modalités et les conditions d’agrément des sociétés de gestion d’OPCI, ainsi que les modalités de création, de gestion et de fonctionnement des OPCI.

Avec la création des organismes de placement collectif immobilier **OPCI**, l’industrie marocaine de la gestion d’actifs s’est dotée d’un nouveau support d’investissement en immobilier. Les OPCI prennent place au côté d’autres véhicules d’investissements tels que les Organismes de placement collectif en capital (**OPCC**), Les fonds de placement collectif en titrisation (**FPCT**) et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (**OPCVM**).

Pour mieux cerner le statut, le rôle économique de l’OPCI Cet article suivra la démarche suivante : d’une part, les différents types de l’OPCI prévus par la loi n° 70-14 (**I**) d’autre part, les grands principes de fonctionnement de l'OPCI (**II**).

**I - Les différents types de l'OPCI prévue par la loi n° 70-14**

Les OPCI peuvent être classés en deux catégories, les OPCI ouverts augrand public et les OPCI à règles de fonctionnement allégées «**OPCI-RFA**»réservés aux investisseurs qualifiés (**A**).

De plus, les OPCI peuvent prendre deux formes juridiques, les Fonds de Placement Immobilier (**FPI**) et les Société de Placement Immobilier (**SPI**) (**B**).

1. **catégories d'OPCI**

La loi n° 70-14 institue deux types d’OPCI à savoir, les OPCI destinés au grand public et les OPCI réservés aux investisseurs qualifiés, dénommés OPCI à règles de fonctionnement allégées « **OPCI RFA** ».

Certes, les OPCI sont destinés au grand public, mais les institutionnels et autres investisseurs qualifiés bénéficieront de manière spécifique de la possibilité de créer des OPCI dits «**RFA**» qui jouiront de règles d’investissement et d’endettement moins contraignantes que celles appliquées aux OPCI ouverts au grand public.

Elles sont gérées par des sociétés de gestion spécialisées agréées par l’AMMC et doivent confier la garde de leurs actifs à des établissements dépositaires autorisés à exercer cette activité pour les OPCI.

En effet, L’OPCI RFAest réservé par l’article 11 de la loi n° 70-14 d’une part, aux investisseurs qualifiés mentionnés à l’article 4 de la loi n° 44-12[[5]](#footnote-6) et aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé son siège.

L’investisseur qualifiéest défini par l’article 3 de la loi n°44-12 comme **«** une personne morale ou un organisme disposant des compétences et moyens nécessaires pour appréhender les risques inhérents aux opérations sur instrument financier **»**

La liste des investisseurs considérés comme qualifiés est fixée par l’article 3 précité et l’article 1.30 de Circulaire de l'AMMC n°03/19 du 20 février 2019 relative aux opérations et informations financières, Il s’agit des :

* les banques
* les organismes de placement collectif en valeurs mobiliers, tels que régis par la législation relative auxdits organisme.
* les entreprises d’assurance et de réassurance, telles que régies par la loi n°17-99 portant le code des assurances.
* les organismes de pensions de retraites.
* la caisse de dépôts et de gestion.
* Les organismes de placement en capital risque, tels que régis par la législation relative auxdits organismes.
* l’état
* Bank al Maghreb
* les organismes financiers internationaux et les personnes morales étrangères reconnues comme étant des investisseurs qualifiés par leurs autorités nationales de tutelles
* les compagnies financières, telles que définies par l’article 20 de la loi 103-12 relative aux établissements de crédit et organisations assimilées
* les personnes morales répondant aux trois critères suivants :
* Avoir, dans l’objet social, la gestion d’instruments financiers et / ou la détention de portefeuille de participations.
* Avoir un capital social libéré supérieur à 50 millions de dirhams.
* Détenir un portefeuille d’instruments financiers d’une valeur supérieure à 25 million de dirhams depuis au moins 12 mois.
1. **Forme juridique de l’OPPCI**

Les OPCI prennent la forme soit d’une société jouissant de la personnalité morale, dénommée Société de placement immobilier «**SPI**», soit de fonds de placement immobilier «**FPI**».

