

قانون

تعديل بعض مواد القانون المنفذ بالمرسوم الرقم 11614 تاريخ 1969/1/4

(إكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان)

**المادة الأولى:** تُلغى المواد 1 و3 و5 و7 و8 و11 و13 و19 من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4 (إكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان) ويُستعاض عنها بما يأتي:

**المادة 1 الجديدة:** لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، أن يكتسب بعقد أو عمل قانوني آخر بين الأحياء، أي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية أو أي حق عيني من الحقوق الأخرى التي يعينها هذا القانون إلا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزير المالية. ولا يُشَدُّ عن هذه القاعدة إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحةً في هذا القانون أو في نص خاص.

لا يجوز تملك أي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها أو لأي شخص إذا كان التملك يتعارض مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين.

**المادة 3 الجديدة:** (المصححة في عدد الجريدة الرسمية رقم 2001/20 تاريخ 2001/4/26)

مع مراعاة أحكام المادة 1/ الجديدة يُستثنى ويُعفى من الترخيص:

- 1 - تملك الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين غير اللبنانيين أو الاعتباريين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية أو مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الأراضي اللبنانية على ثلاثة آلاف متر مربع.
- 2 - إكتساب الحقوق العينية العقارية بموجب أحكام المادتين 33 و40 من القانون رقم 58 تاريخ 1991/5/29 (قانون الاستملاك).

3 - إكتساب الحقوق العينية العقارية تنفيذاً لقوانين خاصة تفرض إكتسابها على سبيل الضمانة أو

تسمح به لسبب آخر وضمن الحدود التي تفرضها هذه القوانين والشروط التي تعينها.

4 - إكتساب الحقوق العينية التالية:

أ - حق الأثر للورثة.

ب - الحق الناشئ عن وصية أو هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد وراثتهم عند وفاتهم وخاصة الأصول والفروع والأزواج.

ج - الحقوق الناشئة عن عقود الإنتفاع والرهن والبيع بالوفاء أو بالإستغلال والتأمين والإجارة المنصوص عليها في القرار رقم 12 الصادر بتاريخ 16/1/1934 (نظام المساقاة-Bail emphyteotique) على أن تُراعى في إكتساب هذه الحقوق أحكام المادتين الرابعة والخامسة.

**المادة 5 الجديدة:** إن الرهن أو البيع بالوفاء أو بالإستغلال المحددة فيه مدة للإستغلال تزيد على العشر سنوات يخضع إكتسابه إلى الترخيص. أما التأمين أو الامتياز فلا يحتاج ترخيصاً.

على أنه لا يحق للدائن غير اللبناني بدين ناشئ عن رهن أو بيع بالوفاء أو بالإستغلال أو تأمين أو إمتياز أن يشتري الحق العيني رضاءً أو بالمزايدة بواسطة القضاء دون ترخيص سابق ما لم يتقدم مزاييد لبناني لشرائه ببديل الطرح المحدد لأول مزايدة أو ببديل يزيد على الدين المؤمن وملحقاته. وفي هذه الحالة يحق للدائن غير اللبناني أن يشتري ذلك الحق بالمزايدة على أن يعلق شراؤه على شرط بيعه من لبناني في مهلة لا تتجاوز السنتين من تاريخ إنبرام قرار الإحالة تحت طائلة بيع هذا الحق وفقاً للأصول المحددة في المادة 11/ الجديدة.

إذا كان الدائن مصرفاً فتطبق على شرائه أحكام المادة 154 من قانون النقد والتسليف.

**المادة 7 الجديدة:** أ - لا يجوز أن يتجاوز ما يملكه الأشخاص الطبيعيون والأشخاص المعنويون غير

اللبنانيين أو المعتبرون بحكم غير اللبنانيين، بعد العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ

1969/1/4، في جميع الأراضي اللبنانية لثلاثة بالمئة (3%) من مجموع مساحتها، على أن لا تتعدى

3% (الثلاثة بالمئة) في كل قضاء من مجموع مساحته ولا تتعدى في محافظة بيروت العشرة

بالمائة (10%) من مجموع مساحتها.

