

مذكرة تقديم

مشروع قانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية
بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية

يعتبر القطاع الفلاحي أحد دعائم الاقتصاد الوطني، كما يعتبر أحد أهم قطاعات الأنشطة
على الصعيد الوطني بالنظر إلى حجم الساكنة التي تشتغل بالفلاحة.

وقد أولت الدولة منذ فجر الاستقلال اهتماما بالغا لهذا القطاع من خلال عدة تدابير وإجراءات
تهدف بالأساس إلى تنمية الأراضي الفلاحية وعصرنة أساليب استغلالها للرفع من الإنتاج وكذا تحسين
وضعية الفلاحين.

ومن أجل تعزيز هذه الإجراءات أصبح من الضروري تسهيل الولوج إلى ملكية العقار وجعله أكثر
انفتاحا على المستثمرين، سواء الأشخاص الذاتيين أو المعنويين، مما سيرفع من الإنتاج والمردودية ويحفز
على التشغيل في العالم القروي، مع الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي المعنية.

فخلال الفترة الماضية صدرت عدة نصوص تشريعية تتعلق بإصلاح الهياكل العقارية وتشجيع
الاستثمار في الأراضي الفلاحية وخاصة في المدارات السقوية، وكذا تنظيم استغلال العقارات الفلاحية
وتقنين الولوج إلى ملكيتها.

ذلك أن المقتضيات الحالية للظهير الشريف رقم 1.73.645 إذا كانت قد حققت الأهداف المتوخاة
منها آنذاك، وخاصة ضبط الولوج إلى ملكية العقارات الفلاحية وحصرها في فئات معينة دون غيرها، فإنها
لم تعد تتلاءم والتوجهات الحالية للدولة، وتحرم بالتالي العالم القروي، وبصفة عامة الاقتصاد الوطني من
فرص حقيقية للتنمية.

اعتبارا لذلك، أصبح من الضروري، تغيير وتنميط الظهير الشريف رقم 1.73.645 الصادر في
11 ربيع الثاني 1395 (23 أبريل 1975) بمثابة قانون يتعلق باقتناء الأملاك الفلاحية أو القابلة
للفلاحة

خارج الدوائر الحضرية، من خلال السماح لشركات المساهمة والتوصية بالأسهم باقتناء العقارات الفلاحية
أو القابلة للفلاحة الواقعة كلا أو بعضا خارج المدارات الحضرية.

وانسجاما مع تغيير وتتميم الظهير الشريف المشار إليه أعلاه، فإنه من الضروري تتميم الفصل 7 من الظهير الشريف رقم 1.73.213 الصادر في 26 محرم 1393 (2 مارس 1973) بمثابة قانون تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون، كما تم تغييره وتتميمه، وكذا تتميم الفصل 12 من الظهير الشريف رقم 1.63.288 الصادر في 7 جمادى الأولى 1383 (26 شتبر 1963) بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملك الفلاحية القروية كما تم تتميمه، وذلك بغية استثناء تطبيق مقتضياتها على شركات المساهمة والتوصية بالأسهم في الحالة التي تكون فيها بشكل حصري الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة موضوع استثمارات فلاحية قد حصلت على موافقة اللجنة الجهوية الموحدة ويتم إنجازها طبقا للشروط المنصوص عليها في دفتر التحملات الذي يحدد بنص تنظيمي. وإذا تبين أثناء مراقبة وتتبع هذه المشاريع الاستثمارية عدم احترام الشروط المنصوص عليها في دفتر التحملات، تقوم هذه اللجنة بسحب موافقتها المسبقة على البيع وتبلغه إلى الشركة، ويتم نقل تلقائيا ملكية العقار المعني إلى الدولة حسب وضعيته في تاريخ إبرام عقد الاقتناء.

كما أنه ولتجاوز الإشكالات القانونية المطروحة بالنسبة لتمويل اقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة من قبل المؤسسات البنكية التشاركية عن طريق عقد المرابحة، فقد تم استثناءها من الشروط المنصوص عليها في المادة الثانية من مشروع هذا القانون.

ذلك هو موضوع مشروع هذا القانون.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والتنمية القروية والمياه والخزانات

عزيز اخنوش

مشروع قانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات
المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج
الدوائر الحضرية

الباب الأول

مقتضيات تغير وتتم الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر
في 11 من ربيع الآخر 1395 (23 أبريل 1975) المتعلق باقتناء العقارات
الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية

المادة الأولى

تغير وتتم على النحو التالي مقتضيات الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون
رقم 1.73.645 الصادر في 11 من ربيع الآخر 1395 (23 أبريل 1975) المتعلق باقتناء
العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية كما تم تغييره وتتميمه:

"الفصل الأول

"إن اقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة، كلا أو بعضا، خارج الدوائر
الحضرية يحتفظ به للأشخاص الذاتيين المغاربة أو الأشخاص الاعتباريين الخاضعين للتشريع
المغربي الآتي بيانهم:

"- الدولة؛

"-.....؛

"-.....؛

"- الجماعات السلالية الجارية عليها مقتضيات القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية
على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها؛

"-.....؛

"-.....؛

"- شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم مع مراعاة مقتضيات الفصل الثاني أدناه؛

"- باقي الأشخاص الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص الذين يكون أعضاؤهم أو الشركاء
فيهم أشخاصا ذاتيين مغاربة."

