ظهير شريف بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب انجازها من طرف بعض الاشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية

صيغة محينة بتاريخ 22 يوليو 2021

ظهير شريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب انجازها من طرف بعض الاشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية

كما تم تعديله بـ:

- ظهير شريف رقم 1.21.70 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛ الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5666؛

- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.76.538 بتاريخ 26 صفر 1397 (16 يبراير 1977)؛ الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 25 ربيع الأول 1397 (16 مارس 1977)، ص 771؛

- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.73.300 بتاريخ 8 ذي الحجة 1393 (2 يناير 1974)؛ الجريدة الرسمية عدد 3194 بتاريخ 22 ذو الحجة 1393 (16 يناير 1974)، ص 84؛

- ظهير شريف رقم 1.69.33 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)؛ الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2022؛

- ظهير شريف رقم 1.69.26 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)؛ الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2014.

ظهير شريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب انجازها من طرف بعض الاشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية[1]

الحمد لله وحده

الطابع الشريف

(بداخله الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز امره أنه:

بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.63.289 الصادر في 7 جمادى الأولى 1383 (26 شتنبر 1963) بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها اراضي الاستعمار؛

وبناء على الدستور الصادر الامر بتنفيذه يوم 17 رجب 1382 (14 دجنبر1962)،

اصدرنا امرنا الشريف بما يأتي:

الجزء الأول: مراقبة العمليات العقارية

الفصل 1[2]

ان العمليات العقارية بما فيها البيوعات عن طريق السمسرة وكذا ابرام جميع عقود الايجار المتجاوزة مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالأملاك الفلاحية المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية يتوقف اجراؤها مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.63.289 المشار اليه اعلاه على رخصة ادارية اذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان بالأمر شخصا أو شخصين اذا تبين غير مغربيين أو شخصين معنويين.

غير انه اذا كانت العملية تتعلق بملك قررت المحكمة بيعه عن طريق المزاد العلني جاز تقديم طلب الرخصة في شكل طلب للمساهمة في السمسرة.

ولا تطبق هذه المقتضيات على العقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 27 شتنبر 1963.

1- الجريدة الرسمية عدد 2657 بتاريخ 8 جمادى الأولى 1383 (27 شتنبر 1963)، ص 2251.

2- تم تتميم الفصل 1 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.300 بتاريخ 8 ذي الحجة 1393 (2 يناير 1974)، الجريدة الرسمية عدد 3194 بتاريخ 22 ذو الحجة 1393 (16 يناير 1974)، ص 84.

الفصل 2

يحرر طلب الرخصة في مطبوعات تقدمها الادارة ويجب ان يتضمن هذا الطلب على الخصوص اسمي الطرفين المعنيين بالأمر وحالتهما المدنية وجنسيتهما ومهنتهما والاراضي الفلاحية الجارية على ملكهما أو المستغلة من طرفهما وكذا نوع العملية المزمع القيام بها، وموقع ومساحة ومحتويات العقار والبيانات المتعلقة بحالته القانونية.

ويجب على الطالبين ان يعينوا محلا للمخابرة معهم بالمغرب.

كما يجب ان يحمل طلب الرخصة الامضاء المصحح لجميع الاطراف المعنية بالأمر.

اما اذا كان الأمر يتعلق بطلب للمساهمة في السمسرة فانه يجب ان يؤشر عليه كاتب الضبط وان يودع قبل التاريخ المحدد للسمسرة بستين يوما على الأقل.

الفصل 3

يودع طلب الرخصة بمقر الاقليم الواقع العقار بترابه من طرف المتخلى أو المؤسس أو المؤاجر أو المسترد أو الشخص الذي يريد المساهمة في السمسرة ويسلم عنه وصول.

الفصل 4

يتولى وزير الداخلية بعد موافقة وزيري الفلاحة والمالية تسليم أو رفض الرخصة المذكورة في أجل خمسة واربعين يوما على الاكثر يبتدئ من يوم ايداع الطلب اذا كان الأمر يتعلق بملك بيع عن طريق المزاد العلني وفي ظرف ستة اشهر على الاكثر ابتداء من يوم إيداع الطلب في الحالات الأخرى.

ويعتبر سكوت الادارة بمثابة رفض لطلب الرخصة.

الجزء الثاني: حق الدولة في الشفعة

الفصل 5

تخول الدولة التي يمثلها وزير المالية الحق في ان تقتني عن طريق الشفعة الاملاك الآتية مع مراعاة مقتضيات المقطع الثاني من هذا الفصل:

1- الاملاك التي يتوقف تفويتها على سابق رخصة ولا سيما الاملاك الجارية قبل البيع بالمزاد العلني على ملك شخص ذاتي غير مغربي أو شخص معنوي والنازلة سمسرتها على شخص ذاتي مغربي؛

2- الاملاك المبيعة بالمزاد العلني والنازلة سمسرتها على شخص ذاتي غير مغربي أو على شخص معنوي.

وفي حالة الشياع فان حق الشفعة المخول للدولة لا يمكن ان يمارس اذا كان المسترد المحتمل بطريق الشفعة أو الضم في الصفقة شخصا ذاتيا مغربيا.

الفصل 6

يمارس حق الشفعة المنصوص عليه في ظهيرنا الشريف هذا باقتراح من وزير الفلاحة ضمن الشروط المحددة في الفصلين السابع والثامن.