 L'AMMC exerce un contrôle sur leur constitution par la délivrance et le retrait d'agrément ; l'AMMC précise le contenu des documents d'information devant être remis aux souscripteurs.

De même, les opérations de transformation, fusion, scission ou de liquidation sont soumises à l’agrément de l’AMF.

1. **Les OPPCI sous forme de société de placement immobilier**

La loi n° 70-14n’autorise qu’une forme de société, la société anonyme à capital variable[[6]](#footnote-7).La gestion de la société est assurée par une société de gestion relevant de l’article 20 désignée dans les statuts de la société et disposant d’un programme d’activité adapté pour ce type de sociétés.

Un dépositaire unique distinct de cette société est désigné par les statuts. Il s’assure de la régularité des décisions de la société de gestion.

Les règles de fonctionnement de la SPI-CV sont décrites aux articles 22 à 25 du loi n° 70-14.

1. **Les OPPCI sous forme de fonds**

Les fonds de placement immobilier (FPI) sont constitués sous la forme de

Copropriété qui n’a pas de personnalité morale[[7]](#footnote-8), sur l’initiative de la société chargée de sa gestion. Elle représente le FPI à l’égard des tiers et dans toute action en justice. Comme pour les SPI, un dépositaire doit être désigné pour la conservation des actifs. Un conseil de surveillance composé uniquement de représentants des porteurs de parts doit être mis en place[[8]](#footnote-9).

**II - Les grands principes de fonctionnement de l'OPCI**

**A - Les acteurs**

Le fonctionnement d’un OPCI nécessite réglementairement l’intervention de plusieurs acteurs et de leurs délégataires éventuels. Sous le contrôle de l’AMMC, les principaux intervenants dans la vie de l’OCPI sont :

 ***1- La société de gestion***

Seule une société de gestion agréée par AMMC pour la gestion d'OPCI peut s'occuper de toutes les formalités afférentes à la création de ce véhicule[[9]](#footnote-10).

Ces missions couvrent la structuration, la sélection des prestataires de l'OPCI et la rédaction du prospectus et de la documentation nécessaire pour l'obtention de l'agrément de l'AMMC, et la recherche d'investisseurs.

La société de gestion assure la gestion de l'OPCI, c'est-à-dire qu'elle définit lastratégie et l'allocation d'actifs (avec le ou les investisseurs si nécessaire), qu'elle recherche et acquiert des actifs, assure la gestion locative et technique des immeubles. Elle gère aussi les aspects financiers, administratifs et comptables et la cession des actifs[[10]](#footnote-11).

Concernant l'agrément de la société de gestion d'OPCI par l'AMMC, les règles ont été modifiées sous l'effet de Circulaire de l'AMMC n°02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI. Elle doit, pour obtenir l'agrément, disposer de moyens humains, financiers et techniques propres[[11]](#footnote-12) et avoir mis en place des dispositifs deconformité, de contrôle interne et de contrôle des risques[[12]](#footnote-13). Elle peut également déléguer certaines missions à des tiers tout en conservant la responsabilité du contrôle des prestataires[[13]](#footnote-14) (ex : gestion locative et technique immobilière à un administrateur de biens, gestion des actifs financiers à une autre société de gestion d’OPCI, gestion administrative et comptable à un valorisateur ).

Pour autant, La société de gestion est tenue d’informer le régulateur de tout non-respect des règles de dispersion et de plafonnement des risques. Elle doit également communiquer à Bank Al-Maghrib, à sa demande, toute information nécessaire à l’élaboration de statistiques monétaires[[14]](#footnote-15)

 ***2 - Le dépositaire***

Le dépositaire est un établissement de crédit ou une entreprise d'investissement habilité à rendre le service de conservation ou d'administration des instruments financiers. Il exerce un rôle de contrôle qui porte sur la régularité des décisions et actes de la Société de gestion et sur l'inventaire des actifs détenus par l’OPCI.

