



اقتناء شركات الأموال للأراضي الفلاحية بالمغرب

هند الترابي

طالبة باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية جامعة ابن طفيل القنيطرة
المغرب

مقدمة:

يعتبر العقار محركاً أساسياً للنهوض بمختلف الخدمات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، الشيء الذي فرض على كل الدول وضع إطار قانوني ملائم للمنظومة العقارية ومن بينها المغرب بهدف حماية الملكية العقارية، والحد من حرية تملكها، ونطاق ممارستها إذا اقتضت ذلك ضرورة البلاد.

وهو الأمر الذي يتجلى من خلال منع الأجانب تملك مختلف العقارات بالمغرب من أجل الحفاظ على سيادة الدولة، خصوصاً بعد حصول المغرب على استقلاله على أساس أن العقار يعتبر ثروة وطنية بالنسبة لها ولمواطنيها.

ولمواكبة مختلف التغيرات الاقتصادية فقد سن المشرع المغربي العديد من النصوص القانونية التي تسمح بشروط معينة تملك الأجانب للعقارات بالمغرب بغرض الاستثمار فيها¹، وقد كان ذلك نتيجة التوجيهات الملكية السامية التي وردت في الرسالة الملكية سنة 2002 في موضوع التدبير اللامركز للاستثمار² حيث عملت الدولة المغربية على استرجاع أراضيها من خلال سن العديد من النصوص القانونية.

غير أن هذا التذبذب التشريعي أثر بشكل أو بآخر على الوضعية الاقتصادية للبلاد من خلال منع العديد من المشاريع الاستثمارية نتيجة عدم السماح بتملك الأجانب للعقارات بالمغرب أو السماح بذلك بقيود محددة.

الشيء الذي أدى إلى التفكير في تحديث الترسنة القانونية العقارية بشكل يلائم التطور الاقتصادي الذي يشهده العالم، عن طريق صدور القانون 62.19³ الذي يعتبر من بين المستجدات الأساسية التي جاء بها المشرع المغربي والتي تسمح لشركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم اقتناء عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.

حيث يهدف القانون السالف الذكر أعلاه إلى جعل العقار الفلاحي⁴ وسيلة لتشجيع وجلب الاستثمارات الفلاحية لاسيما الأجنبية منها إلى المملكة المغربية والحفاظ على الطابع الفلاحي ورفع الحكر الذي كان يقصر على الأشخاص الذاتيين مغاربة وشركات الأشخاص التي يكون شركاؤها مغاربة.

فمن خلال ما ذكر أعلاه يمكن طرح الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية مقتضيات القانون 62.19 في تنمية الاستثمارات بالمغرب على مستوى القطاع الفلاحي؟

وسيتيم معالجة هذه الإشكالية من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: فتح المجال لشركات الأموال لاقتناء الأراضي الفلاحية كمدخل لتشجيع الاستثمار

المطلب الثاني: شروط فتح المجال أمام شركات الأموال لاقتناء الأراضي الفلاحية والإشكالات المستقبلية المحتملة



المطلب الأول: فتح المجال لشركات الأموال لاقتناء الأراضي الفلاحية كمدخل لتشجيع الاستثمار

يعتبر المغرب من بين الوجهات الأساسية التي أصبح يتداول عليها مختلف المستثمرين والمنعشين العقاريين سواء تعلق الأمر بالأشخاص الذاتيين أو الأشخاص الاعتبارية، بالنظر للعديد من الأبعاد التي قد تكون أبعاد جغرافية، اقتصادية أو أمنية... لذا كان من اللازم على الدولة المغربية أن تفكر في حل تشريعي جديد من أجل النهوض بالوضعية التشريعية والاقتصادية للبلاد عن طريق إصدار القانون رقم 62.19 (الفقرة الأولى) نتيجة العديد من المبررات التي كانت تشكل حافزا أساسيا لتحديث الترسنة التشريعية العقارية والتي تؤثر بشكل مباشر في العملية الاستثمارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الإطار القانوني لتملك شركات الأموال للأراضي الفلاحية بالمغرب

يشكل الاستثمار العنصر الأساسي لتطور أي دولة، لقدرته على خلق الثروة، وتحقيق القيمة المضافة، فهو ينطوي على تحلي المستثمر عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد إضافية في المستقبل، بما يسمح بتوظيف الثروة وعدم اكتنازها، وتحقيق فوائد عديدة يستفيد منها المجتمع ككل، لذلك وحتى يمكن تشجيع الاستثمار ودعمه يجب توفر مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تسمح لأي مستثمر بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه⁵.

