

جمهوريّة اللبنانيّة

وزارة المالية

مديريّة الشؤون العقاريّة

دليل المواطن

# خاص بالمعاملات العقارية

تنبيه:

في حال الحاجة إلى توضيح أو طلب معلومات إضافية، يرجى مراجعة:

---- مجموعة القوانين والأنظمة العقارية

---- أو مديرية الشؤون العقارية

---- أو امانات السجل العقاري في بيروت والمناطق

يتضمن هذا الدليل :

اولاً : تعداد العقود والمعاملات المختلفة التي تقدم للتسجيل في السجل العقاري.

ثانياً : انواع العقود والمعاملات.

ثالثاً : الجهة الصالحة لسماع العقد وتصديقه.

رابعاً : المستندات المطلوب ارفاقها بالمعاملة (جدول ملحق رقم ١-)

خامساً : الرسوم والطوابع المتوجبة (جدول ملحق رقم ٢-)

سادساً : كيفية تحضير المستندات.

سابعاً : كيفية اجراء بعض المعاملات والخدمات الاجنبية التي تتضطلع بها الدوائر العقارية.

ثامناً : الجهة التي تقدم اليها المعاملات والعقود.

تاسعاً : تصديق المعاملة من قبل امين السجل العقاري.

عاشرأ : حالة النقص في المستندات والقيود الاحتياطية.

حادي عشر : الاعتراض على اجراء المعاملات العقارية.

ثاني عشر : الطلبات والاستدعاءات المختلفة.

ثالث عشر : اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان.

رابع عشر : انجاز المعاملات بعد التصديق عليها.

خامس عشر : المراجعات.

سادس عشر : جدول بمراكز امانات السجل العقاري ودوائر المساحة والمكاتب

المعونة.(ملحق رقم ٣)

اولاً : تعداد العقود والمعاملات المختلفة التي تقدم للتسجيل في السجل العقاري.

أ- العقود المتبادلة : ويلزمهها حضور طرف في العقد

- عقد البيع

- عقد وعد بالبيع

- عقد الهبة

- عقد المبادلة (المقايضة)

- عقد المقاومة.

- عقد الاستثمار
- عقد بيع بالوفاء
- عقد بيع بالاسترداد
- عقد التأمين
- عقد تحويل تأمين
- عقد زيادة تأمين
- عقد تخفيض تأمين
- عقد اخراج عن حكم التأمين
- عقد احداث حق انتفاع
- عقد ترقين حق انتفاع
- عقد الالغاء او التراجع.
- عقد ايجار
- عقود البيع من غير اللبنانيين (الرعايا العرب والاجانب)
- المعاملات الاخرى

**بـ- العقود المنفردة :** تتم بتوقيع طرف واحد هو المنتفع او المستفيد.

- البيع الجبري
- عقد الانتقال بالارث
- عقد الانتقال بالوصية
- عقد فك التأمين
- عقد التأمين الجيري
- عقد الانشاءات
- عقد افراز الاراضي
- عقد افراز البناء الى اقسام (حقوق مختلفة)
- عقد تنفيذ الحكم
- عقد ضم او احداث وحدة عقارية

**جـ - المعاملات الاخرى :** تشمل هذه التسمية :

- طلب تنفيذ قرار وضع اليد
- طلبات اظهار الحدود والكيل
- طلب بدل عن ضائع
- طلب تصحيح
- سائر المعاملات المشابهة

## ثانياً - انواع العقود والمعاملات

**أ - العقود المتبادلة :** وهي المبينة في البند او لاً - أ- من هذا الدليل وتم بارادة وتوقيع فريقين او اكثر من اصحاب الحقوق او وكلائهم القانونيين: مثل عقد البيع - عقد المبادلة - عقد الماقسة

**ب- العقود المنفردة :** وهي المبينة في البند او لاً - ب - من هذا الدليل وتم بتوقيع منفرد مثل :

عقد الانتقال (توقيع احد الورثة) - عقد فك التأمين (بتوقيع الدائن) - عقد الانشاءات (بتوقيع المالك) - تنفيذ الحكم (المستفيد)

## ج- القرارات والمراسيم وقرارات وضع اليد والدعوى والجز والإفلاس...

هي التي ترد الى امانة السجل العقاري من الجهات المختصة وتسجل حسب الاصول الخاصة بها...