Le dépositaire est nécessairement distinct de l’OPCI, de sa société de gestion et des évaluateurs immobiliers. Il est désigné dans le prospectus de l’OPCI Conformément à l’article 78 du la loi n°70-14 et l’article 23 de Circulaire de l'Autorité marocaine du marché des capitaux n°02/19 relative aux Organismes de placement collectif immobilier, le dépositaire d’OPCI assure les missions suivantes :

• la conservation et le contrôle de l’inventaire des actifs de l’OPCI à l’exception des actifs immobiliers éligibles à l’actif d’un OPCI

• le contrôle de l’inventaire des actifs immobiliers éligibles à l’actif d’un OPCI

• Exécution des décisionsde la société de gestion concernant les achats et ventes de titresainsi que celles relatives aux droits attachés aux titres composent les éléments de l’actifs de l’OPCI.

De plus, le dépositaire doit contrôler de la conformité des décisions de la société de gestion aux dispositions légales et réglementaires régissant les OPCI, au règlement de gestion et au document d’information de l’OPCI[[15]](#footnote-16).

Par ailleurs, L’activité d’établissement dépositaire d’actifs d’OPCI ne peut être exercée que par les personnes morales suivantes :

• les banques ayant leur siège au Maroc agréées conformément à la législation en vigueur.

• la caisse de dépôt et de gestion.

• les autres établissements ou organismes dont le siège est au Maroc et figurant sur la liste des établissements dépositaires.

 ***3- Le commissaire aux comptes***

Le commissaire aux comptes tient un rôle classique de contrôle et certification des comptes. De plus, il est chargé d’une mission de contrôle et de suivi des comptes sociaux de l’OPCI. Il a pour mission générale le contrôle des documents comptables de l’OPCI ; il certifie les comptes annuels et présente son rapport à l’assemblée générale de la SPI ou à la société de gestion du FPI rendant compte de sa mission, dans le respect des normes d’exercice professionnelles. Il intervient également afin d’attester la valeur liquidative en cas de fusion, d’apport en nature, de distribution d’acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l’OPCI[[16]](#footnote-17).

Les commissaires aux comptes sont désignés par la société de gestion parmi les experts comptables inscrits à l’ordre des experts comptables pour une durée de trois ans. Les premiers commissaires aux comptes sont désignés dans le règlement de gestion de l’OPCI[[17]](#footnote-18).

 ***4 -Les évaluateurs immobiliers***

La valorisation des actifs immobiliers détenus par l’OPCI représente une composante essentielle du dispositif d’établissement de la valeur liquidative. La loi n°70-14 prévoit un processus reposant sur l’intervention de deux évaluateurs immobiliers en charge de l’évaluation de ces actifs. La société de gestion reste cependant responsable de la valorisation des actifs immobiliers retenues pour le calcul de la valeur liquidative.

Chaque évaluateur immobilier procède, par alternance d’un exercice à un autre, à l’évaluation immobilière d’un même actif en assurant l’une des missions suivantes :

 • l’évaluation immobilière complète des actifs immobiliers de l’OPCI.

• l’examen critique de l’évaluation immobilière complète.

L'évaluation des actifs immobiliers de l'OPCI est confiée à deux experts externes en évaluation indépendants[[18]](#footnote-19).

Les personnes souhaitant exercer l’activité d’évaluateur immobilier d’actifs d’OPCI doivent remplir les conditions suivantes[[19]](#footnote-20) :

 • avoir pour activité principale l’évaluation des actifs immobiliers ;

 • être domicilié au Maroc.

• Lorsque l’évaluateur est une personne physique :

* + disposer de compétences et d’une expérience suffisante en matière d’évaluation d’actifs immobiliers.
	+ ne pas avoir fait l’objet d’une condamnation pour une infraction en relation avec son activité.

