المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

رقم 7778/و.م.ع.م.ع.خ / م ع الرباط في 11 أكتوبر 2007

من المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 357

الموضوع: في شأن تطبيق مقتضيات المادتين 58 و 61 من القانون 90-25.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، ما فتىء يُطرح السؤال حول القطع الأرضية موضوع تجزئات قانونية مرخص بها، ومدى خضوعها لمقتضيات المادتين 58 و 61 من القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، التي تجعل بيع عقار لعدة أشخاص على الشياع متوقفا على الحصول على إذن سابق للتقسيم؛

وفي إطار توضيح المقتضيات القانونية وتوحيد العمل بينكم يشرفني أن أنهي إلى علمكم ما يلي:

أولا : إن القانون 90-25 يعتبر تقسيم عقار (Morcellement) كل تقسيم (Division) لعقار إلى بقعتين أو أكثر غير **معدة للبناء**، في حين يعتبر تجزئة عقارية (Lotissement) كل تقسيم (Division) عقار إلى بقعتين أو أكثر **لتشييد مبان**، و حيث أن المادة 58 المذكورة وردت ضمن مواد الباب الرابع المتعلق بتقسيم العقارات من القانون المذكور، و أن المقتضيات

الخاصة بالتجزئات العقارية وردت في الباب الأول من نفس القانون، فإن ذلك يدل على أن إرادة المشرع ترمي إلى حصر تطبيق مقتضيات المادة 58 في عمليات تقسيم العقارات غير المعدة للبناء دون التجزئات القانونية المرخص بها؛

ثانيا : إن مقتضيات المادة 60 تنص على أنه لا يمكن قبول طلبات الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 58 إذا كان الملك المعني يقع في منطقة يباح فيها البناء، وأن الإذن في هذه الحالة لا يمكن أن يتم إلا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول المتعلق بالتجزئات العقارية، وهذا يؤكد أن أحكام المادة 58 قاصرة فقط على عمليات التقسيم لعقارات غير قابلة للبناء.

ثالثا : إن التحليل أعلاه يسري كذلك على المادة 61 من نفس القانون ما دام أن مقتضياتها مرتبطة بالعمليات المنصوص عليها في المادة 58 المذكورة التي أحالت عليها صراحة؛

و تأسيسا على ذلك فإن مقتضيات المادة 58 و 61 من القانون 90-25 لا تسري على عمليات البيع المنجزة لفائدة عدة أشخاص على الشياع و المتعلقة بقطع أرضية موضوع تجزئة مرخص بها وفقا للقانون، بل تنحصر فقط في العمليات المرتبطة بتقسيم العقارات؛

وفي الأخير أطلب منكم إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم في تطبيق مقتضيات هذه الدورية.

والسلام

المحافظ العام

المصطفى فكار