



اقتناء شركات الأموال للأراضي الفلاحية بالمغرب

هند الترابي

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

مقدمة:

يعتبر العقار محركا أساسيا للنهوض ب مختلف 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 اقتنست ذلك ضرورة البلاد.

وهو الأمر الذي يتجلى من خلال منع الأجانب تملك مختلف العقارات بالمغرب من أجل الحفاظ على سيادة الدولة، خصوصا 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 بغض الاستثمار فيها¹، وقد كان ذلك نتيجة التوجيهات الملكية السامية التي وردت في الرسالة الملكية سنة 2002 في موضوع التدبير اللامتكمي للاستثمار² حيث عملت الدولة المغربية على استرجاع أراضيها من خلال سن العديد من النصوص القانونية.

غير أن هذا التذبذب التشريعي أثر بشكل أو آخر 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 الترسانة القانونية العقارية بشكل يلائم التطور الاقتصادي الذي يشهده العالم، عن طريق صدور القانون 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 يقتصر على الأشخاص الذاتيين مغاربة وشركات الأشخاص التي يكون شركاؤها مغاربة.

فمن خلال ما ذكر أعلاه يمكن طرح الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية مقتضيات القانون 19.62 في تنمية الاستثمارات بالمغرب على مستوى القطاع الفلاحي؟

وسيتم 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 يتداعول 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 تفكّر 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 حافزاً أساسياً لتحديث الترسانة 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 تخلي 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 توفير مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تسمح لأي مستثمر بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه⁵.

وتعتبر الملكية العقارية من أهم مصادر الثروة، نظراً لأهميتها على المستوى الاقتصادي، ويعرف الرصيد العقاري في المغرب نوعاً من الغنى والتنوع، نتج عنه أنظمة عقارية كثيرة ومتعددة، حيث نجد هناك أملاك الدولة العامة، وأملاك الدولة الخاصة، وأملاك الجماعات السالبة، وأملاك الحبسية، وأملاك الجماعات الترابية، وأملاك المجالس الإقليمية، بالإضافة إلى الملكية الخاصة، بل إن بعض هذه الأنظمة يزداد غنى وتنوعاً على مستوى مصادرها ومكوناته⁶.

فالعقار كان ولا يزال محور اهتمام الفاعلين الاقتصاديين عموماً، والشركات التجارية على وجه الخصوص، ذلك أن هذه الأخيرة أصبحت تشكل في الوقت الراهن المحرّك الأول للدواوين 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، نظراً للدور الأساسي الذي تميّز به الشركات التجارية في النهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد كان لزاماً على المشرع المغربي تحديد ترسانة العقارية الملائمة ل مختلف النصوص المتعلقة بـ مجال المال والأعمال، وضمان نوع من الالتفافية على مستوى النصوص القانونية وكذا الواقع العملي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وحماية الملكية العقارية سواء للأشخاص الذاتيين أو الأشخاص الاعتباريين.

ويتجلى هذا التحديد التشريعي في صدور القانون رقم 62.19 المتعلق بتملك شركات المساهمة وشركات التوصية بالأوراق المالية 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 بغض استقطاب مختلف الاستثمارات خصوصاً الأجنبية، في محاولة للتوفيق بين الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي المغربية ومحاربة البطالة في العالم القروي، بعد أن كانت هذه الإمكانيات مقتصرة 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 باقتناص العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، وكذا



الظهير الذي تنتقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحية التي يملكونها أشخاص ذويون أجانب أو أشخاص اعتباريون، وكذا الظهير المتعلق بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص المتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية.

وحتى لا يخرج هذا القانون عن المدف 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، ودعاية أساسية للنهوض بالاستثمار وتحقيق الاستقرار والسلم الاجتماعي، نظراً لأهميته السامية فقد سعى الإنسان جاهداً لامتلاكه، ليقيه 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 بالمشروع المغربي إلى تحديث ترسانته التشريعية ومسايرتها مع الواقع الاقتصادي المتتطور من خلال إصدار العديد من المقتضيات القانونية التي تساهم بشكل كبير في النهوض بالوضعية الاقتصادية للبلاد.

