

مرسوم اشتراعي رقم ٥

معدل بموجب

المرسوم الاشتراعي رقم ١٣٤ تاريخ ١٦/١٢/١٩٧٧
المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٥/٣/١٩٨٣ (١)
المرسوم الاشتراعي رقم ١٢٣ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣
المرسوم الاشتراعي رقم ١٣ تاريخ ٢٣/٣/١٩٨٥
المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٣/٣/١٩٨٥
القانون رقم ١١٧ تاريخ ٧/١٢/١٩٩١

انشاء مجلس الانماء والاعمار

ان رئيس الجمهورية،
بناء على الدستور،
بناء على القانون رقم ٧٦/٢ تاريخ ٣٠/١٢/١٩٧٦ (منح الحكومة حق اصدار مراسيم
اشتراعية)،
بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ٩ تاريخ ٢١/١١/١٩٣٩ (تعيين الموعد الذي تصبح فيه
القوانين والمراسيم نافذة)،
وبعد استشارة مجلس شوري الدولة،
بناء على اقتراح رئيس مجلس الوزراء ووزير التصميم العام ووزير المالية،
وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٤/١/١٩٧٧،

يرسم ما يأتي:

المادة الاولى:
تتسأ مؤسسة عامة تدعى مجلس الانماء والاعمار تتمتع بالشخصية المعنوية
وبالاستقلال المالي والاداري وتخضع لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي.
يرتبط مجلس الانماء والاعمار مباشرة بمجلس الوزراء.

المادة الثانية:
مع مراعاة التشاور والتعاون مع مختلف الوزارات والمؤسسات العامة والبلديات
المعنية يقوم مجلس الانماء والاعمار بالمهام الواردة في النصوص التالية:

(١) ان المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٥/٣/١٩٨٣ عدل المواد ٩ و١١ و١٤ من
المرسوم الاشتراعي رقم ٥/١٩٧٧، ثم جاء المرسوم الاشتراعي رقم ١٣ تاريخ
٢٣/٣/٨٥ فالغى هذا المرسوم الاشتراعي واعاد العمل بالنص القديم

المادة الثالثة:

يقوم المجلس بالمهام التخطيطية التالية:

- ١- اعداد خطة عامة وخطط متعاقبة وبرامج للاعمار والانماء واقتراح سياسات اقتصادية ومالية واجتماعية تنسجم مع الخطة العامة وذلك ضمن اهداف انمائية ومالية محددة، وتعرض جميعها على مجلس الوزراء للموافقة.
- ٢- اعداد مشروع الموازنة المختصة بتنفيذ الخطة العامة وتأمين التناسق بين الموازنة العامة والخطة العامة عن طريق ابداء الرأي في مشروع قانون الموازنة العامة.
- ٣- اقتراح مشاريع القوانين ذات الطابع الاعماري والانمائي على مجلس الوزراء.
- ٤- وضع مشروع الاطار التوجيهي العام للتنظيم المدني وعرضه على مجلس الوزراء للموافقة.

المادة الرابعة:

يقوم المجلس بالمهام الاستشارية والتوجيهية التالية:

- ١- ابداء الرأي لمجلس الوزراء في العلاقات الاقتصادية والمالية مع سائر الدول والهيئات والمؤسسات والمنظمات في الخارج.
- ٢- تأمين الاتصال، بواسطة الوزارة المختصة، بالدول والهيئات والمؤسسات والمنظمات في الخارج بشأن جميع المساعدات الاقتصادية والثقافية والتقنية والاجتماعية.
- ٣- اعداد ونشر الدراسات الاحصائية المتعلقة بمختلف اوجه النشاط الاقتصادي والاجتماعي.
- ٤- تعيين الابحاث اللازمة في المجالات الانمائية والاعمارية واعدادها او اقتراح تكليف الجهات المؤهلة للقيام بها، وتقديم الاقتراحات الرامية الى تعبئة الامكانات العلمية في سبيل الانماء والاعمار.
- ٥- الطلب الى مختلف الوزارات والمصالح والمؤسسات العامة والبلديات تحضير المشاريع التي تتفق مع الاهداف الانمائية والاعمارية العامة.
- ٦- توفير المعلومات للوزارات والمؤسسات العامة والبلديات وللشركات المختلفة والمؤسسات الخاصة.
- ٧- تقديم الاقتراحات المتعلقة بانشاء وتطوير وتوجيه المؤسسات المالية والشركات المختلفة التي تعنى بالتنمية والمؤسسات العامة ذات الصلة بالتنمية.