• Lorsque l’évaluateur est une personne morale :

* présenter des garanties suffisantes en termes de moyens organisationnels et humains ainsi que de son expertise en matière d’évaluation d’actifs immobiliers.
* ses dirigeants et les personnes en charge de l’évaluation immobilière ne doivent pas avoir fait l’objet d’une condamnation pour une infraction en relation avec son activité.

• ne peut déléguer l’exécution de ses missions à autrui.

De plus, l’activité d’évaluateur immobilier d’actifs d’OPCI est soumise à un agrément délivré par le Ministère de l'Économie et des Finances et ce, après avis de la commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d’agrément d’évaluateur immobilier d’actifs d’OPCI[[20]](#footnote-21)

Les évaluateurs immobiliers sont choisis par la société de gestion parmi la liste des évaluateurs agréés par le Ministère de l'Économie et des Finances et publiée au bulletin officiel et sur son site WEB. Les premiers évaluateurs immobiliers sont désignés dans le règlement de gestion de l’OPCI. Avant sa désignation par la société de gestion, tout évaluateur immobilier souscrit un contrat d’assurance couvrant sa responsabilité civile au titre de ses missions d’évaluation[[21]](#footnote-22). Il convient de souligner que le mandat de chaque évaluateur immobilier est d’une durée de quatre ans renouvelable une seule fois. Toutefois, le mandat de l’un des évaluateurs immobiliers désignés lors de la constitution de l’OPCI n’est pas renouvelable pour le dit OPCI[[22]](#footnote-23).

**B - La composition de l'actif d’OPCI**

La loi n° 70-14 a fait évoluer les règles de composition de l'actif.

1. ***Les actifs éligibles***

Les actifs d’un OPCI sont limitativement énumérées à l’article 3 du loi n° 70-14 et détaillés par l’Arrêté n° 2305-18 du 27 août 2018 pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71,75 et 90 de la loi n° 70-14 relative aux organismes de placement collectif en immobilier.

En application de ces textes, l’actif d’un OPCI est exclusivement constitué :

***-d’actifs immobiliers***

Les actifs immobiliers au sens de l’article 3 de la loi n° 70-14 comprennent les biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location et les immeubles en cours de construction destinés à la location[[23]](#footnote-24) ainsi que les droits réels portant sur les dits biens[[24]](#footnote-25).

De plus, peuvent être inclus, comme actifs immobiliers,tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l’occupation d’une dépendance du domaine public de l’Etat, d’une collectivitéterritoriale ou d’un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur la dite dépendance.

L’OPCI peut détenir tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire à l’un des droits mentionnés aux 1) et2) de l’article 3 de la loi n° 70-14.

Enfin, les parts ou actions d’OPCI agrées par l’AMMC Sont également éligibles à l’actifs d’un OPCI.

***- d’actifs mobiliers***

Les titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l’exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles.

Par ailleurs, les participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière [mentionnées ci-dessus](https://context.reverso.net/traduction/francais-arabe/mentionn%C3%A9s%2Bci-dessus) ne sont éligibles à l'actif d'un OPCI que si[[25]](#footnote-26) :

- les dites sociétés établissent des comptesarrêtés et certifiés d'une fréquence aumoins semestrielle ;

- les immeubles et droits réels à l'actifdesdites sociétés remplissent lesconditions citées au 1) dul’article 7 du l’Arrêté n° 2305-18 pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71,75 et 90 de la loi n° 70-14 relative aux organismes de placement collectif en immobilier.

***- d’actifs liquides***

Sont également éligibles à l’actifs d’un OPCl les liquidités et les instruments financiers à caractère liquide.

L’article 1 du l’Arrêté n° 2305-18 du 27 août 2018 relative aux organismes de placement collectif en immobilier précité, définit limitativement les instruments financiers à caractère liquide :

- les valeurs émises par le Trésor et les titres de créance garantis par l'Etat

- les titres de créances négociables tels quedéfinis par la loi n° 35-94 relative à certainstitres de créances négociables.

- les parts et actions d'OPCVM.