**د- المعاملات ذات الطابع الفني :** وهي التي تتم بالتعاون بين امانة السجل العقاري ودائرة المساحة. ومنها: عقد الانشاءات - الافراز - الضم - قيد الاقسام (الحقوق المختلفة) - اظهار الحدود ... بيانات كيل المساحة وخرائط المساحة.

## ثالثاً : الجهة الصالحة لسماع العقد وتصديقه :

- ١- رئيس المكتب العقاري المعاون الموجود في مركز القضاء الذي يقع العقار او العقارات في منطقة اختصاصه.
- ٢- الكاتب العدل
- ٣- البعثات الدبلوماسية في الخارج.

## رابعاً - المستندات المطلوب ارفاقها بالمعاملة :

ان المستندات الواجب ارفاقها بالمعاملة هي مبينة في الجدول الملحق رقم ١- وهي تضم الى المعاملة المطلوب تسجيلها.

### **خامساً : الرسوم والطوابع المتوجبة :**

ان هذه الرسوم والطوابع مفصلة في الملحق رقم -٢- المرفق بالنسبة لكل نوع من المعاملات.

### **سادساً - كيفية تحضير المستندات المطلوب ارفاقها بالمعاملة:**

#### **أ - الافادة العقارية:**

تطلب هذه الافادة بموجب استدعاء موجه الى امين السجل العقاري.

#### **ب - براءة الذمة المالية وبراءة الذمة البلدية:**

كان هذان المستدان مفروضين في السابق بموجب المادة ٣٣ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٧ تاريخ ١٩٥٩/٦/١٢ (اصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها) والمادة ١٣٣ من القانون رقم ٨٨/٦٠ تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ (الرسوم والعلاوات البلدية)

وقد الغيت هذه الاحكام بموجب نص المادتين ٢٥ و ٢٦ من القانون رقم ٦٧١، تاريخ ١٩٩٨/٢/٥ (الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام ١٩٩٨).

وبما ان هذين المستدين كانوا مطلوبين بموجب القوانين السابقة ضماناً لمصلحة الخزينة ومصلحة اصحاب العلاقة على السواء،

وحفاظاً على هذه المصالح في ظل القانون الحالي الذي اصبح ساري المفعول ابتداء من ١٩٩٨/٢/٦، وعلى سبيل الحি�طة، وحماية الغير،

صدر عن وزير المالية بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٤ تعليم برقم ١٦٦ طلب بموجبه الى جميع رؤساء المكاتب العقارية المعاونة، والمسؤولين لدى القضاة العقاريين، لدى سماع العقود او تنظيمها وفاقاً لاحكام المادتين المذكورتين، ان يضمنوا العقد في شروطه الخصوصية ما يفيده صحة التصریح بالنسبة للعقارات غير المبنية، وقبول الفريق الثاني المشتري بتحمل ما قد يكون متوجباً على العقار من ضرائب ورسوم وغيرها من التكاليف، اذا لم تبرز براءات الذمة، وذلك وفاقاً لما يلي:

**- بالنسبة للعقارات غير المبنية:** "بتصريح الطرفان المتعاقدان ويؤكدان ان العقار موضوع هذا العقد هو ارض لا بناء عليها، ويتحملان كامل

المسؤولية عن هذا التصريح فيما يتعلق بكتمان بعض الثمن الناجم عن عدم صحته. كما قبل الفريق الثاني بتحمل جميع الضرائب والرسوم التي قد تكون مترتبة على العقار في حال وجودها".

**- بالنسبة للعقارات المبنية :** " صرح الفريق الثاني واخذ على عاتقه الضرائب والرسوم التي قد تكون متوجبة على هذا العقار في حال وجودها وقبل بها".

