

## اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان

### مرسوم رقم 11614 - صادر في 1969/1/4

إن رئيس الجمهورية اللبنانية،  
بناء على الدستور اللبناني لا سيما المادة 58 منه،  
وبما أن الحكومة أحالت على مجلس النواب بموجب المرسوم رقم 10845 تاريخ 1968/9/10 مشروع قانون معجل يتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان،  
وبما أنه انقضى أكثر من أربعين يوماً على إحالة مشروع القانون المذكور على مجلس النواب دون أن يبيت به،  
بناء على اقتراح وزير العدل والمالية،  
وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 1969/1/2،  
يرسم ما يأتي:

**المادة 1-** يوضع موضع التنفيذ مشروع القانون المعجل المحال على مجلس النواب بموجب المرسوم رقم 10845 تاريخ 1968/9/10، المتعلق باكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان، التالي نصه:

#### **المادة 1- معدلة وفقاً للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3**

لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الاجنبي، ان يكتسب بعقد او عمل قانوني آخر بين الاحياء، اي حق عيني عقاري في الاراضي اللبنانية او اي حق عيني من الحقوق الاخرى 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 الاحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون او في نص خاص. لا يجوز تملك اي حق عيني من اي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها او لأي شخص اذا كان التملك يتعارض مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين.

#### **المادة 2-** لأجل تطبيق هذا القانون تعد بحكم الأشخاص المعنويين غير اللبنانيين:

- شركات الأشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي لا يملك جميع الحصص فيها أشخاص طبيعياً لبنانيون ممنوع عليهم، حسب نظامها، التفرغ عن تلك الحصص الى غير اللبنانيين أو الى

غير الشركات اللبنانية الصرف.

- الشركات المغفلة وشركات التوصية المساهمة التي لا تكون جميع أسهمها اسمية يملكها أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن تلك الأسهم الى غير الأشخاص الطبيعيين اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

**المادة 3- معدلة وفقا للمرسوم 5131 تاريخ 1973/3/19 والقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3**  
مع مراعاة احكام المادة /1/ الجديدة يستثنى ويعفى من الترخيص:

1- تملك الاشخاص الطبيعيين والاشخاص المعنويين غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية او مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الاراضي اللبنانية على ثلاثة الاف متر مربع.

2- اكتساب الحقوق العينية العقارية بموجب احكام المادتين 33 و40 من القانون رقم 58 تاريخ 1991/5/29 (قانون الاستملاك).

3- اكتساب الحقوق العينية العقارية تنفيذا لقوانين خاصة تفرض اكتسابها على سبيل الضمانة او تسمح به لسبب آخر وضمن الحدود التي تفرضها هذه القوانين والشروط التي تعينها.

4- اكتساب الحقوق العينية التالية:

أ- حق الارث للورثة.

ب- الحق الناشئ عن وصية او هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم وخاصة الاصول والفروع والازواج.

ج- الحقوق الناشئة عن عقود الانتفاع والرهن والبيع بالوفاء او بالاستغلال والتأمين والاجارة المنصوص عليها في القرار رقم 12 الصادر بتاريخ 1934/1/16 (نظام المساقاة

Bail emphyteotique) على ان تراعى في اكتساب هذه الحقوق احكام الماتين الرابعة والخامسة.

**المادة 4- إن حق الانتفاع وحق الإيجار العادي الذي تزيد مدة كل منهما على العشر سنوات وحق الإيجار المنصوص عليه بالقرار رقم 12 الصادر في 1934/1/16 الذي تزيد مدته على عشرين سنة لا يصح اكتسابه قبل الحصول على الترخيص.**

**المادة 5- معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3**

ان الرهن او البيع بالوفاء او بالاستغلال المحددة فيه مدة للاستغلال تزيد على العشر سنوات يخضع اكتسابه الى الترخيص. اما التأمين او الامتياز فلا يحتاج ترخيصا.

على انه لا يحق للدائن غير اللبناني بدين ناشئ عن رهن او بيع بالوفاء او بالاستغلال او تأمين او امتياز ان يشتري الحق العيني رضاء او بالمزايدة بواسطة القضاء دون ترخيص سابق ما لم يتقدم مزايدة لبناني لشرائه ببديل الطرح المحدد لاول مزايدة او ببديل يزيد على الدين المؤمن وملحقاته.

وفي هذه الحالة يحق للدائن غير اللبناني ان يشتري ذلك الحق بالمزايدة على ان يعلق شراؤه على شرط يبيعه من لبناني في مهلة لا تتجاوز السنتين من تاريخ انبرام قرار الاحالة تحت طائلة بيع هذا الحق وفقا للاصول المحددة في المادة /11/ الجديدة.

اذا كان الدائن مصرفا فتطبق على شرائه احكام المادة 154 من قانون النقد والتسليف.