وتعتبر الملكية العقارية من أهم مصادر الثروة، نظرا لأهميتها على المستوى الاقتصادي، ويعرف الرصيد العقاري في المغرب نوعا من الغنى والتنوع، نتج عنه أنظمة عقارية كثيرة ومتعددة، حيث نجد هناك أملاك الدولة العامة، وأملاك الدولة الخاصة، وأملاك الجماعات السلالية، والأملاك الحسبية، وأملاك الجماعات الترابية، وأملاك المجالس الإقليمية، بالإضافة إلى الملكية الخاصة، بل إن بعض هذه الأنظمة يزداد غنى وتنوعا على مستوى مصادره ومكوناته⁶.

فالعقار كان ولا يزال محور اهتمام الفاعلين الاقتصاديين عموما، والشركات التجارية على وجه الخصوص، ذلك أن هذه الأخيرة أصبحت تشكل في الوقت الراهن المحرك الأول لدواليب اقتصاد مختلف الدول، النامية منها والمتقدمة، والإطار الأبرز لمختلف صور الاستثمارات، مما يحتم إيلاء اهتمام كبير، وعناية خاصة للشركات قصد حمايتها والنهوض بها، لما تقوم به من دور في إرساء الأسس المتينة للبناء الاقتصادي والحفاظ على الاستقرار الاجتماعي⁷.

وعليه، نظرا للدور الأساسي الذي تتميز به الشركات التجارية في النهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد كان لزاما على المشرع المغربي تحديث ترسانته العقارية لملائمة مختلف النصوص المتعلقة بمجال المال والأعمال، وضمان نوع من الالتقائية على مستوى النصوص القانونية وكذا الواقع العملي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وحماية الملكية العقارية سواء للأشخاص الذاتيين أو الأشخاص الاعتباريين.

ويتجلى هذا التحديث التشريعي في صدور القانون رقم 62.19 المتعلق بتملك شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، والذي سمح للأشخاص الاعتبارية في شخص نوعين من شركات الأموال من اكتساب عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، وذلك بغرض استقطاب مختلف الاستثمارات خصوصا الأجنبية، في محاولة للتوفيق بين الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي المغربية ومحاربة البطالة في العالم القروي، بعد أن كانت هذه الإمكانيات تقتصر فقط على الأشخاص الذاتيين المغاربة والشركات التي يكون شركاؤها مغاربة.

وبالتالي فإن صدور القانون رقم 62.19 كان وراءه العديد من الأبعاد التاريخية والاقتصادية التي فرضت على الدولة المغربية ضرورة الانفتاح على الاستثمارات الأجنبية في شكل شركات الأموال من أجل النهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد، كما يعتبر هذا القانون بمثابة مقتضى قانوني معدل للعديد من النصوص القانونية من بينها الظهير المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، وكذا



الظهر الذي تنتقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجنب أو أشخاص اعتباريون، وكذا الظاهر المتعلق بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأحكام الفلاحية القروية.

وحتى لا يخرج هذا القانون عن الهدف المبتغاة منه فقد فرض المشرع المغربي العديد من الضوابط القانونية التي يتعين احترامها من أجل تملك هذه العقارات وضمان استقطاب مختلف الاستثمارات دون فتح الباب أمام إمكانية الاستيلاء على العقارات المغربية من طرف الأجانب.

الفقرة الثانية: مبررات فتح المجال لشركات الأموال لاقتناء الأراضي الفلاحية

يعتبر العقار من الأموال ذات القيمة الاقتصادية والاجتماعية، ودعامة أساسية للنهوض بالاستثمار وتحقيق الاستقرار والسلم الاجتماعيين، نظرا لأهميته السامية فقد سعى الإنسان جاهدا لامتلاكه، ليقية من أخطار الحاجة ويشبع متطلباته الضرورية، سواء بالاستعمال أو الاستغلال المباشرين، أو بالتصرف فيه واستعمال عائداته، الشيء الذي أدى إلى زيادة التنافس حوله، وتفاقم حدة المشاكل والنزاعات المتعلقة بامتلاكه وتوظيفه⁸.

كل ذلك أدى بالمشرع المغربي إلى تحديث ترسانته التشريعية ومسايرتها مع الواقع الاقتصادي المتطور من خلال إصدار العديد من المقتضيات القانونية التي تساهم بشكل كبير في النهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد.

