

# القانون المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية

صيغة مهيئة بتاريخ 22 يوليو 2021

**ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 بتاريخ  
11 ربيع الثاني 1395 (23 أبريل 1975) يتعلق باقتناء  
العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية**

**كما تم تعديله بـ:**

- القانون رقم 62.19 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.70 بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛ الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5666؛
- الظهير الشريف رقم 1.76.537 بتاريخ 26 صفر 1397 (16 يبرابر 1977)؛ الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 25 ربيع الاول 1397 (16 مارس 1977)، ص 771.

# ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 بتاريخ 11 ربيع الثاني 1395 (23 أبريل 1975) يتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية<sup>1</sup>

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وأبيه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 102 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

## الفصل الأول<sup>2</sup>

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 المحلية؛
- المؤسسات العمومية؛
- الجماعات الجارية عليها مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تفويت وتسيير الاملاك الجماعية؛
- الجماعات السلالية الجارية عليها مقتضيات القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها؛
- الاشخاص الذاتيون؛
- الشركات التعاونية الفلاحية التي يكون اعضاءها اشخاصا ذاتيين مغاربة فقط وكذا

1- الجريدة الرسمية عدد 3264 بتاريخ 9 جمادى الاولى 1395 (21 مايو 1975)، ص 1392.  
2- تم تغيير وتنظيم الفصل الأول أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 62.19 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.70 بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛ الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5666.

## اتحاداتها؛

- 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.

الفصل الثاني<sup>3</sup>

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 عقد البيع ودفتر تحملات، يحدد نموذجهما، والوثائق الواجب إرفاقها بهما، بنص تنظيمي. يبقى العقار المعني، مثقلا بشروط منع التفويت والرهن والحجز والكرء، إلى حين حصول الشركة المستفيدة على شهادة رفع اليد، طبقا لمقتضيات هذا القانون.

غير أنه يمكن الترخيص من طرف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، لشركات المساهمة والتوصية بالأسهم، الحاصلة على الموافقة المسبقة بالاقتناء، برهن العقار للحصول على قرض، من أجل تمويل المشروع، يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار وكلفة الاستثمارات المزمع إنجازها فوقه.

يجب إشهار عقد البيع رفقة دفتر التحملات، بالرسم العقاري أو بمطلب تحفيظ العقار المعني، ولا يمكن التشطيب على الشروط المنصوص عليها في عقد البيع وفي دفتر

3- تم نسخ وتعويض الفصل الثاني أعلاه، بمقتضى المادة 2 من القانون رقم 62.19 السالف الذكر.  
- تم تغيير وتنميط الفصل الثاني أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.76.537 بتاريخ 26 صفر 1397 (16 يبرابر 1977)؛ الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 25 ربيع الأول 1397 (16 مارس 1977)، ص 771.

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.

يمكن للشركة، في حالة اقتناء عقار، به مشروع فلاحي متكامل، منجز من طرف مالكه، الحصول على موافقة هذه اللجنة والإبراء في آن واحد، شريطة:

- تقديم جميع الوثائق التي تثبت إنجاز المشروع الفلاحي؛
- معاينة المشروع الفلاحي من طرف اللجنة الجهوية للتأكد من إنجازها؛
- إنجاز تقرير مفصل من طرف اللجنة الجهوية، يتم على أساسه اتخاذ القرار بالموافقة أو عدمها.

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 وللوثائق 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 إعدارا إلى الشركة المعنية، قصد تسوية الوضعية القائمة، داخل أجل تحدده اللجنة.

يمكن للجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، إذا تبين لها أن التأخير في إنجاز الاستثمار لا يرجع بالأساس إلى إرادة الشركة المعنية، أن تحدد لهذه الشركة أجلا إضافيا لإنهاء الأشغال، أو أن توافق لها على إدخال مستثمر بديل لها يكون:

- إما من بين الأشخاص الاعتباريين المنصوص عليهم في الفقرة الأولى أعلاه، يحل محلها في تنفيذ جميع الالتزامات والشروط المحددة في هذا القانون، ويلتزم باستكمال المشروع والحفاظ على الصبغة الفلاحية للعقار المعني، وتقوم اللجنة المذكورة أعلاه بدراسة هذا الطلب لإبداء قرارها حوله، وفق الشروط والكيفيات المحددة بنص تنظيمي؛

- إما من بين الأشخاص الذاتيين المغاربة، دون إلزامهم بالشروط والكيفيات السالفة الذكر، ويتم التشطيب على شروط منع التقويت والرهن والحجز والكراء للعقار المعني.

إذا تبين عدم تقيد الشركة المعنية بما التزمت به، أو تعذر عليها إيجاد من يستكمل المشروع، تصدر اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، مباشرة بعد انصرام الآجال المذكورة في الفقرتين 5 و6 أعلاه، 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 أجنب أو أشخاص معنويون، تنقل ملكية العقار المعني إلى الدولة بطلب منها، 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، وإذا لم ترغب الدولة في نقل ملكية العقار لها، يتم اللجوء إلى البيع عن طريق المزاد العلني.

يترتب عن نقل ملكية العقار إلى الدولة، منحها تعويضا للشركة المعنية يحدد مبلغه على أساس قيمة العقار بتاريخ نقل ملكيته إليها، مع أخذ بعين الاعتبار ما تم إنجازه فوق هذا العقار، وفقا لدفتر التحملات المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه. غير أنه إذا كان العقار مثقلا بالرهن المنصوص عليه في الفقرة 2 من هذا الفصل، لا يمكن للدولة أداء التعويض للشركة، إلا بعد خصم المستحقات اللازمة لتصفية العقار من هذا الرهن، تحدد كفيات أداء التعويض بنص تنظيمي.

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

#### الفصل الثالث<sup>4</sup>

(نسخ)

#### الفصل الرابع

ينشر بالجريدة الرسمية ظهيرنا الشريف هذا المعتبر بمثابة قانون.

وحرر بالرباط في 11 ربيع الثاني 1395 (23 أبريل 1975).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الامضاء: أحمد عصمان.

4- تم نسخ الفصل الثالث أعلاه، بمقتضى المادة 3 من القانون رقم 62.19 السالف الذكر.