المادة الخامسة:

يقوم المجلس بالمهام التنفيذية التالية:

١- اعداد الدروس (دراسات الجدوى) لمشاريع الاعمار والانماء الواردة في الخطة العامة او البرامج وكذلك الدروس اللازمة لتحضير الخطة العامة والخطط المتعاقبة.

٢- القيام بتنفيذ المشاريع الواردة في الخطة العامة والخطط المتعاقبة والبرامج وكذلك القيام بتنفيذ اي مشروع في حقل الاعمار والانماء يقرر مجلس الوزراء تكليف المجلس تنفيذه.

يجري التنفيذ بواسطة اية ادارة او مؤسسة عامة او بلدية او اي شركة مختلطة او خاصة يختارها المجلس.

يتم التنفيذ بأي وسيلة من الوسائل القانونية الملائمة سواء بطريقة المناقصة او استدرج العروض او التراضي او الاشتراك باي شكل كان.

٣- يحل المجلس في المشاريع المكلف تنفيذها محل جميع الادارات العامة والمؤسسات العامة والبلديات فيما خص طلب الاستملاك والمعاملات العائدة له ومنح الرخص الادارية والاجازات الواجبة باستثناء تلك التي يعود منحها لمجلس الوزراء (٢).

٤- القيام بالمهام المنصوص عليها في المواد ٤ و٥ و٧ و٨ و٩ و١٠ و١١ و١٢ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٠٧ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠ وذلك في كل منطقة متضررة من جراء الاعمال الحربية او من جراء كارثة طبيعية او بشكل وجودها ضررا على الصحة والسلامة العامتين او تكون موضوعة تحت الدرس ويقرر مجلس الوزراء تكليف المجلس القيام بها (٣).

٥- القيام مباشرة بتنفيذ اي مشروع يكلفه به مجلس الوزراء وله من اجل ذلك وضع جميع الدراسات المتعلقة بالتصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي وتعديلها وحق ترتيب او اعادة ترتيب وتطوير منطقة او جزءا من منطقة، وبيع الاراضي المرتبة او انشاء ابنية عليها وبيعها وتوزيع صافي الاموال الناتجة عن البيوعات على اصحاب الحقوق (٣).

(٢) بموجب التعديل الوارد في المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٢٣ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦.

(٣) بموجب التعديل الوارد في المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ١٩٨٥/٣/٢٣ الذي عدل المادة ٢ الفقرة ٤ من المرسوم الاشتراعي رقم ١٢٣ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦.

٦- القيام مباشرة او بواسطة اية ادارة او مؤسسة عامة او بلدية او شركة مغلقة او مختلطة يساهم في تأسيسها او شركة عقارية منشأة بمفهوم المادة ٢١ من قانون التنظيم المدني، بتنفيذ اي مشروع يكلفه به مجلس الوزراء في منطقة المناطق الملحوظة في الفقرة ٤ من هذه المادة.
كل شركة مغلقة او مختلطة يساهم في تأسيسها مجلس الانماء والاعمار او شركة عقارية كما وردت في الفقرة السابقة، يخضع نظامها الاساسي لموافقة مجلس الوزراء ولاحكام قانون التجارة (٤).

٧- لدى قيام المجلس بتنفيذ المهام الملحوظة في الفقرة ٦ من هذه المادة تطبق عند استملاك العقارات والحقوق العينية الاصول التالية بالاضافة الى الاحكام غير المخالفة في قانون الاستملاك (٥).

أ- ينشر مرسوم الاستملاك في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية ويقوم ذلك مقام تبليغ اصحاب الحقوق. ويحدد المرسوم المذكور الاملاك الوقفية او سواها التي تقرر الحكومة عدم شمولها بالاستملاك.

