المملكـــة المغربـــية

Centre Transmissions
DÉPART
N° 7135
Le 29 Avri 2022
A 12/15

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

وزارة الداخلية

وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية
القروية والمياه والغابات

0 2120

دورية مشتركة حول شهادة عدم الصبغة الفلاحية

إلى السيدات والسادة:

- ولاة الجهات؛
- مديري المراكز الجهوية للاستثمار؛
- مديري الوكالات الحضرية؛
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني ؛
- المديرين الجهويين للفلاحة.

سلام تام بوجود مولانا الإمام دام له النصر والتمكين؛

وبعد، وكما تعلمون، ورغبة من المشرع المغربي في تحقيق متطلبات السيادة العقارية على الأراضي الفلاحية، فقد قيد تملك الأجانب للعقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية بمجموعة من الشروط والقيود الإجرائية، والتي ضمنها في مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، تتمثل أساسا في **الظهير الشريف رقم 1.63.288 بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية، والذي اشترط ضرورة التوفر على رخصة إدارية كمستند رئيسي من أجل توثيق عمليات كراء أو اقتناء العقارات الفلاحية المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية إذا كان أحد طرفي العقد أجنبيا.**

ولأجل نفس الغاية، وترسيخا للسيادة العقارية، تم إصدار الظهير الشريف رقم **1.63.289 بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها أراضي الاستعمار**، والظهير الشريف بمثابة قانون رقم **1.73.213** بتاريخ 2 مارس 1973 تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون.

ويعتبر الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.645 الصادر بتاريخ 23 أبريل 1975 المتعلق باقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، النص القانوني الرئيسي الذي يحصر صراحة اقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة الكائنة كلا أو بعضا خارج الدوائر الحضرية على الأشخاص الذاتيين أو المعنويين المغاربة مستثنيا بذلك الأجانب والشركات ذات الأسهم.

هذا، وبحكم الحركية التي عرفها مجال الاستثمار ببلادنا وما استتبعها من وجوب مواءمة المنظومة القانونية وأهداف الجذب والحفز الاستثماري، صدر المرسوم رقم 2.04.683 بتاريخ 29 دجنبر 2004، المتعلق باللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية، والذي نص على إمكانية اقتناء الأشخاص الذاتيين الأجانب أو الشركات بالأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجانب للعقارات المذكورة، وذلك قصد إنجاز مشاريع استثمارية غير فلاحية شريطة الحصول على **شهادة عدم الصبغة الفلاحية**، وهو الاختصاص الذي أضحى منوطا باللجن الجهوية الموحدة للاستثمار المحدثة بموجب القانون رقم 47.18 الصادر بتاريخ 13 فبراير 2019.

ويتعين التذكير في هذا الإطار، أنه وخلافا للمقتضيات السالفة الذكر، فقد تم بتاريخ 29 يونيو 2001 إصدار دورية لوزير الفلاحة رقم 2694، تنص على عدم فرض شهادة عدم الصبغة الفلاحية في مجموع المعاملات العقارية بالنسبة للأجانب في العقارات الواقعة خارج الدوائر الحضرية موضوع رخصة السكن أو عقارات مبنية واقعة في مناطق مشمولة بتصميم التهيئة، وهو الإجراء التنظيمي الذي تم إلغاؤه بمقتضى رسالة عدد 2695 بتاريخ 17 ماي 2005 صدرت عن وزارة الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري، وكذا بموجب المذكرة المصلحية للمحافظة العقارية تحت عدد 2227 بتاريخ 10 يونيو 2005، والتي تقضي بوجوب التقيد بمقتضيات المرسوم رقم 2.04.683 المشار إليه أعلاه.

وفي إطار الدينامية المتسارعة التي يعرفها قطاع الاستثمار ببلادنا، صدر **بتاريخ 22 يوليوز 2021 القانون رقم 62.19** يتعلق بسن مقتضيات خاصة تتعلق بإمكانية اقتناء شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية، وقد تضمنت المقتضيات الواردة به تعديلات مهمة تم بموجبها إضافة شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم الخاضعين للتشريع المغربي إلى قائمة الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم اقتناء عقارات فلاحية أو قابلة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية من أجل إنجاز استثمارات فلاحية، مع حصول الشركة المعنية على الموافقة المسبقة بالاقتناء، من اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار المنصوص عليها في القانون رقم 47.18 المشار إليه أعلاه.