فبعد حصول المغرب على الاستقلال بادر إلى إصدار نصوص قانونية تهدف من جهة أولى إلى تقييد الأجانب من تملك العقارات الفلاحية من جهة أخرى، إلى استرجاع أراضي الاستعمار الفلاحية أو المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية، وهكذا تم سنة 1959 إصدار ظهير شريف يتعلق بإجراء المراقبة على بعض العمليات العقارية المباشرة من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة ببعض الأملاك القروية، وقد نص في فصله الأول على أنه "تتوقف على إذن إداري: جميع الاقتناءات العقارية من طرف غير المغاربة المباشرة بعوض أو دون عوض في الأملاك الفلاحية أو القابلة للفلاحة..."⁹ لكن هذا الظهير تم نسخه سنة 1963 بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية، والذي اشترط في فصله الأول على الأجانب الحصول على رخصة إدارية من أجل إبرام عقود الشراء وكذا عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالأملاك الفلاحية أو المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية، ورتب البطلان على العقود التي لا يتم فيها الإدلاء بالرخصة المذكورة⁹.

وعليه، فإن اشتراط ضرورة حصول الأجانب على الرخصة المذكورة أعلاه لتملك العقارات داخل المغرب، أدى إلى التأثير بشكل نسبي على الوضعية الاقتصادية للبلاد نظرا لتعقيد الإجراءات الإدارية.

بل الأكثر من ذلك فإن المشرع المغربي من خلال ترسانته التشريعية منع الأجانب بشكل مطلق بغض النظر عن حصولهم على هذه الشهادة أم لا من تملكهم للعقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة داخل الدوائر الحضرية وهو ما نص عليه المشرع المغربي في الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.73.645 المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.

الشيء الذي زاد من حدة المعوقات التي تقف حاجزا أمام استقطاب مختلف الاستثمارات الأجنبية خصوصا بالنسبة للعقارات الفلاحية التي تعلب دورا مهما في تحقيق التنمية القروية من خلال توفير اليد العاملة، وبالتالي تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي وكذا تقليص الفوارق بين المجال القروي والحضري على مستوى الاستثمارات.

كما جاءت هذه الطفرة التشريعية والتي تتجلى في صدور القانون 62.19 نتيجة الاقتصار على إمكانية تملك المغاربة فقط لهذا النوع من العقارات، بعد أن كان المشرع المغربي ينص في ظهير 2 مارس 1973 على ضرورة نقل ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية والتي يملكها أشخاص ذاتيون أجنب وأشخاص اعتباريون، على اعتبار أن هذا الأمر كان يؤثر بشكل كبير على الوضعية



الاقتصادية للبلاد من خلال وجود العديد من العقاريل التي قد تسبب في عدم إمكانية استقطاب الاستثمارات الأجنبية داخل المغرب، بالرغم من أن هذا المقتضى القانوني السابق تم وضعه نتيجة أبعاد تاريخية وسياسية متعلقة بالدولة المغربية لحماية سيادتها.

لذلك السبب نص المشرع المغربي في القانون الوارد أعلاه أن شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم أشخاص اعتبارية لا تدخل في زمرة المعنيين بمقتضيات ظهير 2 مارس 1973، بحيث جاء في مقتضيات هذا الأخير من فصله السابع أن مقتضياته لا تطبق على المؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية، كما جاء هذا القانون لتغيير وتنظيم الظهير الشريف الصادر في 26 شتنبر بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية وهو ما تم الإشارة له في مذكرة¹⁰ السيد المحافظ العام إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية.

صفوة القول، أن المشرع المغربي حاول أن يتدارك الخلل التشريعي الذي كان يؤثر على الوضعية الاقتصادية للبلاد من خلال حرمان الأجانب من تملك العقارات بالمغرب، بالإضافة إلى تكريس الدور الذي تلعبه الشركات التجارية في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية وتحقيق الاستقرار الاجتماعي.