#### **ج - افادة التخطيط والارتفاق:**

وهي افادة تبين التخطيطات المختلفة التي تنصيب العقارات موضوع المعاملة، وكذلك نظام البناء المطبق على هذه العقارات بموجب التصاميم التوجيهية.

ويمكن الحصول عليها من المكاتب والفروع الفنية للتنظيم المدني .  
اما في مدینتي بيروت وطرابلس فتعطى من قبل الدائرة الفنية في كل من البلديتين المختصتين.

#### **د - القيمة التأجيرية:**

يمكن الحصول عليها من الدائرة المالية التي يقع العقار المبني في نطاق صلاحياتها.

#### **ه - افراز العقارات غير المبنية:**

- الافراز هو عملية يكون موضوعها تقسيم عقار او عدة عقارات الى قطع.

- يباشر بالمعاملة لدى الدوائر الفنية المختصة (التنظيم المدني وبلديتي بيروت وطرابلس) بعد الحصول على الافادة العقارية والخريطة وبيان المساحة من امانة السجل العقاري ودائرة المساحة المختصتين.

- يصدر قرار الاجازة بالافراز عن الدوائر الفنية المختصة (التنظيم المدني وبلديتي بيروت وطرابلس)

- تقدم معاملة الافراز بشكل عقد الى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الذي يحيلها الى امانة السجل العقاري التي يتبع لها. فيصدر امين السجل العقاري تكليفاً لدائرة المساحة بالتنفيذ.

- تنفذ دائرة المساحة المختصة الافراز على الارض وعلى الخرائط.
- بعد التنفيذ الفني تعاد المعاملة الى الدائرة الفنية التي عينها قرار الاجازة لاعطاء شهادة المطابقة.
- بعدها يصار الى تنفيذ المعاملة في السجل العقاري بتنظيم صحائف بالعقارات الجديدة واصدار سندات ملكية خاصة بها.

#### و - عقد الضم:

- يجب ان تتوفر في عقد الضم الشروط الاربعة التالية:
- وحدة الملكية او وحدة المالك.
  - وحدة النوع الشرعي للعقارات المطلوب ضمها (ملك او اميري)
  - تجانس حقوق الانتفاع والارتفاق.
  - تلاصق العقارات
- (الوحدة العقارية) : يمكن احداث وحدة عقارية في الحالة التي لا تتوفر فيها شروط الضم المبينة اعلاه.

**ز - رخصة الاسكان :** يتم الحصول عليها من البلدية المختصة او من يقوم مقامها قانوناً بناء على كشف من الاجهزة الفنية واقتراح بالموافقة، ويغنى من رخصة الاسكان البناء الثابت انجازه، بافادة من السلطة المحلية (رئيس البلدية او دوائري المالية في المناطق التي لا يوجد فيها بلدية)، قبل ٢٤/٣/١٩٦٤ ولم يطرأ عليه أي تعديل او تحوير او اضافة. شرط ان لا تتناقض هذه الافادة مع المعاملات الجارية على العقار.

#### ح - افراز الابنية الى اقسام (حقوق مختلفة):

- يجب ان يرفق بالعقد:
- خريطة مشروع افراز للاقسام منظمة من قبل مهندس او مساح محلف على اربع نسخ

- المستندات المذكورة في الجدول رقم ١ الخاص بعقد افراز الحقوق المختلفة.

- نظام ادارة العقار (نظام الملكية المشتركة) في حال تجاوز عدد الاقسام الخاصة المختلفة اثنين.

- يجب ان يكون النظام والخراط مصدقة من قبل كاتب عدل.

#### **ط - سند ملكية او شهادة قيد تأمين بدلاً عن ضائعاً:**

للحصول على سند ملكية او شهادة قيد او شهادة قيد تأمين بدلاً عن ضائعاً (نسخة ثانية) يتقدم صاحب العلاقة من امين السجل العقاري بتصريح يوقع امامه مرفق بصورة عن الهوية او صورة عن اخراج القيد وبحضور معرفين.

- ينظم امين السجل العقاري محضراً يذكر فيه اسباب او ظروف فقدان السند او شهادة القيد ويوافق فيه على الطلب.