ويجدر التوضيح في هذا السياق، أن تعدد المنظومة التشريعية والتنظيمية والإجرائية المرتبطة بموضوع الدورية أفضى إلى اختلاف في التفسير بين:

- عدم حجية ومنطقية مطالبة الأشخاص الأجانب بالإدلاء بشهادة عدم الصبغة الفلاحية بالنسبة للعقارات الموجودة بمناطق مشمولة بوثيقة تعمير تنزع عنها الصبغة الفلاحية، أو بتجزئات عقارية مفرزة الرسوم أو مشاريع مندمجة مرخصة؛

- ووجوب مطالبة الأجانب، عند طلب اقتناء العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة كلا أو جزء خارج المدار الحضري، بالحصول، في جميع الحالات، على شهادة عدم الصبغة الفلاحية، وذلك في تقيد صارم بالمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

ومن هذا المنظور، وبغرض توضيح الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا الإطار، فإنه يتعين عليكم ما يلي:

أ - استحضارا لوجوب إقرار التوازن بين توفير حد معقول من السيادة العقارية وكذا حفز وتشجيع الاستثمار، **فإنكم مطالبون بالاستمرار في اشتراط حصول الأجانب على شهادة عدم الصبغة الفلاحية مع تسليمها التلقائي عند طلب اقتناء الأجانب للعقارات الواقعة خارج المجال الحضري، والناتجة عن تجزئات سكنية مرخصة ومسلمة ومفرزة الرسوم العقارية أو عند طلب اقتناء بنايات مندرجة في إطار مجموعات سكنية مرخصة ومسلمة ومفرزة الرسوم العقارية.**

ب - بالنسبة للعقارات الواقعة خارج المدار الحضري وغير المندرجة في الحالات المذكورة أعلاه فإنكم مدعوون إلى التقيد الصارم بالشروط الواجبة لأجل منح شهادة عدم الصبغة الفلاحية، والمنصوص عليها بموجب الفصل الثالث من المرسوم رقم 2.04.683 المذكور أعلاه، لا سيما ما يلي:

- ضرورة اقتران تسليم الشهادة المذكورة بوجوب إقامة مشروع استثماري غير فلاحي؛
- عدم تسليم الشهادة بالمناطق ذات المؤهلات الفلاحية العالية؛
- التأكد من أن العقار لا يوجد داخل المناطق المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الخاصة، ولا سيما قطاعات الضم ودوائر الري، وبأن العقار لم يتم تسليمه في إطار الإصلاح الزراعي؛
- الحرص على إقرار التناسب بين المساحة اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري والمساحة الإجمالية للعقار موضوع الاستفادة من الشهادة المذكورة؛
- تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد إنجازه، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار للخصوصية المجالية للمنطقة؛
- الحرص على إنجاز المستثمر لمشروعه في الأجل المحدد ، وذلك تحت طائلة اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل ؛

ج- الاستناد، في تحديد المدار الحضري، وبصفة حصرية إلى مقتضيات القانون رقم 131.12 المتعلق بمبادئ تحديد الدوائر الترابية للجماعات الترابية، والذي ينص في الفقرة الأخيرة من المادة السابعة منه على أنه: " يحدد داخل كل جماعة معنية، بقرار لوزير الداخلية، مدار حضري يشمل كليا أو جزئيا النفوذ الترابي للجماعة، ويعتبر الجزء الباقي من تراب الجماعة قرويا".

د- تعليل القرارات الإدارية السلبية الصادرة برفض منح شهادة عدم الصبغة الفلاحية، استنادا إلى القانون رقم 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل قراراتها الإدارية، مع ضرورة الإفصاح عن أسباب الرفض في صلب القرار، وتجنب الإحالة على محاضر أو تقارير، وذلك بما يحصن القرارات السلبية من الشطط الموجب لإلغائها عبر الأحكام والقرارات القضائية.

وبالنظر للأهمية البالغة التي يكتسيها هذا الموضوع، فإنكم مدعوون لإيلاء الأهمية القصوى لتنفيذ ما جاءت به هذه الدورية، والسهر على اتخاذ ما يلزم لاعمال مقتضياتها، مع موافاة مصالحكم المركزية (الكتابة العامة) بتقارير حول الإجراءات المتخذة وكذا الصعوبات التي قد تعترض تطبيقها.

وزيرة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

إمضاء : فاطمة الزهراء المنصوري

وزير الداخلية

وزير الداخلية
عبد الوافي لفتيت

وزير الفلاحة والصيد البحري
والتنمية القروية والمياه والغابات

إمضاء : محمد صديقي