

**ظهير شريف بشأن مراقبة العمليات العقارية
الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص
والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية**

صيغة محينة بتاريخ 22 يوليو 2021

ظهير شريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية

كما تم تعديله بـ:

- الظهير الشريف رقم 1.21.70 الصادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 62.19؛ الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5666؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.538 بتاريخ 26 صفر 1397 (16 يبرابر 1977)؛ الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 25 ربيع الأول 1397 (16 مارس 1977)، ص 771؛
- 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؛
- 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؛
- المرسوم الملكي رقم 473.65 بتاريخ 7 رجب 1386 (22 أكتوبر 1966) بمثابة قانون يتم بموجبه الظهير الشريف رقم 1.63.288؛ الجريدة الرسمية عدد 2820 بتاريخ 3 شعبان 1386 (16 نونبر 1966)، ص 2379.

ظهير شريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية¹

الحمد لله وحده

الطابع الشريف

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

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أنه:

بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.63.289 الصادر في 7 جمادى الأولى 1383 (26 شتنبر 1963) بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها أراضي الاستعمار؛ وبناء على الدستور الصادر الأمر بتنفيذه يوم 17 رجب 1382 (14 دجنبر 1962)، أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي:

الجزء الأول: مراقبة العمليات العقارية

الفصل 21

إن العمليات العقارية بما فيها البيوعات عن طريق السمسرة وكذا إبرام جميع عقود الإيجار المتجاوزة مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالأموال الفلاحية المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية يتوقف إجراؤها مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.63.289 المشار إليه أعلاه على رخصة إدارية إذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان بالأمر شخصا أو شخصين إذا تبين غير مغربيين أو شخصين معنويين.

غير أنه إذا 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 الأول أعلاه بالمقطع الثالث، 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 الإدارة ويجب أن يتضمن هذا الطلب على الخصوص اسمي الطرفين المعنيين بالأمر وحالتهما المدنية وجنسيتهما ومهنتهما والأراضي 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 أن يعينوا محلا للمخابرة معهم بالمغرب.

كما يجب أن يحمل طلب الرخصة الإمضاء المصحح لجميع الأطراف المعنية بالأمر.

أما إذا كان الأمر يتعلق بطلب للمساهمة في السمسرة فإنه يجب أن يؤشر عليه كاتب الضبط وأن يودع قبل التاريخ المحدد للسمسرة بستين يوما على الأقل.

الفصل 3

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

الفصل 4

يتولى وزير الداخلية بعد موافقة وزيرى الفلاحة والمالية تسليم أو رفض الرخصة المذكورة في أجل خمسة وأربعين يوما على الأكثر بيتدى من يوم إيداع الطلب إذا كان الأمر يتعلق بملك بيع عن طريق المزاد العلني وفي ظرف ستة أشهر على الأكثر ابتداء من يوم إيداع الطلب في الحالات الأخرى.

ويعتبر سكوت الإدارة بمثابة رفض لطلب الرخصة.

الجزء الثاني: حق الدولة في الشفعة

الفصل 5

تخول الدولة التي يمثلها وزير المالية الحق في أن تفتني عن طريق الشفعة الأملاك الآتية مع مراعاة مقتضيات المقطع الثاني من هذا الفصل:

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

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

وفي حالة الشياح فان حق الشفعة المخول للدولة لا يمكن أن يمارس إذا 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 الإدارة في ممارسة هذا الحق بمجرد ما تثبت الإدارة 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 أجل لا يتجاوز ستة أشهر يبتدىء من تاريخ إيداع طلب الرخصة.

الفصل 8

تمارس الدولة حق الشفعة في الأملاك المبيعة بالمزاد العلني مقابل ثمن البيع بما في ذلك الثمن الأساسي 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 إلى وزارة الفلاحة بعد انصرام أجل تعلية المزاد.

ولا تصبح السمسرة نهائية إلا ابتداء من التاريخ الذي تخبر فيه الإدارة كاتب الضبط بمقررها أو من انصرام أجل الستين يوما المنصوص عليه في المقطع أعلاه إن لم تتخذ الإدارة مقورا في هذا الصدد.

الجزء الثالث: مقتضيات مختلفة

الفصل 9

يجب على العدول والموثقين وجميع الموظفين العموميين والمحافظين على الأملاك العقارية والرهنون وكذا قباض التسجيل أن يرضوا تحرير أو تلقى أو تسجل جميع العقود المثبتة للعمليات المشار إليها في ظهيرنا الشريف هذا ما لم تكن مصحوبة بالرخصة الإدارية.

الفصل 10

تعتبر باطلة و عديمة 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 بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من قدم تصريحات مزورة في طلبات الرخصة أو قام بمناورات تدليسية قصد التملص من مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

الفصل 12³

لا تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا:

- 1- على الأشخاص المعنويين المشار إليهم في الظهير الشريف رقم 1.59.171 الصادر في 4 ذي القعدة 1378 (12 مايو 1959) بشأن العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف دولة أو مؤسسة عمومية أجنبية؛
- 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 الأشخاص الذاتيين المغاربة فيما يخص الرهون المبرمة لفائدة الصندوق الوطني للقرض الفلاحي والقرض العقاري والفندقي بالمغرب ومؤسسات القرض المبنية في لائحة توضع بقرار لوزير المالية يتخذ بعد استشارة وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية؛
- 4- على شركات البنك والتأمين وتأليف رؤوس الأموال أو التوفير فيما يخص العقود المنصوص عليها في الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.62.177 المؤرخ في

3- تم تنميط الفصل 12 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من المرسوم الملكي رقم 473.65 بتاريخ 7 رجب 1386 (22 أكتوبر 1966) بمثابة قانون يتم بموجبه الظهير الشريف رقم 1.63.288، الجريدة الرسمية عدد 2820 بتاريخ 3 شعبان 1386 (16 نونبر 1966)، ص 2379؛

- تم تغيير وتنميط 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.

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

- تم تغيير مقتضيات الفصل 12 أعلاه، بمقتضى المادة 5 من الظهير الشريف رقم 1.21.70 الصادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 69.12، الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليوز 2021)، ص 5666.

17 رجب 1382 (14 دجنبر 1962) المعفاة بموجبه من بعض الحقوق والاداءات والضرائب مختلف الرسوم والعمليات المتعلقة بمغربة مؤسسات الأبنك والتأمين وضم بعضها إلى بعض.

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

إن المقتضيات الجديدة المتعلقة بالاقتناء عن طريق السمسرة لا تطبق على البيوعات بالمزاد العلني التي لم تكن موضوع إشهار 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 إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال 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).