***-d’autres actifs***

L'atout de l'OPCI réside dans le fait qu'il peut investir dans des actifs qui n'ont pas un caractère immobilier, pour répartir le risque. Ces actifs sont des placements sous formesd’avances en compte courant, les titres de créances ne permettent pas la participation au capital social.

1. ***Les quotas réglementaires***

La loi n° 70-14 et l’Arrêté n° 2305-18 pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71,75 et 90 de la loi n° 70-14 a assoupli les quotas réglementairesde l’actif d’OPCI. Ils diffèrent selon que l’OPCI est ouvert au grand public ou destiné aux investisseurs qualifiés.

* **Pour les OPCIouverts au grand public**

Pour les OPCI destinés au grand public, les actifs motionnes aux 1) ,2) ,3) ,4) ,5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 doivent représenter au moins 60 % à l'investissement du total des actifs[[26]](#footnote-27), au moins 50% du quota doit correspondre aux biens immeubles et les droits réels éligibles prévus aux paragraphes 1) et 2) de l'article 3 précité[[27]](#footnote-28).

Par ailleurs, les OPCI ne peuvent détenir plus de 20 % des parts des terres non bâties destinées à la construction et des immeubles en construction[[28]](#footnote-29).

Les droits réels éligibles prévus par une législation étrangère visés au 3) de l'article 3 précité ne doivent pas dépasser 10% de la proportion 60 visée au I) de l'article 27 de la loi précitée n° 70-14.

Les actifs liquides mentionnes aux 6) de l’article 3 précitée peuvent représenter 10 % du quota au minimum**,** Les SPI inscrites à la cote de la bourse des valeurs ne sont pas soumises à cette obligation[[29]](#footnote-30).

Les titres de créances ne permettant pas la participation au capital social, prévus au 7) de l'article 3 de la loi n° 70-14 ne doivent pas dépasser 10% du total de l'actif d'un OPCI.

enfin, les placements sous forme d'avances en compte courant d'associés prévus au 8) de l'article 3 de la loi n° 70-14 ne doivent pas dépasser 10% du total de l'actif d'un OPCI.

* **Pour les OPCI RFA destiné aux investisseurs qualifiés.**

Les actifs motionnes aux 1) ,2) ,3) ,4) ,5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 doivent représenter au moins 60 % à l'investissement. Pour les OPCI RFA, l’investissement dans des actifs immobiliers prévus aux paragraphes 1) et 2) de l'article 3 doit correspondre au minimum 50 %. Les droits réels éligibles prévus par une législation étrangère visés au 3) de l'article 3 précité ne doivent pas dépasser 10% du quota, et les autresactifs entre 0 et 10 % également.

Toute fois, les OPCI RFA peuvent déroger à la limite de 10 % qui concerne les placements sous forme d'avances en compte courant d'associés et 20% des parts des terres non bâties destinées à la construction et des immeubles en construction[[30]](#footnote-31).

Dans les deux cas, Les règles précitées doivent être respectées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. De plus, l’OPCI dispose de trois ans à compter de la date de son agrément pour respecter ces quotas[[31]](#footnote-32).

**Conclusion**

Pour conclure, on peut dire que l’ambition de législateur en créant ce véhicule était, à la fois, de compléter et modernises l’offre de produits d’épargner immobiliers a l’attentions des particuliers et d’offrir un produits performant d’investissement dans les l’immobiliers à destinations des investisseurs qualifies.