- يتبع ذلك نشر اعلان في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية بواسطة وزارة الاعلام. ان نفقات النشر هي على عاتق صاحب العلاقة وتحدد قيمتها حسب عدد الاسطر. وبعد مرور خمسة عشر يوماً على آخر نشر ولم يظهر خلالها اعتراض يمكن لامين السجل العقاري اذا توسم الصحة في التصريح ان يسلم المستدعي نسخة ثانية (بدل ضائع) عن المستند المفقود.

**ي - المستندات التي تثبت انشاء الشخص المعنوي واستمراره وصلاحياته:**  
يطلب ارفاق هذه المستندات في حال كون احد طرفي العقد شخصاً معنوياً مثل شركة او مؤسسة او جمعية. (النظام الاساسي - اذاعة تجارية ...).

#### **ث - التأمين الجيري وفك التأمين الجيري:**

في حالتي ورود التأمين الجيري وكذلك فك التأمين الجيري صادرین عن مرجع قضائي مختص يجري التنفيذ بدون المستندات المطلوبة عادة بعد تسديد الرسوم المتوجبة.

**سابعاً - كيفية اجراء بعض المعاملات والخدمات الأخرى التي تضطلع بها الدوائر العقارية:**

**أ - الاطلاع على المستندات وأخذ صور مصدقة عنها:**

يتم ذلك بموجب استدعاء يقدم الى امين السجل العقاري ويستوفى رسم طابع ١٠٠٠ ل.ل. على الاستدعاء.

ويستوفى رسم طابع قدره ٧٥٠٠ ل.ل عن كل صورة مصدقة.

**ب - اظهار الحدود:**

يقدم طلب بهذا الشأن الى امين السجل العقاري من قبل صاحب العلاقة او وكيله الرسمي وفق نموذج خاص موجود لدى الدائرة.

- يدفع صاحب العلاقة الى صندوق المالية، بموجب امر قبض يصدره امين السجل العقاري، سلفة فنية مقدارها:

٦٧٥٠٠ ل.ل. عن كل عقار مساحته اقل من ١٠ هكتار.

١٠٥٠٠٠ ل.ل. عن كل عقار مساحته بين ١٠ و ٥٠ هكتار.

١٥٠٠٠٠ ل.ل. عن كل عقار مساحته بين ٥١ و ١٠٠ هكتار.

٢٠٢٥٠٠ ل.ل. عن كل عقار تتجاوز مساحته ١٠٠ هكتار.

- يصدر امين السجل العقاري تكليفاً الى دائرة المساحة باجراء العمل المطلوب برفقه بالايصال المالي المثبت دفع السلفة ...

- يراجع صاحب العلاقة دائرة المساحة لتحديد موعد لاجراء المعاملة والاطلاع على اسم المساح المكلف باجرائها.

- في الموعد المحدد يحضر صاحب العلاقة الى الدائرة لمرافقه المساح ويؤمن له وللفرقة وسيلة النقل.

**ج - المعاملات العائدة للعقارات غير الممسوحة :**

في حال كون العقار الذي تجري عليه المعاملة عقاراً غير ممسوح يجب ضم المستندات التالية الى العقد:

١- علم وخبر على ٤ نسخ اساسية موقع من المختار والهيئة الاختيارية ومصدق من قبل القائمقام المختص على التوقيع والمضمون.

٢ - خريطة لموقع العقار تبين حدوده وشكله ومساحته وموقعه منظمة من قبل مهندس او مساح ملحف ومؤقة من المالك والمحتر ومالكي المجاورين اذا امكن. وذلك بالإضافة الى المستندات الواردة في الجدول الملحق رقم ١-

**د - اعادة تكوين بعض عناصر السجل العقاري المفقودة او التالفة وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٣٧ وتعديلاته:**

يتم ذلك بموجب استدعاء يقدم الى امين السجل العقاري من قبل صاحب العلاقة او وكيله القانوني مرفق بالمستندات التي تؤيده.  
تتم اعادة التكوين بطريقتين:

**١ - الطريقة الادارية** وهي التي تجري من قبل الدائرة المختصة وتحت اشراف مدير الشؤون العقارية استناداً الى وثائق ثبوتية كافية.