المطلب الثاني: شروط فتح المجال أمام شركات الأموال لاقتناء الأراضي الفلاحية والإشكالات المستقبلية المحتملة

لما كان المغرب يمنع إمكانية اقتناء الأجانب للعقارات الفلاحية وذلك بموجب الظهير المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، والذي حصر صراحة إمكانية اقتناء هذه العقارات في الأشخاص الذاتيين أو الاعتباريين المغاربة، فإنه كان لزاما عليه التراجع عن هذه الإمكانية بإضافة شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم في قائمة الأشخاص الذين تحول لهم هذه الإمكانية تشجيعا لاستقطاب مختلف المشاريع الاستثمارية والنهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد بشروط محددة بمقتضى القانون السالف الذكر (الفقرة الأولى) غير أن هذه المقتضيات الجديدة يمكن أن تطرح العديد من الإشكالات على المستوى الواقعي العملي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط تملك شركات الأموال للأراضي الفلاحية

وعيا من المشرع المغربي بأهمية العقار كبوابة رسمية قوية للاستثمار وأرضية أساسية لانطلاق مختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، فقد أولاه أهمية بالغة حيث انخرط المغرب منذ تسعينيات القرن الماضي، في تجديد واستحداث سياسة قانونية شكلت في مجملها ثورة تشريعية عقارية¹¹، كان آخرها القانون 62.19 المتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.

فبقراءة القانون أعلاه يتبين أن المشرع المغربي حصر إمكانية اقتناء هذه الأراضي فقط في كل من شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم طبقا لما هو منصوص عليه في المادة الثانية من نفس القانون، كما أن هذه الشركات التجارية اشترط فيها المشرع المغربي مجموعة من الشروط من أجل تملك هذه العقارات والتي يمكن تصنيفها حسب الشكل الآتي:

- شروط متعلقة بطبيعة العقار: حيث نص المشرع على أن العقار الفلاحي أو القابل للفلاحة يجب أن يكون قابلا للتفويت، أو يكون محفظا، أو أن يكون في طور التحفيظ¹².

فالإشكال المطروح بخصوص هذا الشرط هو ما إذا انصب هذا المشروع الاستثماري على عقار في طور التحفيظ خصوصا وأن المشرع المغربي لم يحدد أجلا لإمكانية بدأ هذا المشروع الاستثماري بالنسبة لعقار في طور التحفيظ حيث يمكن أن يطرح الإشكال في حالة إذا لم يتم تأسيس الرسم العقاري، الشيء الذي قد يهدد مصير ذلك المشروع الاستثماري الفلاحي في حالة وجود تعرضات على العقار محل الاستثمار.



• شروط متعلقة بغرض اقتناء العقار: نجد أن المشرع المغربي ربط مسألة تملك هذه الشركات للعقارات الواقعة في المدار القروي أو الفلاحي بضرورة إنجاز مشروع استثماري.

ومن خلال الاطلاع على هذه المادة الثانية من نفس القانون نجد أن المشرع المغربي استلزم أن يكون اقتناء هذا العقار لغرض استثماري، أي أنه بمفهوم المخالفة في حالة إذا تم اقتناء هذا العقار لغرض غير استثماري فإنه لا تتم الموافقة على ذلك.

انطلاقاً مما ذكر أعلاه بخصوص الشرط الثاني يمكن طرح التساؤل عما إذا تم اقتناء هذا العقار فعلاً لغرض استثماري وتم الحصول على الموافقة إلا أنه تم التأخر في إنجاز هذا المشروع.

إن المشرع المغربي نص على حالة التأخر في إنجاز هذا المشروع الاستثماري¹³ حيث أشار إلى أنه إذا كان هذا التأخر راجع لغير إرادة الشركة يمكنها أن تحدد أجلاً إضافياً لإنهاء الأشغال أو أن توافق على إدخال مستثمر بديل لها يكون إما من بين الأشخاص الاعتبارية مع ضرورة التقيد بالشروط والالتزامات المحددة في هذا القانون، وإما من بين الأشخاص الذاتيين المغاربة دون إلزامهم بالشروط والكيفيات السالفة الذكر.

• شروط متعلقة بمسطرة تملك هذا العقار: ألزم المشرع الشركات التجارية المذكورة في القانون أعلاه الحصول على الموافقة المسبقة من اللجنة الموحدة للاستثمار بإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار وذلك بناء على شروط وشكليات يتضمنها عقد البيع ودفتر التحملات.

صفوة القول، إن كان المشرع حاول تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال خلق ترسانة قانونية جديدة تخول هذه الشركات التجارية إمكانية اقتناء العقارات الواقعة بالمدار القروي فإنه يتعين عليه لزاماً بمقتضى نصوص قانونية أخرى أن يركز على مدى تتبع هذه الإمكانيات التي خولها لهذه الشركات التجارية خصوصاً أمام أهمية العقارات الفلاحية في المغرب ومدى مساهمتها في تحقيق التنمية الاقتصادية.