بعد 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 للفلاحية الواقعة خارج الدوائر الحضرية، وهكذا تم سنة 1959 إصدار ظهير شريف يتعلق بإجراء المراقبة على بعض العمليات العقارية المباشرة من طرف بعض الأشخاص المتعلقة بعض الأراضي 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 الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحية..." لكن هذا الظهير تم نسخه سنة 1963 بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص المتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية، والذي اشترط في فصله الأول على الأجانب الحصول على رخصة إدارية من أجل إبرام عقود الشراء وكذا عقود الإيجار التي تتجاوز مدةً ثلاثة 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 نسي على الوضعية الاقتصادية للبلاد نظراً لتعقيد الإجراءات الإدارية.

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

الشيء الذي زاد من حدة المعيقات التي تقف حاجزاً أمام استقطاب مختلف الاستثمارات الأجنبية خصوصاً بالنسبة للعقارات الفلاحية التي تلعب دوراً مهماً في تحقيق التنمية القروية من خلال توفير اليد العاملة، وبالتالي تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي وكذا تقليل الفوارق بين المجال القروي والحضري على مستوى الاستثمارات.

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



الاقتصادية للبلاد من خلال وجود العديد من العرقيات 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 المشروع المغربي في القانون الوارد أعلاه أن شركات المساهمة وشركات التوصية بالأوراق المالية 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 السالبة، كما جاء هذا القانون لتغيير وتميم الظهير الشريف الصادر في 26 شتنبر بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص المتعلقة بالأموال الفلاحية القروية وهو ما تم الإشارة له في مذكرة¹⁰ السيد الحافظ العام إلى السادة المخاطبين على الأموال العقارية.

صفوة القول، أن المشروع المغربي حاول أن ينذر 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 المختلطة

لما كان المغرب يمنع إمكانية اقتناء الأجانب للعقارات الفلاحية وذلك بموجب الظهير المتعلق باقتناة العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحنة 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 بالأوراق المالية 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 الواقع العملي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط تملك شركات الأموال للأراضي الفلاحية

وعيا من المشروع المغربي بأهمية العقار كبوابة رسمية قوية للاستثمار وأرضية أساسية لانطلاق مختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، فقد أولاها أهمية بالغة حيث انخرط المغرب منذ تسعينيات القرن الماضي، في تحديد واستحداث سياسة قانونية شكلت في جملها ثورة تشريعية عقارية¹¹، كان آخرها القانون 62.19 المتعلق باقتناة شركات المساهمة وشركات التوصية بالأوراق المالية عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحنة خارج الدوائر الحضرية.

فيقراءة القانون أعلاه يتبيّن أن المشروع المغربي حصر إمكانية اقتناء هذه الأراضي فقط في كل من شركات المساهمة وشركات التوصية بالأوراق المالية ما هو منصوص عليه في المادة الثانية من نفس القانون، كما أن هذه الشركات التجارية اشترط فيها المشروع المغربي مجموعة من الشروط من أجل تملك هذه العقارات والتي يمكن تضييفها حسب الشكل الآتي:

- شروط متعلقة بطبيعة العقار: حيث نص المشروع على أن العقار الفلاحي أو القابل للفلاحنة يجب أن يكون قابلا للتفويت، أو يكون محفوظا، 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 المشروع المغربي لم يحدد أجالا 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 بعرض اقتناة العقار: نجد أن المشروع 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 المشروع المغربي استلزم أن يكون اقتناة هذا العقار لغرض استثماري، أي أنه بمفهوم المخالفة في حالة إذا تم اقتناة هذا العقار لغرض غير استثماري فإنه لا تتم الموافقة على ذلك.

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

إن المشروع 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 لإتمام 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 ببساطة تملك هذا العقار: ألزم المشروع 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 المشروع حاول تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال خلق ترسانة قانونية جديدة تتحول هذه الشركات التجارية إمكانية اقتناة العقارات الواقعة بالمدار القروي فإنه يتبع عليه لزاماً بمقتضى نصوص قانونية أخرى أن يركز على مدى تتبع هذه الإمكانيات التي خوتها لهذه الشركات التجارية خصوصاً أهمية العقارات الفلاحية في المغرب ومدى مساحتها في تحقيق التنمية الاقتصادية.