ب- تعين بمرسوم لجنة تخمين بدائية واحدة او اكثر برئاسة قاض من الدرجة العاشرة وما فوق او ما يمثّلها من ملاك مجلس شوري الدولة وعضوية مهندس وخبير يعهد اليها تحديد الحد الاقصى للقيمة الاجمالية لمختلف الحقوق العائدة للمالكين او المستأجرين ولكافة اصحاب الحقوق في كل عقار على حدة في المنطقة المعنية.

ج- تقوم اللجنة او اللجان المنصوص عليها في الفقرة (ب) بتنفيذ مهمتها بعد ان تعلن بواسطة النشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية عن دعوة مجلس الانماء والاعمار وكل اصحاب الحقوق في المنطقة المعنية مع بيان ارقام العقارات لتقديم ملاحظاتهم الخطية ومستنداتهم عند الاقتضاء ولاتخاذ محل اقامة داخل المحافظة الواقعة فيها المنطقة المعنية وذلك بمهلة شهرين اعتبارا من تاريخ نشر الاعلان في الجريدة الرسمية.

تصدر اللجنة قرارها بعد الكشف على كل من العقارات في المنطقة المعنية وبعد الاطلاع على الملاحظات المقدمة اليها وبدون تبليغ او دعوة الادارة او اصحاب العلاقة.

(٤) بموجب التعديل الوارد في المادة الاولى من القانون ١١٧ تاريخ ١٢/٧/١٩٩١

الذي عدل المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٣/٣/١٩٨٥

(٥) اضيفت الفقرة (٧) بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٣/٣/١٩٨٥

د- تحال فور صدورها القرارات الصادرة عن اللجنة او اللجان المنصوص عليها في الفقرة (ب) الى لجنة تخمين عليا تعين بمرسوم متخذ في مجلس الوزراء برئاسة قاض من الدرجة الخامسة فما فوق او من درجة مماثلة في ملاك قضاة مجلس شوري الدولة ومهندس وخبير يعهد اليها اعادة النظر في القرارات المحالة اليها.

ولها من اجل ذلك ان تطلب مجددا من المجلس واصحاب العلاقة وفقا للاصول ذاتها المنصوص عليها في الفقرة (ب) من البند ٧ تقديم ايضاحات.

تكون قرارات لجنة التخمين العليا مبرمة وغير قابلة للطعن بأي طريق من طرق المراجعة العادية او الاستثنائية بما في ذلك تجاوز حد السلطة.

يستصدر المجلس قرارا بوضع اليد على كامل العقارات الواقعة ضمن المنطقة المعنية اما بعد ايداع قيمة المبلغ الاجمالي لمختلف الحقوق المحدد من قبل لجنة التخمين العليا في مصرف لبنان واما بعد ايداع المصرف المذكور كفالة مصرفية مقبولة منه وذلك لحساب كل من صاحب حق.

و- تحال ملفات العقارات الواقعة ضمن المنطقة المعنية على لجان استملاك بدائية تؤول فور انجاز لجنة التخمين العليا مهمتها وفقا لاحكام قانون الاستملاك وتمارس مهامها وفقا للاصول الملحوظة في القانون المذكور على ان يتم تبليغ اصحاب العلاقة في محل الاقامة المتخذ من قبل كل منهم عملا بالفقرة (ج) اعلاه او في حال عدم اتخاذ محل اقامة في قلم لجنة الاستملاك، وعلى ان لا يتجاوز مجموع التعويضات العائدة لاصحاب الحقوق في كل عقار من العقارات الواقعة في المنطقة المعنية المبلغ الاجمالي المحدد من قبل لجنة التخمين العليا المنصوص عليها في الفقرة (د) اعلاه.

ز- تسري على التعويضات التي تحددها لجان الاستملاك فائدة بمعدل ٩٪ سنويا من تاريخ وضع اليد ولحين صدور قرار اللجان المذكورة اعلاه وتتحمل الدولة قيمة هذه الفوائد.