**٢ - الطريقة القضائية:** تجري اعادة التكوين بهذه الطريقة في حال الاعتراف على اعادة اعمال التكوين بالطريقة الادارية او في حال عدم وجود وثائق ثبوتية كافية. وتتم هذه العملية بواسطة القضاء العقاري.  
(الفقرة الثانية من المادة الثانية جديدة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٣٧)

**ملاحظة :** يتحمل صاحب العلاقة في الحالتين النفقات المترتبة عن نشر الاعلانات في الجريدة الرسمية والصحف.

**ثامناً : الجهة التي تقدم اليها المعاملات والعقود وكيفية تسجيلها:**

أ- تقدم معاملات القيد في السجل العقاري والعقود على اختلاف انواعها لدى رئيس المكتب العقاري المعاون الموجود في مركز القضاء او في مركز المحافظة حسب المنطقة التي يعود اليها العقار او العقارات موضوع المعاملة. ويجب ان ترافق بالمعاملات والعقود المستندات المطلوبة وال المشار اليها في الجدول الملحق رقم ١-

وذلك وفقاً للاصول المحددة في المادة ٦٣ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥، التي تنص على مايلي:

" على رئيس المكتب المعاون ان يمسك سجلاً يدون فيه، تحت رقم متسلسل، وتباعاً، المعاملات المصرح بها لديه والوثائق المودعة اليه. ويحرر على المحضر تاريخ ورقم التدوين في السجل اليومي ويسلم المستدعي وصلاً يشير الى رقم السجل اليومي المدون فيه كل طلب. ويقوم باجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي. وتعين رتبة الاولوية بالنظر الى تاريخ القيد في ذلك السجل".

**ب- تقدم المعاملات العادية الى قلم الامانة المختصة.**

#### **ج- كيفية استيفاء الرسوم والطوابع:**

بعد القيد في السجل اليومي يتم تنظيم ارسالية بالرسوم المتوجبة من قبل رئيس المكتب المعاون على ثلاثة نسخ وتسلم الى صاحب العلاقة. تدفع رسوم الفراغ خلال ثلاثة ايام من تاريخ تسليم الارساليات ولا يفقد المستدعي (صاحب العلاقة) حقه في الاولوية (تراجع المادتين ٦٦ و ٦٨ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥).

اما بشأن رسم الطابع المالي فيمكن تسديده بالصاق طابع على العقد اذا لم تتعذر قيمته ٢٠٠,٠٠٠ ل.ل. وفي حال زاد رسم الطابع عن هذا المبلغ يجب تسديده الى صندوق الخزينة بموجب ارسالية وذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ تسجيل العقد في السجل اليومي تحت طائلة دفع غرامات طوابع مالية.

#### **د- ارسال المعاملات والعقود الى امين السجل العقاري:**

نصت المادة ٦٩ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ على انه "في خلال الاربع والعشرين ساعة التي تلي ابراز الاصالات المنوه عنها في المادة السابقة يرسل رئيس المكتب المعاون نسخة عن المحضر مع الوثائق المبرزة والاصالات المشعرة تأدية الرسوم المتوجبة ... الى امين السجل رئيس المكتب العقاري..."

وعلى امين السجل العقاري درس هذه المعاملات وقانونيتها وتدقيق المستندات والرسوم العائدة لها.

**تاسعاً: تصديق المعاملة من قبل أمين السجل العقاري:**

**أ- عند اكتمال المستندات وبعد استيفاء الرسوم والطوابع المطلوبة:**

يقوم أمين السجل العقاري بدرس المعاملة وتدقيق المستندات والرسوم وفي حال كانت هذه المعاملة مستوفية الشروط القانونية يقرر تصدقها وتأخذ طريقها الى التنفيذ سندأ لاحكام المادة ٧٢ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥.

**ب- في حال وجود مانع للتسجيل:**

يمكن لامين السجل العقاري ان يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكنه من ازالة المانع والا يرد الطلب عملا بأحكام المادة ٧٤ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥.