**المادة 6- ملغاة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3**

## المادة 7- معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3

أ - لا يجوز ان يتجاوز ما يملكه الاشخاص الطبيعيون والاشخاص المعنويون غير اللبنانيين او  
المعتبرون بحكم غير اللبنانيين، بعد العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ  
1969/1/4، في جميع الاراضي اللبنانية لثلاثة بالمئة (3%) من مجموع مساحتها، على ان  
لا تتعدى 3% (الثلاثة بالمئة) في كل قضاء من مجموع مساحته ولا تتعدى في محافظة  
بيروت العشرة بالمائة (10%) من مجموع مساحتها.  
ب- يعتد في حساب النسب المذكورة اعلاه تملك الشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبنانية  
حسب احكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4  
باستثناء:

- 1- شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي يملك الاكثرية فيها، اي ما يزيد عن  
خمسين بالمئة من الحصص، شركاء لبنانيون طبيعيون أو شركات لبنانية صرف يحظر  
نظامها التفرغ عن هذه الحصص لغير اللبنانيين، عندها يحتسب نسبة خمسون بالمئة  
(50%) فقط من المساحات التي تمتلكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.
  - 2- الشركات المغفلة او شركات التوصية بالاسهم التي يملك اكثرية الاسهم فيها، اي ما يزيد عن  
خمسين بالمئة من الاسهم، اشخاص طبيعيون لبنانيون او شركات لبنانية صرف يحظر  
نظامها التفرغ عن هذه الاسهم لغير اللبنانيين، عندها يحتسب نسبة خمسون بالمئة (50%)  
فقط من المساحات التي تمتلكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.
- يعلن عن بلوغ نسب التملك بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية  
ويعلق اكتساب غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين حسب احكام المادة الثانية  
من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4 الحقوق العينية العقارية الا  
اذا كان هذا الاكتساب جار بين الاشخاص غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين.  
يتولى المركز الآلي في وزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية - تنظيم البيانات  
والاحصاءات اللازمة لبيان النسب المذكورة، وعند بلوغ النسب القانونية تتخذ مديرية  
الشؤون العقارية الاجراءات اللازمة لتوقيف عمليات تسجيل الحقوق العينية لغير اللبنانيين،  
على ان تنشر هذه البيانات في الجريدة الرسمية كل ستة اشهر.

## المادة 8- معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3

لاجل تعيين المساحات التي يجوز للاشخاص الطبيعيين غير اللبنانيين تملكها بترخيص او بدونه  
حسب احكام هذا القانون يعتبر الازواج والزوجات والاولاد القاصرون بحكم الشخص الواحد.  
يعتبر قاصرا لتطبيق هذه المادة الولد الذي لا يبلغ ثمانية عشر سنة كاملة.

المادة 9- يقدم طلب الترخيص الى وزارة المالية ويعين به العقار والحق العيني المطلوب اكتسابه  
ويحال على مجلس الوزراء مع اقتراح بقبوله أو رفضه.  
لمجلس الوزراء سلطة استئنافية مطلقة في منح الترخيص أو رفضه، ولا تخضع قراراته بالرفض  
لرقابة أية سلطة من السلطات.

المادة 10- يسقط مفعول مرسوم الترخيص بعدم العمل به خلال سنة من تاريخ نشره في الجريدة  
الرسمية، إلا إذا كان سبب التأخير نزاعا قضائيا بين المرخص له ومن تلقى الحق عنه وسجلت  
الدعوى في السجل العقاري خلال المهلة المذكورة أو حائلا قانونيا خارجا عن إرادة المرخص له،  
ففي هاتين الحالتين يقف سير هذه المهلة طيلة مدة المحاكمة أو الى أن يزول الحائل القانوني.

### المادة 11- معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3

على كل شخص طبيعي اكتسب حقا عينيا عقاريا، وفاقا لاحكام هذا القانون، ان ينجز تشييد بناء على الحق موضوع التملك في مهلة اقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء، وكذلك على كل شخص معنوي ان يخصص العقارات موضوع التملك في مهلة اقصاها خمس سنوات في السجل العقاري قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء، وكذلك على كل شخص معنوي ان يخصص العقارات موضوع التملك في الغاية التي من اجلها تملك او منح الترخيص خلال المهلة المذكورة. كل ذلك تحت طائلة سقوط او الغاء الحق وبيعه من قبل وزارة المالية مع ما احدث عليه لحساب المخالف وعلى نفقته ومسؤوليته وفاقا لاحكام المرسوم الاشتراعي رقم 147 تاريخ 1959/6/12 (اصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها).

ويصادر لمصلحة الخزينة كامل الربح الناتج عن البيع بعد ان يعاد الى صاحب الحق كامل الثمن والنفقات القانونية. وتكون المحاكم العدلية هي الصالحة للنظر في المنازعات الناتجة عن تطبيق احكام هذه المادة.