ح- في حال سلوك اصحاب العلاقة او احدهم طريق الاستئناف بشأن قرارات لجان الاستملاك البدائية تنشر قضية تعويضات كافة اصحاب الحقوق في العقار المعني على ان لا يتجاوز مجموع التعويضات التي يمكن للجنة الاستئنافية ان تقضي بها الحد الاقصى المحدد من قبل لجنة التخمين العليا.

ط- خلافا لاي نص آخر، يضع المجلس يده على الاملاك العمومية غير المبنية كالطرق والساحات والحدائق العامة التي تعتبر مسقطه من الاملاك العامة حكما بمجرد تكليفه من قبل مجلس الوزراء القيام بالمهام المنصوص عليها في الفقرة ٦ اعلاه وذلك دون مقابل. يقوم المجلس

على نفقة الادارة المعنية بشق الطرق واقامة الساحات والحدائق العامة التي تصبح من الاملاك العمومية وذلك وفقا للتصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي الموضوعين للمنطقة المعنية. تبقى الاملاك العمومية المبنية التي يلحظ التصميم والنظام العائدين للمنطقة بقاءها في موقعها ملكا للادارة المعنية. اما الاملاك العمومية المبنية الاخرى فيضع المجلس يده عليها بدون مقابل على ان يقدم للادارة المعنية المساحات الملحوظة في التصميم والنظام للغرض ذاته.

يقوم المجلس بتنفيذ اشغال انشاء شبكات المياه او الكهرباء او المجاري وسائر التجهيزات والانشاءات العامة في المنطقة لحساب وعلى نفقة الادارات والمؤسسات المعنية.

ي- يعود للمجلس حق ترتيب المنطقة المعنية وانشاء الابنية على العقارات الكائنة فيها مباشرة او بالطرق التي يجوز له اللجوء اليها وبيع هذه العقارات او الابنية المنشأة عليها كلياً، ام جزئياً او تأجيرها او اسنثمارها او اجراء التأمينات عليها، لحسابه او لحساب الغير كل ذلك بالتراضي ام بأية طريقة اخرى ووفقا للاحكام القانونية التي ترعى المجلس المذكور.

٨- خلافا لاي نص آخر على كل من المجلس الاعلى للتنظيم المدني أو البلدية المعنية حيث يوجب القانون ذلك ابداء الرأي في القضية التي يعرضها مجلس الانماء والاعمار وذلك خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ استلامها والا اعتبر موافقا عليها ضمنا. ولا يمكن تمديد المهلة لأي سبب كان(٦).

٩- لدى قيام مجلس الانماء والاعمار بتنفيذ المهام الملحوظة في الفقرة ٦ من هذه المادة بواسطة شركة عقارية، تنشأ هذه الشركة ويصدق نظامها الاساسي بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

يحدد نظام الشركة الاساسي كل ما يتعلق بتأسيسها وتعيين موضوعها وسير عملها وتوزيع الصلاحيات بين اجهزتها وتصفيته دون الخروج عن القواعد الاساسية المنصوص عنها في القوانين النافذة لهذه الجهة ولا سيما احكام قانون التجارة. يجوز ان يتضمن نظام الشركة الاساسي احكاما مؤقتة تسمح بتأسيس الشركة وتسيير اعمالها قبل البت نهائيا بالنزاعات على حقوق مالكي العقارات المقدمة الى الشركة او على سائر الحقوق المتعلقة بهذه العقارات (٧).

- (٦) اضيفت الفقرة (٨) بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ١٩٨٥/٣/٢٣.
(٧) فقرة جديدة اضيفت بموجب التعديل الوارد في المادة الثانية من القانون رقم ١١٧ تاريخ ١٩٩١/١٢/٧. (فيما يعود للشركة العقارية راجع المادتين الثالثة والرابعة من القانون رقم ١١٧ تاريخ ١٩٩١/١٢/٧ المرفق).