المادة 2

تنسخ وتعوض على النحو التالي مقتضيات الفصل الثاني من الظهير الشريف بمثابة
قانون المشار إليه أعلاه رقم 1.73.645:

"الفصل الثاني

" يتعين على شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم المنصوص عليها في الفصل
الأول أعلاه، والراغبة في اقتناء عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية أن
تتقيد بما يلي:

"- أن يكون العقار الفلاحي أو القابل للفلاحة موضوع الاقتناء قابلا للتفويت ومحفظا أو في
طور التحفيظ؛

"- أن تخصص العقار المعني لاستثمارات فلاحية؛

"- أن تحصل على الموافقة المسبقة بالاقتناء من اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار المنصوص
عليها في القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وبإحداث اللجان
الجهوية الموحدة للاستثمار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.18 بتاريخ 7 جمادى

"الآخرة 1440 (13 فبراير 2019)، وذلك بناء على شروط وشكليات يتضمنها دفتر تحملات، يحدد نموذجة والوثائق الواجب إرفاقها به بنص تنظيمي. غير أن العقار المعني يبقى غير قابل للتفويت والرهن والكرء ما لم يتم الحصول مسبقا على موافقة اللجنة المذكورة.

"يجب إشهار عقد البيع رفقة دفتر التحملات بالرسم العقاري أو بمطلب تحفيظ العقار المعني. لا يمكن التشطيب على الشروط المنصوص عليها في عقد البيع وفي دفتر التحملات إلا بعد الإدلاء بشهادة رفع اليد مسلمة من طرف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار المشار إليها أعلاه، تثبت إنجاز الشركة المعنية للاستثمارات الفلاحية الملتزم بها؛

"إذا تبين للجنة الجهوية الموحدة للاستثمار أثناء المراقبة وتتبع إنجاز الاستثمارات الفلاحية الواقعة على الأراضي المقتناة عدم مطابقة الأشغال للشروط المنصوص عليها في دفتر التحملات وفي الوثائق المرفقة به أو عدم احترام الآجال المنصوص عليها في دفتر التحملات السالف الذكر، والتي بموجبها وافقت اللجنة الجهوية المذكورة أعلاه على الاقتناء، فإن هذه الأخيرة توجه إنذارا إلى الشركة المعنية قصد تسوية الوضعية القائمة داخل الآجال المحددة من طرفها.

"يمكن للجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، إذا تبين لها أن التأخير في إنجاز الاستثمار لا يرجع بالأساس إلى إرادة الشركة المعنية، أن تحدد لها أجلا إضافيا لإنهاء الأشغال.

"إذا تبين عدم تقيد الشركة المعنية بما التزمت به، عند انصرام الآجال المذكورة في الفقرتين 3 و4 أعلاه، أصدرت اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، دون تأخير، قرارا بسحب موافقتها المسبقة على البيع، وتبلغه إلى الشركة.

"خلافًا لمقتضيات الفصل 2 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.213 الصادر في 26 من محرم 1393 (2 مارس 1973) المنقولة بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون، تنقل تلقائيا ملكية العقار المعني إلى الدولة، حسب وضعيته في تاريخ إبرام عقد الاقتناء، ويقوم

المحافظ على الأملاك العقارية بإشهار نقل الملكية المذكور بالرسم العقاري أو بمطلب تحفيظ
"العقار المعني، بناء على قرار اللجنة بسحب الموافقة وبعد إنجاز التبليغ.

"لا تطبق الشروط المشار إليها أعلاه على الاقتناء الأول للعقارات المذكورة من طرف
"البنوك التشاركية والتي تكون موضوع عملية تمويل تشاركي في إطار عقد "مرايحة"."

المادة 3

ينسخ الفصل 3 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر في 11 من
ربيع الآخر 1395 (23 أبريل 1975) المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة
خارج الدوائر الحضرية.

الباب الثاني

مقتضيات تغير وتتم الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.213 الصادر في
26 محرم 1393 (2 مارس 1973) تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات
الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون

المادة 4

تغير وتتم على النحو التالي مقتضيات الفصل 7 من الظهير الشريف بمثابة قانون
رقم 1.73.213 الصادر في 26 محرم 1393 (2 مارس 1973) المنقولة بموجبه إلى الدولة
ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص
معنويون، كما تم تغييره وتتميمه:

"الفصل 7

"لا تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على:

"1-المؤسسات العمومية والجماعات السلالية الجارية عليها مقتضيات القانون
رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها؛

"2- ؛

"3- ؛

"4- شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم التي اقتنت عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة "وفق الشروط المنصوص عليها في الفصلين 1 و 2 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر في 11 من ربيع الآخر 1395 (23 أبريل 1975) المتعلق باقتناء "العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية. "

الباب الثالث

مقتضيات تغير الظهير الشريف رقم 1.63.288 الصادر في 7 جمادى الأولى 1383 (26 سبتمبر 1963) بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال القروية

المادة 5

تغير وتتم على النحو التالي مقتضيات الفصل 12 من الظهير الشريف رقم 1.63.288 الصادر في 7 جمادى الأولى 1383 (26 سبتمبر 1963) بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية كما تم تغييره وتتميمه:

"الفصل 12

"لا تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على:

"1-.....؛

"2- الدولة..... والجماعات السلالية الجارية عليها مقتضيات القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها؛

"3-.....؛

"4-.....؛

"5 - شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم التي تظل خاضعة لمقتضيات الفصل 2 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر في 11 ربيع الثاني 1395 (23 أبريل 1975) المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، ولمقتضيات الفصل الأول من هذا الظهير فيما يخص الإيجار الذي تتجاوز مدته ثلاث سنوات.

"6 - باقي الأشخاص الاعتباريين الجاري عليهم القانون الخاص الذين يكون الشركاء فيهم أو أعضاؤهم من الأشخاص الذاتيين المغاربة المشار إليهم في الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.73.645 المشار إليه أعلاه، عندما تتعلق عملياتهم العقارية بأراضي فلاحية واقعة خارج دوائر الري المحددة بموجب مرسوم طبقا للفصل 6 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية."