



07 أكتوبر 2024

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 433

الموضوع: في شأن تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة عن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فلقد بلغ إلى علمي أن هناك اختلاف بينكم في شأن كيفية تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بعقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي، إذ ومن أجل تصفية واستخلاص الوجيبات المذكورة، هناك من يعمد منكم إلى مطالبة أطراف العقد بالتصريح بالقيمة التجارية للعقار المفوت من خلال عقد ملحق، في حين يعمل البعض الآخر على الأخذ بالقيمة الواردة بدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة، هذا فضلا عن أن هناك من يكتفي بتصفية الوجيبات المستحقة على أساس القيمة المصرح بها بالعقد (تفويت بالمجان أو بدرهم رمزي)، والذي يفضي إلى استخلاص أدنى ما يستوفي تطبيقا لتعريف وجيبات المحافظة العقارية الجاري بها العمل وسعيا نحو توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أن المرسوم رقم 2.13.18 المؤرخ في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، حدد في المادة 30 منه الأساس القانوني الواجب اعتماده من قبل المحافظين على الأملاك العقارية من أجل تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية، وذلك من خلال الاعتماد على الأئمة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع، كلما تعلقت هذه العقود أو السندات بتأسيس حق عيني أو نقله أو الإقرار به أو إسقاطه، أو من خلال القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات، والتي تعتمد ما مصالح الوكالة استنادا إلى معدل الأئمة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، وذلك بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

Direction Générale

المديرية العامة

وبالرجوع إلى أحكام المادة 30 المذكورة يتبين أنه لئن كان المحافظ على الأملاك العقارية ملزماً من حيث المبدأ بالتقيد بالأئمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع كأساس لاستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة، فإن ذلك يقتضي بأن تتضمن تلك العقود والسندات قيمة الحقوق المعنية بطلب الإيداع أو التقييد، وحيث إن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي لا تتضمن قيمة الحق موضوع التفويت إذ تعتبر بمثابة عقود للتبرع بغض النظر عن التسمية التي اختارها الأطراف لتلك العقود، علماً أن عقود التبرع تتضمن الإشارة إلى قيمة العقار المتبرع به والتي تعتمد كأساس لتصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية، فإنه يتعذر عليكم الاقتصار على احتساب أدنى ما يستوفي بمناسبة تصفية الوجيبات المستحقة عن طلبات التقييد أو الإيداع المتعلقة بالعقود المعنية، بعله أنها تمت مجاناً أو مقابل درهم رمزي.

وتأسيساً على ما سبق، وفي حالة إذا ما عرض عليكم طلب إيداع أو تقييد بالسجلات العقارية متعلق بعقد تفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي غير مرفق بملحق صادر عن أطراف العقد يتضمن القيمة التجارية للحق موضوع التفويت، فإنه يتعين عليكم، بعد التأكد من رمز المنطقة التي يقع بها العقار المعني بتنسيق مع مصلحة المسح العقاري المختصة، إخضاع العقد المذكور لدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة، بحيث سيصنف حينها طلب الإيداع أو التقييد المذكور ضمن الإجراءات الأخرى المماثلة الوارد ذكرها في المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 14 يوليوز 2014 المشار إليه أعلاه.

وفي الأخير أطلب منكم التقيد بمقتضيات هذه الدورية، والرجوع إليّ في شأن الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق.

والسلام.

ال
م