المادة السادسة:

يقوم المجلس بالمهام المالية التالية:

- ١- يمول المجلس اي مشروع او برنامج يقرر مجلس الوزراء احالة امر تمويله عليه. ولهذه الغاية يحق للمجلس عقد القروض الداخلية والخارجية ويمكنه عقد هذه القروض بشكل اصدار سندات.
- ٢- يجاز للحكومة، بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء ان تكفل قروض المجلس على ان لا تتعدى قيمة هذه القروض المكفولة ثلاثماية مليون ليرة في كل من السنوات الثلاث الاولى، وخمسة عشر بالماية من مجموع الموازنة العامة للسنة السابقة، في كل سنة من السنوات التي تلي.
- ٣- يخول المجلس حق الاقراض بأي شكل كان ولاية مؤسسة عامة او بلدية او مؤسسة مختلطة او خاصة.
- ٤- يخول ايضا المجلس بعد موافقة مجلس الوزراء حق المساهمة بأية مؤسسة مهما كانت كما يحق له التنازل عن اية مساهمة.
- ٥- للمجلس ان يكلف المصرف الوطني للانماء الصناعي والسياحي بادارة امواله واستثماراته ضمن شروط تحدد بعقود توقع بينه وبين المصرف المذكور.

المادة السابعة:

يقوم المجلس بالمهام الرقابية التالية:

- ١- يقوم المجلس حكما بمراقبة جميع المشاريع الواردة في الخطة العامة والخطط المتعاقبة والبرامج كما يقوم بمراقبة المشاريع التي يكلفه مجلس الوزراء تمويلها او مراقبة تنفيذها ولا تكون هناك اية مراقبة اخرى سوى مراقبة ديوان المحاسبة في الحالات المفروضة قانونا.
- ٢- يتوجب على المجلس ان يتقدم من مجلس الوزراء بتقارير دورية عن تقدم العمل وحسن ادائه.
- ٣- يشرف المجلس على توجيه المساعدات الاقتصادية والمالية الخارجية الى اهدافها.
- ٤- يراقب المجلس استخدام حصيلة القروض ضمن غاياتها الانمائية والاعمارية.

المادة الثامنة:

تتكون موارد مجلس الانماء والاعمار من:

- ١- ما يلحظ له في الموازنة العامة.

٢- ما يحول لصالحه او يحدث من ضرائب ورسوم

٣- القروض التي يعقدها.

٤- موارد استثمارية.

٥- اية موارد اخرى تلاحظها نصوص خاصة.

٦- سلف خزينة يحدد مقدارها وطرق تسديدها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

المادة التاسعة:

مجلس الإدارة:

يتولى ادارة مجلس الانماء والاعمار مجلس ادارة يؤلف من اثني عشر عضوا على الاكثر يعينون بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، ويشترط في العضو ان يكون حاملا اجازة جامعية معترفا بها.

يسمى في مرسوم التعيين من بين الاعضاء رئيس ونائبان للرئيس وامين عام، يشكلون فيما بينهم مكتب المجلس.

ويكون هؤلاء من المتفرغين لاعمال المجلس.

يعين الاعضاء المتفرغون لمدة خمس سنوات والاعضاء غير المتفرغين لمدة ثلاث سنوات.

يمكن انتهاء خدمة الاعضاء غير المتفرغين في اي وقت بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

فيما عدا الاستقالة الاختيارية، لا يمكن انتهاء خدمة الاعضاء المتفرغين الا لعجز صحي مثبت بحسب الاصول او لاخلال بواجبات الوظيفة في ما عناه الفصل الاول من الباب الثالث من قانون العقوبات، او لمخالفة احكام المادة العاشرة من هذا المرسوم الاشتراعي او لخطأ فادح في تسيير الاعمال.

المادة العاشرة:

على الاعضاء المتفرغين ان يتفرغوا بكليتهم للمجلس، لا يمكنهم ان يجمعوا بين وظائفهم واية عضوية نيابية او وظيفة عامة او اي نشاط في اية مؤسسة مهما كان نوعها او اي عمل مهني، سواء كان هذا النشاط او هذا العمل مأجورا او غير مأجور.