ب - يُعتدّ في حساب النسب المذكورة أعلاه تملّك الشركات اللبنانية المعتمدة بحكم غير

اللبنانية حسب أحكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4  
باستثناء:

1- شركات الأشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي يملك الأكثرية فيها، أي ما يزيد عن خمسين بالمئة من الحصص، شركاء لبنانيون طبيعيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الحصص لغير اللبنانيين، عندها يُحتسب نسبة خمسون بالمئة (50%) فقط من المساحات التي تملّكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.

2- الشركات المغفلة أو شركات التوصية بالأسهم التي يملك أكثرية الأسهم فيها، أي ما يزيد عن خمسين بالمئة من الأسهم، أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الأسهم لغير اللبنانيين، عندها يُحتسب نسبة خمسون بالمئة (50%) فقط من المساحات التي تملّكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.

يُعلن عن بلوغ نسب التملّك بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزير المالية ويعلق إكتساب غير اللبنانيين أو المعتمدين بحكم غير اللبنانيين حسب أحكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4 الحقوق العينية العقارية إلا إذا كان هذا الإكتساب جارٍ بين الأشخاص غير اللبنانيين أو المعتمدين بحكم غير اللبنانيين.

يتولى المركز الآلي في وزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية- تنظيم البيانات والإحصاءات اللازمة لبيان النسب المذكورة، وعند بلوغ النسب القانونية تتخذ مديرية الشؤون العقارية الإجراءات اللازمة لتوقيف عمليات تسجيل الحقوق العينية لغير اللبنانيين، على أن تنشر هذه البيانات في الجريدة الرسمية كل ستة أشهر.

**المادة 8 الجديدة:** لأجل تعيين المساحات التي يجوز للأشخاص الطبيعيين غير اللبنانيين تملّكها بترخيص أو بدونه حسب أحكام هذا القانون يعتبر الأزواج والزوجات والأولاد القاصرون بحكم الشخص الواحد.

يعتبر قاصراً لتطبيق هذه المادة الولد الذي لا يبلغ ثمانية عشر سنة كاملة.

**المادة 11 الجديدة:** على كل شخص طبيعي إكتسب حقاً عينياً عقارياً، وفاقاً لأحكام هذا القانون، أن ينجز تشييد بناء على الحق موضوع التملك في مهلة أقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء، وكذلك على كل شخص معنوي أن يخصص العقارات موضوع التملك في الغاية التي من أجلها تملك أو مُنح الترخيص خلال المهلة المذكورة. كل ذلك تحت طائلة سقوط أو إلغاء الحق وبيعه من قبل وزارة المالية مع ما أحدث عليه لحساب المخالف وعلى نفقته ومسؤوليته وفاقاً لأحكام المرسوم الإشتراعي رقم 147 تاريخ 1959/6/12 (أصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها). ويصدر لمصلحة الخزينة كامل الربح الناتج عن البيع بعد أن يعاد إلى صاحب الحق كامل الثمن والنفقات القانونية. وتكون المحاكم العدلية هي الصالحة للنظر في المنازعات الناتجة عن تطبيق أحكام هذه المادة.

- تعتبر مهل الترخيص السابقة لنهاج هذا القانون، المنتهية منها وغير المنتهية ممددة حكماً ودون الحاجة لإصدار نص خاص بها على أن لا تتجاوز مدة التمديد الخمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

**المادة 13 الجديدة:** لدى حل الشركات والمؤسسات والجمعيات المرخص لها أو المعفاة من الترخيص بتملك حقوق عينية عقارية في لبنان يحظر قسمة هذه الحقوق وتوزيعها عيناً على الشركاء غير اللبنانيين إلا بشرط مراعاة أحكام هذا القانون.

**المادة 19 الجديدة:** يُعتدّ لأجل حساب نسب التملك المنصوص عليها بالفقرة " أ " من المادة السابعة الجديدة بالمساحات التي رُخصَ بإكتسابها أو اكتسبت بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4، والتي يُرخصُ بإكتسابها أو تكتسب دون ترخيص بعد العمل بهذا القانون مع الأخذ بالإعتبار أحكام المادة السابعة الجديدة وأحكام الفقرة الأخيرة من المادة /11/ الجديدة.

**المادة الثانية:** تُلغى المادتان 6 و14 من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4.

**المادة الثالثة:** يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.