**عاشرأ: حالة النقص في المستندات والقيود الاحتياطية:**

**أ- في حال وجود نقص في المستندات:**

اذا تبين لامين السجل العقاري، عند التدقيق بالمعاملة، نقص في المستندات العائدة لها، يقرر تسجيل هذه المعاملة كقيد احتياطي لحفظ حقوق الفرقاء، ويفسح لهم في المجال لاستكمال المستندات المطلوبة.

**ب- القيد الاحتياطي :**

اجاز القانون لمن يدعى حقاً ما في عقار ان يطلب تسجيل اشارة او قيد احتياطي في السجل العقاري لحفظ حقوقه استناداً لاحكام المادة ٢٥ وما يليها من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥

**ج- ترقين القيود الاحتياطية:**

ان القيود الاحتياطية التي يتم تسجيلها في السجل العقاري محكومة بنص المادة ٢٦ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ مع جميع تفصيلات هذه المادة...  
ولا سيما احكام الفقرة الاخيرة منها التي تنص على ان مفعول القيد الاحتياطي يبطل في مطلق الاحوال اذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف الستة اشهر التي تلي تدوين هذا القيد.

### خاص بالوكالة الرسمية:

يمكن للشخص الذي يطلب تسجيل حق عيني في السجل العقاري ان يحضر بذاته او ان يرسل عنه وكيلًا قانونياً استناداً الى نص المادتين ٤٩ و ٥٠ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٠ المشار اليها على انه "...اذا كان الطلب يتعلق بتسجيل حق عيني فعلى الوكيل ان يبرز وكالة لا يرجع تاريخها الى اكثر من خمس سنوات".

### حادي عشر: الاعتراض على اجراء المعاملات العقارية:

يتم عن طريق القضاء واستناداً الى النصوص القانونية التالية:

- المادة ٨١ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ التي تنص على ما يلي:  
"كل اعتراض على اجراء معاملة عقارية يجب ان يأتي عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ بواسطة دائرة الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يسجله في صحيفة العقار.  
واعتباراً من هذا التبليغ، لا يمكن اجراء أي قيد جديد على العقار .
- والمادة ٨٢ من ذات القرار التي تنص على ما يلي:  
" كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه يجب ان يبلغ من قبل دائرة الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس المكتب المعاون .
- وكذلك يتم الاعتراض استناداً لنص المادة ٨٠ من ذات القرار المشار اليه اعلاه.

### ثاني عشر : الطلبات والاستدعاءات المختلفة:

- يتم تقديم الطلبات والاستدعاءات المختلفة الى القلم الاداري الموجود في مركز امانة السجل العقاري .
- اما المعاملات والعقود المختلفة وكذلك الاحكام ومذكرات دائرة الاجراء ...  
فتقدم الى رئيس المكتب المعاون الموجود اما في مركز القضاء او في مركز المحافظة كما اشير سابقاً.

### **ثالث عشر : اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان:**

وهذا الحق مكرس بالقانون الصادر بالمرسوم رقم ١١٦١٤ تاريخ ١٩٦٩/٤/١.

#### **أ- النصوص القانونية:**

##### **المادة الاولى: وتنص على مايلي:**

" لا يجوز لاي شخص غير لبناني طبيعياً كان او معنوياً، كما لا يجوز لاي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الاجنبي، ان يكتسب بعد او عمل قانوني آخر بين الاحياء اي حق عيني عقاري في الارضي اللبناني او اي حق من الحقوق الاخري التي يعينها هذا القانون الا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية. ولا يشذ عن هذه القاعدة الا في الحال المنصوص عليها صراحة بهذا القانون او بنص خاص".

##### **المادة الثالثة : وتنص على مايلي:**

" يستثنى من احكام المادة الاولى ويعفى من الترخيص:

( عدل نص الفقرة الاولى من المادة الثالثة بموجب المرسوم رقم ٥١٣١ تاريخ ١٩٧٣/٣/١٩ على الوجه التالي: )

- تملك اللبناني الاصل او رعايا الدول العربية عقارات مبنية او مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الاراضي اللبنانية على الخمسة آلاف متر مربع شرط الا تزيد المساحة في محافظة بيروت على ثلاثة الاف متر مربع وان يصار الى انجاز تشيد بناء على العقار موضوع التملك في مهلة اقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري تحت طائلة بيع العقار لحساب صاحب العلاقة بالمزاد العلني على الوجه المعين بالبند ٢ من المادة ١٤ ..."