ويعتبر معلنا عن رغبة الادارة في ممارسة هذا الحق بمجرد ما تثبت الادارة توجيه الرسالة المضمونة المنصوص عليها في الفصلين 7 و8.

الفصل 7

تمارس الشفعة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثامن مقابل الثمن المبين في طلب الرخصة وبإشعار الطالبين بالرغبة في ممارستها بواسطة رسالة مضمونة داخل اجل لا يتجاوز ستة اشهر يبتدئ من تاريخ ايداع طلب الرخصة.

الفصل 8

تمارس الدولة حق الشفعة في الاملاك المبيعة بالمزاد العلني مقابل ثمن البيع بما في ذلك الثمن الاساسي والصوائر وباطلاع كاتب الضبط بالمحكمة على رغبتها في ذلك بواسطة رسالة مضمونة داخل الستين يوما الموالية على الأكثر للتاريخ الذي يبلغ فيه هذا الموظف محضر السمسرة الى وزارة الفلاحة بعد انصرام اجل تعلية المزاد.

ولا تصبح السمسرة نهائية الا ابتداء من التاريخ الذي تخبر فيه الادارة كاتب الضبط بمقررها أو من انصرام أجل الستين يوما المنصوص عليه في المقطع اعلاه ان لم تتخذ الادارة مقررا في هذا الصدد.

الجزء الثالث: مقتضيات مختلفة

الفصل 9

يجب على العدول والموثقين وجميع الموظفين العموميين والمحافظين على الاملاك العقارية والرهون وكذا قباض التسجيل ان يرضوا تحرير أو تلقى أو تسجل جميع العقود المثبتة للعمليات المشار اليها في ظهيرنا الشريف هذا مالم تكن مصحوبة بالرخصة الادارية.

الفصل 10

تعتبر باطلة وعديمة المفعول جميع العمليات المنجزة خلافا لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا وترفع الدعاوى بالبطلان إلى المحاكم المختصة عادة في القضايا العقارية.

الفصل 11

يعاقب عن المخالفات لظهيرنا الشريف هذا بغرامة يتراوح قدرها بين 500 و5000 درهم وبسجن تتراوح مدته بين شهر واحد وستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

ويعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 1000 و10.000 درهم وبسجن تتراوح مدته بين شهرين وسنة واحدة أو باحدى هاتين العقوبتين فقط كل من قدم تصريحات مزورة في طلبات الرخصة أو قام بمناورات تدليسية قصد التملص من مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

الفصل 12[3]

لا تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا:

1- على الاشخاص المعنويين المشار اليهم في الظهير الشريف رقم 1.59.171 الصادر في 4 ذي القعدة 1378 (12 مايو 1959) بشأن العمليات العقارية الواجب انجازها من طرف دولة أو مؤسسة عمومية اجنبية؛

2- الدولة والجماعات المحلية أو المجعولة تحت الوصاية الإدارية لوزير الداخلية والجماعات السلالية الجارية عليها أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها؛

3- على الاشخاص الذاتيين المغاربة فيما يخص الرهون المبرمة لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي والقرض العقاري والفندقي بالمغرب ومؤسسات القرض المبينة في لائحة توضع بقرار لوزير المالية يتخذ بعد استشارة وزير الفلاحة والاصلاح الزراعي ووزير الداخلية؛

4- على شركات البنك والتأمين وتأليف رؤوس الاموال أو التوفير فيما يخص العقود المنصوص عليها في الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.62.177 المؤرخ في 17 رجب 1382 (14 دجنبر 1962) المعفاة بموجبه من بعض الحقوق والاداآت والضرائب مختلف الرسوم والعمليات المتعلقة بمغربة مؤسسات الابناك والتأمين وضم بعضها الى بعض.

3- تم تغيير وتتميم الفصل 12 أعلاه، بمقتضى المادة 5 من الظهير الشريف رقم 1.21.70 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)، الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5666.

- تم تتميم الفصل 12 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.538 بتاريخ 26 صفر 1397 (16 يبراير 1977)، الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 25 ربيع الأول 1397 (16 مارس 1977)، ص 771.

- تم تغيير وتتميم الفصل 12 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.69.33 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2022.

5- شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم، التي تظل خاضعة لمقتضيات الفصل 2 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر في 11 من 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 بأراض فلاحية واقعة خارج دوائر الري المحدد بموجب مرسوم طبقا للفصل 6 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية.

الفصل 13

ان المقتضيات الجديدة المتعلقة بالاقتناء عن طريق السمسرة لا تطبق على البيوعات بالمزاد العلني التي لم تكن موضوع اشهار في تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

الفصل 14

يعهد بتطبيق ظهيرنا الشريف هذا إلى وزراء الداخلية والمالية والعدل والفلاحة كل واحد منهم فيما يخصه.

الفصل 15

يلغى الظهير الشريف رقم 1.59.287 الصادر في 16 جمادى الأولى 1379 (17 نونبر 1959) بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب انجازها من طرف بعض الاشخاص والمتعلقة بالأملاك القروية حسبما وقع تغييره بالظهير الشريف رقم 1.61.265 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1381 (24 أكتوبر 1961) والسلام.

وحرر بطنجة في 7 جمادى الأولى 1383 (26 شتنبر 1963).