الفقرة الثانية: الإشكالات المحتملة بعد تطبيق القانون رقم 62.19

إن الإرادة التي ترجمها المشروع المغربي بصدور القانون رقم 62.19 المتمثلة في تحقيق التنمية الاقتصادية وجلب الاستثمارات قد تعرضاً بعض العرقل ذات الطابع القانوني والاقتصادي نتيجة وجود بعض الفراغات التشريعية وكذا عدم التمايز السياسي العامية التي قد تؤثر على الوضعية الاقتصادية للبلاد.

فكم هو ملاحظ من خلال القانون رقم 62.19 فإن المشروع المغربي قيد الولوج للعقار القروي من قبل الأجانب بعدة شروط تمثل أساساً في أن يكون العقار موضوع الاقتناء محفوظاً أو في طور التحفيظ، وما يلاحظ أن الشرط الأول من شأنه أن يطرح إشكالاً 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 محفوظ، مما يثير التساؤل حول مصير هذا الاقتناء والاستثمارات والمشاريع المنجزة بناء عليه؟ مع العلم أن المشروع المغربي منع تملك هاته الشركات لعقارات غير محفوظة¹⁴.

كما أن المشروع 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 يغير مدخله لاستيلاء الأجانب على عقارات المغرب بطريقة غير مباشرة، خصوصاً وأن المشروع المغربي لم يتبه بشكل أدق لهذه المسألة ولم يقترح أي جزء في حالة إذا تخلفت الشركة التجارية عن استكمال هذا المشروع.

وبالتالي يتبع على المشروع أن يلزم الجهات المسؤولة بأن تقوم ليس فقط بمراقبة إنجاز هذه المشاريع الاستثمارية وإنما يتبع على أنها تقوم بالتبليغ الدقيق لمراحل تنفيذ هذه المشاريع الاستثمارية، وبهذا يكون المشروع 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 بالأسماء الخاضعة للتشريع المغربي، أي أن أي شركة لها مركبها 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 مركبها الاجتماعي بالمغرب يجوز لها اقتناء العقارات الفلاحية، وهو ما سيفتح المجال أمام شركات أجنبية لنقل مراكز إدارتها الرئيسي إلى المغرب من مسطورة اقتناء شركات المساهمة والتوصية بالأسماء 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 تهربا من تطبيق التشريع المغربي عليها¹⁶.



خاتمة:

استطاع المشروع 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 العقلاني للأراضي الفلاحية، وضبط هذه المشاريع المنصبة على هذا النوع من العقارات لكيلا يعتبر ذلك مدخلا للاستيلاء على العقارات المغربية.



المواضيع:

- 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 فلاحي
- ظهير 12 ماي 1959 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية التي تتحققها دولة أجنبية أو مؤسسة عمومية أجنبية.
- ظهير 2 مارس 1973 المتعلق بنقل ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحية التي تملكها أشخاص ذاتيون أو أجانب أو أشخاص معنويون
- ² الرسالة الملكية الموجهة للوزير الأول في موضوع التدبير الامتمرك للاستثمار بتاريخ: 2002/01/09
- ³ الظهير الشريف رقم 1.21.70 الصادر في 03 ذي الحجة 1442 (14 يوليول 2021) بتنفيذ القانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتئاء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحية 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 تملك الأرضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان، وأنه يكفي أن تكون صالحة للزراعة، حتى ولو لم يتم زراعتها حتما.
- للتعمل 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 الفتاحي، 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 الحميد الحلواني، تفویت عقارات الدولة الفلاحية أو القابلة للفلاحية في إطار القانون رقم 05.01، مقال منشور في المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، العدد 6، السنة 2021، الصفحة: 11
- ⁷ أحمد الزبيقي، تملك الشركات التجارية للعقارات السلالية 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 مشعال، 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 الطبوغرافية، العدد 7 السنة: 2022، الصفحة: 183، 184
- ¹⁰ مذكرة عدد 10/2021 في شأن القانون رقم 62.19 بسن مقتضيات خاصة تتعلق باقتئاء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحية 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 بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.96.124 الصادر في 14 من ربيع الأول 1417 (30 أغسطس 1996) المحردة الرسمية عدد 4422 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1417 (17 أكتوبر 1996)
- ¹⁶ بدر الزبيقي، تملك شركات الأموال للعقارات الفلاحية مظهر جديد للنهوض بالاستثمار العقاري، مقال منشور في المجلة الالكترونية للأبحاث القانونية، العدد 13، سنة 2024، الصفحة: 79