- "تملك الشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبناني حسب احكام المادة الثانية، عقارات لا تزيد مساحتها في جميع الاراضي اللبنانية على عشرة آلاف متر مربع لاجل مستلزمات اعمالها على ان تتتوفر في هذه الشركات الشروط التالية:

- اذا كانت هذه الشركات من شركات الاشخاص او الشركات المحدودة المسؤولة فيجب ان يملك الاكثريية المطلقة من الحصص فيها شرقاء لبنانيون او شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن تلك الحصص بأي وجه الى غير الاشخاص اللبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

- اذا كانت من الشركات المغفلة او شركات التوصية بالاسهم فيجب ان يكون ثلث اسهمها على الاقل اسمياً لمساهمين لبنانيين يحظر نظامها التفرغ عنها الى غير اللبنانيين او الى غير الشركات اللبنانية الصرف..."

#### **المادة السادسة : وتنص على مايلي:**

" لا يجوز في أي حال لغير اللبنانيين ان يكتسبوا أي حق من الحقوق العينية العقارية في مناطق الحدود.

تعتبر مناطق حدود بمفهوم هذا القانون، المساحات الواقعة ضمن ثلاثة كيلومترات داخل حدود الجمهورية اللبنانية".

#### **المادة الخامسة عشرة : وتنص على مايلي:**

" على طالب تسجيل الحق العيني الذي تتناوله احكام هذا القانون ان يبرز افادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة تعين المساحات التي يملکها في الاراضي اللبنانية مع تصريح خطی موقع بامضائه يعلن به انه لا يملك سوى تلك المساحات ...".

#### **ب- المستندات المطلوبة والرسوم المتوجبة :**

##### **١- بالنسبة للرعاية العرب :**

بالاضافة الى عقد البيع والمستندات المطلوبة قانوناً لارفاقها بعقد البيع يتوجب ضم:

- ١- افادة نفي ملكية صادرة عن المركز الآلي في الادارة المركزية (وزارة المالية - الشؤون العقارية)
- ٢- تعهد بالبناء خلال خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري (لدى الكاتب العدل).
- ٣- صورة عن هوية المشتري مع اخراج قيد عائلي.
- ٤- تعهد من المشتري بأنه لا يملك لا هو ولا زوجته ولا اولاده القاصرون اية مساحة تتجاوز المساحة المسموح بمتلكها قانوناً (لدى الكاتب العدل).
- ٥- افادة عقارية وخرائط للعقارات المطلوب شراؤها. ويستوفى رسم تعمير ١٠٪ اضافة الى رسوم الفراغ والطوابع المطلوبة قانوناً.

## ٢- بالنسبة للاجانب

اضافة الى ما ورد في البند ب - ١ اعلاه بالنسبة للرعايا العرب، يجب على الاجانب الاستحصل على ترخيص بالتملك صادر بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

## رابع عشر : انجاز المعاملات بعد التصديق عليها:

بعد تصديق امين السجل العقاري على المعاملات المستوفية الشروط القانونية والمدفوعة رسومها المتوجبة تأخذ المعاملة طريقها الى التنفيذ والتسجيل في السجل العقاري ويتم انجازها وتوقيعها حسب الاصول المتبعة لذلك، حتى تسليم المستند المثبت للملكية.

## خامس عشر: المراجعات:

- تمت المراجعة بخصوص المعاملات المقدمة اما :
- مع رئيس المكتب المعاون في حال كون الامر متعلقاً باستكمال المستندات.
  - او في مكتب المراجعات الموجود لهذه الغاية في امانة السجل العقاري
  - او مع امين السجل العقاري المعاون او امين السجل العقاري في حال الضرورة.