الفقرة الثانية: الإشكالات المحتملة بعد تطبيق القانون رقم 62.19

إن الإرادة التي ترجمها المشرع المغربي بصور القانون رقم 62.19 المتمثلة في تحقيق التنمية الاقتصادية وجلب الاستثمارات قد تعترضها بعض العراقيل ذات الطابع القانوني والاقتصادي نتيجة وجود بعض الفراغات التشريعية وكذا عدم التقائية السياسات العمومية التي قد تؤثر على الوضعية الاقتصادية للبلاد.

فكما هو ملاحظ من خلال القانون رقم 62.19 فإن المشرع المغربي قيد الولوج للعقار القروي من قبل الأجانب بعدة شروط تتمثل أساساً في أن يكون العقار موضوع الاقتناء محفظاً أو في طور التحفيظ، وما يلاحظ أن الشرط الأول من شأنه أن يطرح إشكال مصير هذا الاقتناء إذا انصب على عقار في طور التحفيظ ولم يتم إتمام إجراءاته المسطرية لأي سبب من الأسباب، وقام المحافظ على الأملاك العقارية بإلغاء مطلب التحفيظ المتعلق به طبقاً للقانون في حالة توفر حالة الإلغاء أو الرفض، وبالتالي فالعقار هنا سيصبح عقاراً غير محفظ، مما يثير التساؤل حول مصير هذا الاقتناء والاستثمارات والمشاريع المنجزة بناء عليه؟ مع العلم أن المشرع المغربي منع تملك هاته الشركات لعقارات غير محفظة¹⁴.

كما أن المشرع المغربي اشترط لتملك هذا النوع من العقارات ضرورة إنجاز مشروع استثماري لكي يتم الحصول على الموافقة، لكن السؤال الذي يمكن أن يطرح: ما هو الحكم في حالة ما إذا تم إنجاز هذا المشروع الاستثماري إلا أنه بعد فترة غير محددة تم التحلل من هذا المشروع وتم حل هذه الشركة الشيء الذي قد يعتبر مدخلاً لاستيلاء الأجانب على عقارات المغرب بطريقة غير مباشرة، خصوصاً وأن المشرع المغربي لم ينتبه بشكل أدق لهذه المسألة ولم يقترح أي جزاء في حالة إذا تخلفت الشركة التجارية عن استكمال هذا المشروع.

وبالتالي يتعين على المشرع أن يلزم الجهات المسؤولة بأن تقوم ليس فقط بمراقبة إنجاز هذه المشاريع الاستثمارية وإنما يتعين عليها أن تقوم بالتتبع الدقيق لمراحل تنفيذ هذه المشاريع الاستثمارية، وبهذا يكون المشرع وازن بين المصلحتين ويتم الحديث هنا عن المصلحة العامة المتمثلة في جلب مجموعة من المشاريع الاستثمارية الأجنبية الفلاحية وكذا المصلحة الخاصة المتمثلة في حماية الملكية العقارية.



ناهيك عن ذلك هناك إشكالية أخرى تتعلق باستثمار العقار الفلاحي من خلال القانون رقم 62.19 الذي فتح الباب أمام الشركات لاقتناء الأراضي الفلاحية في ظل اكتفاء القانون بذكر شركات المساهمة أو التوصية بالأسهم الخاضعة للتشريع المغربي، أي أن أي شركة لها مركزها الاجتماعي أو الإداري سوف يسري عليها التشريع المغربي حسب مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 17.95¹⁵ المتعلق بقانون شركات المساهمة، مما يعني بأن أي شركة مساهمة والتي لها مركزها الاجتماعي بالمغرب يجوز لها اقتناء العقارات الفلاحية، وهو ما سيفتح المجال أمام شركات أجنبية لنقل مراكز إدارتها الرئيسية إلى المغرب من مسطرة اقتناء شركات المساهمة والتوصية بالأسهم العقارات الفلاحية كآلية لتشجيع الاستثمار على ضوء القانون رقم 62.19 من أجل الاستفادة من إمكانية تملك الأراضي الفلاحية ونقل مركز إدارتها بعد إلى دول أجنبية قريبا من تطبيق التشريع المغربي عليها¹⁶.



خاتمة:

استطاع المشرع المغربي من خلال تحديث ترسانته التشريعية إشراك العقارات الفلاحية في الاستراتيجيات التنموية للبلاد القائمة على استقطاب مختلف المشاريع الأجنبية عن طريق ضم الشركات التجارية إلى جانب الأشخاص المخول لها إمكانية اكتساب العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.