ويحظر عليهم خلال مدة تعيينهم ان يملكوا كليا او جزئيا مكاتب للدروس او للهندسة او للمشاريع ولا ان يساهموا فيها.

الا انه يحق لهم ان يعينوا في لجان تشكلها الحكومة وان يمثلوا لبنان في مؤتمرات دولية او يكلفوا مهام في الخارج بعد موافقة مجلس الوزراء.

المادة الحادية عشر:

تنشأ مفوضية للحكومة لدى مجلس الانماء والاعمار.
تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء مهام وصلاحيات مفوض الحكومة وتنظيم
مفوضية الحكومة وسير اعمالها وملاكها وسلسلة فئات ورتب ورواتب الوظائف
وشروط التعيين فيها.

المادة الثانية عشر:

يخضع المجلس لرقابة ديوان المحاسبة المؤخرة طبقا لنظام خاص يضعه مجلس
الادارة بالاتفاق مع ديوان المحاسبة وبوافق عليه مجلس الوزراء.

المادة الثالثة عشر:

تلغى وزارة التصميم العام ويلغى القانون الصادر بتاريخ ١٢/٦/١٩٦٢، والمراسيم
التالية المتعلقة بالوزارة المذكورة:

رقم ٢٨٦٣	تاريخ ١٦/١٢/١٩٥٩
رقم ١٢٦٧٩	تاريخ ٢/٥/١٩٦٣
رقم ٨٣٧٣	تاريخ ٣٠/١٢/١٩٦١
رقم ٨٣٧٤	تاريخ ٣٠/١٢/١٩٦١
رقم ١٢٤٩٢	تاريخ ٩/٤/١٩٦٣
رقم ١٢٤٩٣	تاريخ ٩/٤/١٩٦٣
رقم ١٦١٠١	تاريخ ١٧/٤/١٩٦٤

يثابر جميع موظفي وزارة التصميم العام الملغاة بموجب هذا المرسوم الاشتراعي على
العمل كل في وظيفته وعلى تقاضي رواتبه وملحقاتها الى ان تسوى اوضاعهم وفاقا
لاحكام الفقرة ٣ من المادة الرابعة عشرة التالية:

المادة الرابعة عشر:

تحدد بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء:

- ١- انظمة مجلس الانماء والاعمار (النظام الداخلي - النظام المالي وسائر الانظمة
الاخري) ومهام وصلاحيات مجلس الادارة ومكتب المجلس ومخصصات
الاعضاء المتفرغين وغير المتفرغين.
- ٢- انظمة وملاكات وسلم رتب ورواتب وتعويضات المستخدمين وسائر الاجراء
والمتعاقدين في مجلس الانماء والاعمار وشروط استخدامهم او تعاقدهم.
- ٣- تسوية الاوضاع الوظيفية لجميع موظفي وزارة التصميم العام الملغاة، بعد موافقة
مجلس الخدمة المدنية.

المادة الخامسة عشر:

مع مراعاة احكام المادة الرابعة عشرة السابقة تحدد قواعد وانظمة تسيير اعمال
مجلس الانماء والاعمار بقرارات تصدر عن مجلس ادارته.

المادة السادسة عشر:

تخضع اعمال مجلس الانماء والاعمار لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي ولاحكام الانظمة الملحوظة في المادتين الرابعة عشرة والخامسة عشرة السابقتين، دون سواها.

المادة السابعة عشر:

تلغى جميع الاحكام المخالفة لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي او غير المتفقة ومضمونه.

المادة الثامنة عشر:

يعمل بهذا المرسوم الاشتراعي في اليوم التالي لتعليقه على باب مقر رئاسة الحكومة.

مادة اضافية جديدة: (٨)

يحق لكل من مجلس ادارة مجلس الانماء والاعمار ومكتب المجلس، بقرار منه، ان يفوض عند الاقتضاء وعلى مسؤوليته ما يراه ضروريا من صلاحياته، الى اللجنة او اللجان التي تنشأ لديه.