1. Désigné ci-après sous l'abréviation **OPCI** [↑](#footnote-ref-2)
2. L'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux [↑](#footnote-ref-3)
3. **SHMIDT** (**F**.)-, **MOULIN** (**F**.)-, Les fonds de capital investissement : principes juridique et fiscaux, Ed Gualino 2018, p 26-27. [↑](#footnote-ref-4)
4. J.O n° 6552 du 16 mars 2017 ,page 172. [↑](#footnote-ref-5)
5. Dahir n° 1-12-55 du 14 safar 1434 (28 décembre 2012) portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l’épargne, BO n° 6124 du 7 février 2013 ; page 1234 [↑](#footnote-ref-6)
6. Article 22 de la loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-7)
7. Article 19 de loi n° 70-14 [↑](#footnote-ref-8)
8. La différence majeure entre les FPI et les SPI porte sur le régime fiscal qui sera fixé par une loi fiscale [↑](#footnote-ref-9)
9. Article 10 et 37 de loi n° 70-14 et article 2 de circulaires n°02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI. [↑](#footnote-ref-10)
10. Article 43 de loi n° 70-14 [↑](#footnote-ref-11)
11. Article 9 de Circulaire de l'AMMC n°02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI. [↑](#footnote-ref-12)
12. Article 10 de Circulaire de l'AMMC n°02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI. [↑](#footnote-ref-13)
13. Article 49 de loi n° 70-14 et Art 14 et 15 de Circulaire de l'AMMC n°02/18 relative aux sociétés de gestion d'OPCI. [↑](#footnote-ref-14)
14. Article 75 et 76 Circulaire de l'AMMC n°02/18 e art 58 de loi n° 70-14 [↑](#footnote-ref-15)
15. Article 28 de la de Circulaire n° 02/19 relative aux OPCI [↑](#footnote-ref-16)
16. Article 83 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-17)
17. Article 84 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-18)
18. Article 29 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-19)
19. Article 32 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-20)
20. Commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d’agrément d’évaluateur immobilier d’actifs d’OPCI et sur le retrait d’agrément desdits évaluateurs. Cette commission est constituée de deux représentants du Ministère de l’économie et des Finances (dont l’un préside la commission), d’un représentant du Ministère de l’habitat, d’un représentant de l’AMMC, d’un représentant de Bank Al-Maghrib et d’un représentant de l’ACAPS. Lesdits membres sont nommés par décision du Ministre de l’économie et des Finances.

Voir, en ce sens. L’article 33 de la loi n° 70-14  et le Décret n°2-18-32 du 26 avril 2018 pris pour l'application des articles 31 et 33 de la loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier. BO n°6680 du 7 juin 2018 , page1269. [↑](#footnote-ref-21)
21. Article 34 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-22)
22. Article 30 de la loi n°70-14. [↑](#footnote-ref-23)
23. L’article 7 du l’Arrêté n° 2305-18 du 27 août 2018 relative aux organismes de placement collectif en immobilier précité, définit limitativement les biens immeubles prévus au 1) du premier alinéa de l'article 3 de la dite loi comme :

- les immeubles loués ou mis en vue de leur location à la date de leur acquisition par l’OPCI.

- les immeubles neufs acquis par l'OPCI en vue de leur location.

- les immeubles acquis par l'OPCI en état futur d'achèvement en vue de leur location.

- les immeubles qu'il fait construire, rénover ou réhabiliter en vue de la location.

**-** les terrains non bâtis situés dans une zone destinée à la construction en vue de la location, et disposant d'un programme de construction [↑](#footnote-ref-24)
24. Selon l’article 5 du l’Arrêté n°2305-18 du 27 août 2018 précité La liste des droits réels portant sur des biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location et des immeubles en cours de construction destinés à la location est fixée comme suit : la propriété ; les servitudes et les services fonciers ; l'usufruit ; la rente viagère ; le droit d'usage ; le droit de superficie ; l'emphytéose. [↑](#footnote-ref-25)
25. V° 3) de l’article 7 du l’Arrêté n° 2305-18 pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71,75 et 90 de la loi n° 70-14 relative aux organismes de placement collectif en immobilier. [↑](#footnote-ref-26)
26. Article 27 de loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-27)
27. V.1) du l’article 7 du l’Arrêté n° 2305-18 pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71,75 et 90 de la loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-28)
28. Article 27 de loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-29)
29. Article 27 de loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-30)
30. Article 27 de loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-31)
31. Article 27 de loi n° 70-14. [↑](#footnote-ref-32)