

من وزيرة المالية
إلى

22/05/2023

N° 680

الموضوع: حول تسجيل عقد اقتناء عقار في إطار عملية إيجار مالي
المرجع: مکتوبکم الوارد علينا بتاريخ 22 مارس 2023

لقد أقدتم بمقتضى مکتوبکم المشار اليه بالمرجع أعلاه أن شركة " " اقترنت لدى السيدة نادرة الحنيني عقارا متمثلا في قطعة أرض غير مرسمة وذلك بموجب الحجة العادلة المسجلة بتاريخ 5 فيفري 2018 وتم التنصيص صلبها على أن العقار المذكور موضوع عملية إيجار مالي لفائدة السيد "شركة"، وباعتبار أن المنتفع الحقيقي من عملية الإيجار المالي هو "شركة"، قامت الأطراف المتعاقدة بتحرير كتب تصحيحي يتضمن أن المستأجر في عملية الإيجار المالي موضوع عقد الإيجار المالي عدد 508.310 هي شركة " " وفي شخص ممثلها القانوني وهو السيد " " وتم تسجيل الكتب بالقبضة المالية بتاريخ 13 أكتوبر 2022.

وعند نهاية مدة الإيجار أبرمت شركة " " مع شركة " " عقد شراء نهائي للعقار المذكور بعد رفع خيار الشراء بموجب حجة عادلة حرر في شأنها بطاقة النقل عدد 34 بتاريخ 5 جويلية 2022 وتطلبون الانتفاع بامتياز التسجيل بالمعلوم القار. وجوابا، أتشرف بأن أحيطكم علما بما يلي:

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي يمكن للمستأجر أن يقتني العقارات موضوع الإيجار المالي، و ينتفع العقد المعين لعملية البيع النهائي بالتسجيل بالمعلوم القار طبقا لأحكام العدد 12 مكرر من التعريفة الواردة بالفصل 23 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي.

هذا وفي صورة قطع العلاقة التعاقدية بين مؤسسة الإيجار المالي والمستأجر الأصلي تصبح الشروط المستوجبة للانتفاع بمعلوم التسجيل القار غير متوفرة، وبالتالي لا يمكن، في هذه الحالة، أن ينتفع عقد البيع النهائي بامتياز التسجيل بالمعلوم القار.

وفي صورة الحال وحيث أن عقد الإيجار المالي عدد 508.310 قد تم إبرامه لفائدة شركة
" ، كما صرحت شركة الإيجار المالي بموجب الكتب المسجل بتاريخ 25
جانفي 2018 بأن المستأجر في عملية الإيجار المالي ستكون شركة " ،
وباعتبار أنه تم تدارك الخطأ المسرب بعقد الشراء المسجل في 5 فيفري 2018 والمتعلق بقطعة
الأرض موضوع الإيجار المالي بموجب الكتب التصحيحي المسجل بتاريخ 13 أكتوبر 2022 ،
فإن عملية رفع خيار الشراء المحرر في شأنها بطاقة النقل عدد 34 بتاريخ 5 جويلية 2022 يمكن
أن تنتفع بنظام التسجيل التفاضلي المذكور.

وتقبلوا فائق عبارات التقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

وفي صورة الحال وحيث أن عقد الإيجار المالي عدد 508.310 قد تم إبرامه لفائدة شركة
" ، كما صرحت شركة الإيجار المالي بموجب الكتب المسجل بتاريخ 25
جانفي 2018 بأن المستأجر في عملية الإيجار المالي ستكون شركة " ،
وباعتبار أنه تم تدارك الخطأ المسرب بعقد الشراء المسجل في 5 فيفري 2018 والمتعلق بقطعة
الأرض موضوع الإيجار المالي بموجب الكتب التصحيحي المسجل بتاريخ 13 أكتوبر 2022 ،
فإن عملية رفع خيار الشراء المحرر في شأنها بطاقة النقل عدد 34 بتاريخ 5 جويلية 2022 يمكن
أن تنتفع بنظام التسجيل التفاضلي المذكور.

وتقبلوا فائق عبارات التقدير.

والسلام

عن وزيرة المالية وبتفويض منها

المندوب العام
للدراسات والتقييم العقاري
بحسب الشملالي