- تعتبر مهل الترخيص السابقة لنفاذ هذا القانون، المنتهية منها وغير المنتهية ممددة حكما ودون الحاجة لاصدار نص خاص بها على ان لا تتجاوز مدة التمديد الخمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

المادة 12- لا يجوز لأية شركة من الشركات المعينة بالمادة السابقة وبالبند 2 من المادة الثالثة والتي اكتسبت حقا عينيا عقاريا وفاقا لاحكام هذا القانون أن تدخل على نظامها في غير حالة وفاة أحد الشركاء أي تعديل من شأنه تخفيض حصص أو أسهم اللبنانيين فيها، وذلك تحت طائلة البطلان وتعريض الشركاء الذين وافقوا على التعديل والمديرين الذين نفذوه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 16.

### المادة 13- معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3

لدى حل الشركات والمؤسسات والجمعيات المرخص لها او المعفاة من الترخيص بتملك حقوق عينية عقارية في لبنان يحظر قسمة هذه الحقوق وتوزيعها عينا على الشركاء غير اللبنانيين الا بشرط مراعاة احكام هذه القانون.

### المادة 14- ملغاة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 2001/4/3

المادة 15- على طالب تسجيل الحق العيني الذي تتناوله احكام هذا القانون أن يبرز إفادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة تعين المساحات التي يملكها في الأراضي اللبنانية مع تصريح خطي موقع بإمضائه يعلن به أنه لا يملك سوى تلك المساحات.

للشركات المغفلة وشركات التوصية المعتبرة بحكم غير اللبنانية أن تستعيض عن الإفادات السابق ذكرها ببيان يوقعه رئيس مجلس إدارتها ويصادق على صحته مفوضو المراقبة تذكر فيه مساحات ومواقع العقارات التي تملكها بالاستناد الى قيود دفاترها.

يعاقب كل من يقدم إفادة أو بيانا أو تصريحاً مخالفاً للحقيقة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 16 من هذا القانون وتصادر دون مقابل العقارات التي تم تملكها بالاستناد الى الإفادة أو التصريح أو البيان الكاذب.

يقضي بالمصادرة بالحكم الذي يقضي بالإدانة بالجرم المذكور وتوضع إشارة على العقارات المذكورة عند الادعاء بهذا الجرم.

**المادة 16-** يعد باطلا بطلانا مطلقا وبحكم غير الموجود كل عقد أو عمل يجري خلافا لأحكام هذا القانون وللنصوص التي تصدر من أجل تعيين أصول تطبيقه، ويعاقب من أقدموا عليه أو اشتركوا أو تدخلوا فيه بأي وجه من الوجوه ومن قاموا بتصديقه أو تسجيله، مع علمهم بأمره، بالأشغال الشاقة الموقته وبغرامة تتراوح بين قيمة الحق العيني وثلاثة أضعافها.

تطبق هذه الأحكام على كل عمل قانوني أبرم عن طريق شخص مستعار تجنباً لتطبيق أحكام هذا القانون.

يعد باطلا كل بند يرمي الى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل الباطل أو الى الإلزام بالتعويض في حالة عدم تنفيذه.

**المادة 17-** ملغاة وفقا للمرسوم 5131 تاريخ 19/3/1973

**المادة 18-** لا تطبق أحكام هذا القانون على الرخص باكتساب الحقوق العينية العقارية المعطاة قبل العمل به إذا استعملت الرخصة في مهلة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.

**المادة 19-** معدلة وفقا للقانون رقم 296 تاريخ 3/4/2001

يعتد لاجل حساب نسب التملك المنصوص عليها بالفقرة «أ» من المادة السابعة الجديدة بالمساحات التي رخص باكتسابها او اكتسبت بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969/1/4، والتي يرخص باكتسابها أو تكتسب دون ترخيص بعد العمل بهذا القانون مع الاخذ بالاعتبار احكام المادة السابعة الجديدة واحكام الفقرة الاخيرة من المادة 11/ الجديدة.

**المادة 20-** ضمن حدود المساحة القصوى المنصوص عليها في هذا القانون يجوز للأشخاص غير اللبنانيين طبيعيين أو معنويين أن يعقدوا اتفاقات خاصة يكون موضوعها انشاء حق عيني مشروط نفاذها على الحصول على الترخيص الواجب.

تعتبر هذه الاتفاقات باطلة حكما دون لزوم لأية معاملة إذا انقضت المهلة المعينة فيها للحصول على الترخيص شرط أن لا تزيد هذه المهلة على سنة واحدة. فإن زادت على سنة أو لم يتضمن العقد مهلة ما فتعتبر المهلة سنة واحدة حكما.

**المادة 21-** تحدد دقائيق تطبيق أحكام هذا القانون بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

**المادة 22-** تلغى أحكام القانون رقم 66/59 الصادر بتاريخ 10/9/1966 كما تلغى جميع النصوص المخالفة لأحكام القانون الحالي أو غير المؤتلفة معها.

**المادة 23-** يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

**المادة 2-** ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة ويعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.  
سن الفيل في 4 كانون الثاني 1969  
الإمضاء: شارل حلو

صدر عن رئيس الجمهورية  
رئيس مجلس الوزراء  
الإمضاء: عبد الله اليافي

وزير المالية  
الإمضاء: عبد الله اليافي

وزير العدل  
الإمضاء: حسن العويني