ويعتبر ذلك ترجمة لما جاء في الخطاب الملكية السامية التي تشير إلى ضرورة الاهتمام بالاستثمار في العقارات الفلاحية، وكذا تحقيق التنمية الاجتماعية من خلال توفير فرص الشغل لفائدة الشباب في العالم القروي.

ولكي يتم تفعيل مقتضيات هذا القانون بشكل يحقق الأهداف المتوخاة منه، يتعين على مختلف الفاعلين التوظيف العقلائي للأراضي الفلاحية، وضبط هذه المشاريع المنصبة على هذا النوع من العقارات لكيلا يعتبر ذلك مدخلا للاستيلاء على العقارات المغربية.



الهوامش:

- ¹ ظهير 17 نونبر 1959 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية وقد تم إلغاء هذا الظهير بمقتضى الظهير الوارد أسفله ظهير 29 شتنبر 1963 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية التي ينجزها بعض الأشخاص المتعلقة بعقارات فلاحية ظهير 12 ماي 1959 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية التي تحققها دولة أجنبية أو مؤسسة عمومية أجنبية.
- ظهير 2 مارس 1973 المتعلق بنقل ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي تملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون
- ² الرسالة الملكية الموجهة للوزير الأول في موضوع التدبير اللامركز للاستثمار بتاريخ: 2002/01/09
- ³ الظهير الشريف رق 1.21.70 الصادر في 03 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) بتنفيذ القانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية.
- ⁴ العقار الفلاحي هو ذلك الحق العيني الأصلي، الذي يرد على أرض زراعية، ويعطي لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فكن الأرض الزراعية هو الذي يؤدي إلى وصف الملكية بهذا الوصف، أما الأرض الزراعية فهي تلك الأراضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان، وأنه يكفي أن تكون صالحة للزراعة، حتى ولو لم يتم زراعتها حتما.
- للتعمق أكثر في هذا الموضوع يتعين الاطلاع على المرجع الآتي: أمين العياطي، تقديم العقار حصة في شركة كآلية بديلة لتدبير الممتلكات العقارية بالمغرب، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية: 2014/2015، الصفحة: 161.
- ⁵ إكرام الفتوحي، مركز العقار في الشركات، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية: 2023/2024، الصفحة: 113
- ⁶ عبد المجيد الحلواني، تفويت عقارات الدولة الفلاحية أو القابلة للفلاحة في إطار القانون رقم 05.01، مقال منشور في المجلة المغربية للدراسات العقارية والطوبوغرافية، العدد 6، السنة 2021، الصفحة: 11
- ⁷ أحمد الزيتي، تملك الشركات التجارية للعقارات الساللية قراء على ضوء القانون 62.17 ومرسومه التطبيقي، مقال منشور في مجلة المهن القانونية والقضائية، مطبعة أمنية، الرباط 2022، الطبعة الأولى، الصفحة: 99
- ⁸ الفاطمي مشعل، الأمن العقاري ودوره في تنمية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل، مكناس، السنة الجامعية: 2019/2020، الصفحة: 1
- ⁹ عبد العلي مومني، دور المستجدات التشريعية المتعلقة بالأراضي الفلاحية في تشجيع الاستثمار، مقال منشور في المجلة المغربية للدراسات العقارية والطوبوغرافية، العدد 7 السنة: 2022، الصفحة: 183 و184
- ¹⁰ مذكرة عدد 2021/10 في شأن القانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، بتاريخ:
- ¹¹ كريمة الصنهاجي، دور القوانين العقارية في النهوض بالاستثمار وتحقيق التنمية، مجلة المنارة تحت عنوان: العقار والاستثمار: الاشكالات الرهانات، الطبعة الاولى، الصفحة: 347
- ¹² المادة الثانية من القانون 62.19
- ¹³ المادة الثانية من القانون 62.19
- ¹⁴ عبد العلي مومني، مرجع سابق، الصفحة: 192
- ¹⁵ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.124 صادر في 14 من ربيع الأول 1417 (30 أغسطس 1996) الجريدة الرسمية عدد 4422 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1417 (17 أكتوبر 1996)
- ¹⁶ بدر الزيتوني، تملك شركات الأموال للعقارات الفلاحية مظهر جديد للنهوض بالاستثمار العقاري، مقال منشور في المجلة الالكترونية للأبحاث القانونية، العدد 13، سنة 2024، الصفحة: 79