بعيدا في ٣١ كانون الثاني ١٩٧٧

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: الياس سرقيس

الامضاء: سليم الحص

وزير المالية
الامضاء: فريد روفائل

وزير التصميم العام
الامضاء: ميشال ضومط

رئيس مجلس الوزراء
الامضاء: سليم الحص

(٨) بموجب المرسوم الاشتراعي رقم ١٣٤ تاريخ ١٦/١٢/١٩٧٧ الذي اعيد العمل به بالاستناد الى المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ٢٣/٣/١٩٨٥.

قانون رقم ١١٧

تعديل بعض احكام المرسوم الاشتراعي رقم ٥
الصادر بتاريخ ١٩٧٧/١/٣١

(انشاء مجلس الانماء والاعمار وتعديلاته)

اقر مجلس النواب،
وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة: صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم ١٢٧٣ الرامي الى تعديل بعض احكام المرسوم الاشتراعي رقم ٥ الصادر بتاريخ ١٩٧٧/١/٣١ (انشاء مجلس الانماء والاعمار) وتعديلاته كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

بيروت في ٧ كانون الاول ١٩٩١

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: عمر كرامي

الامضاء: الياس الهرواي

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء عمر كرامي

المادة الاولى:

الغى نص الفقرة ٦ من المادة ٥ من المرسوم الاشتراعي رقم ٥ الصادر بتاريخ ١٩٧٧/١/٣١ المعدل بموجب المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ١٩٨٥/٣/٢٣ واستعيض عنه بالنص الآتي:

ادخل هذا التعديل في صلب المرسوم الاشتراعي رقم ٥ تاريخ ١٩٧٧/١/٣١.

المادة الثانية:

اضيف الى المادة ٥ من المرسوم الاشتراعي رقم ٥ الصادر بتاريخ ١٩٧٧/١/٣١ المعدلة بموجب المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ١٦ تاريخ ١٩٨٥/٣/٢٣ الفقرة ٩ الآتي نصها:

ادخل هذا التعديل في صلب المرسوم الاشتراعي رقم ٥ تاريخ ١٩٧٧/١/٣١.

المادة الثالثة:

تطبق على الشركة العقارية الاحكام الآتية:

اولا- موضوع الشركة:

يتناول موضوع الشركة اعادة ترتيب وضعية واعمار منطقة او اكثر من المناطق المتضررة في لبنان بسبب الاحداث الامنية وفقا لتصميم ونظام توجيهي مصدق حسب الاصول، والقيام بالاعمال الضرورية التي يتطلبها تنفيذ هذا الموضوع.

ويشمل موضوع الشركة على ترتيب واعمار المنطقة وفقا لاحكام التصميم والنظام التوجيهي العائدين لها وبيع الاراضي المرتبة وانشاء الابنية عليها وبيعها او تأجيرها او استثمارها.

وإذا كانت المنطقة المتضررة محاذية للبحر فيمكن للحكومة الاتفاق مع الشركة العقارية المنشأة على ردم جزء من البحر وفقا لتصميم ونظام توجيهي مصدق اصولا، ويتم ترتيب الاراضي الناتجة عن عملية الردم وتوزيعها بين الدولة والشركة بموجب اتفاق يضعه مجلس الانماء والاعمار ويصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى المالية والاشغال العامة والنقل.

ثانيا- مركز الشركة:

بيروت - او اي مكان آخر من لبنان يحدد في نظامها الاساسي.

ثالثاً- مدة الشركة:

تحدد مدة الشركة في نظامها الاساسي.

رابعاً- رأسمال الشركة:

يتكون رأسمال الشركة من التقييمات العينية في المنطقة الداخلية ضمن نطاق المنطقة المقرر اعادة ترتيبها واعمارها ومن المقدمات النقدية التي يكتب بها الاشخاص المحددون في الفقرة الخامسة من هذه المادة.

يمكن ان يحدد رأسمال الشركة بعملة اجنبية ويجب الا تزيد المساهمة النقدية عن قيمة المقدمات العينية وعلى ان يفسح في المجال عند الاككتاب امام اكبر عدد من المساهمين.

يجب ان يتم الاككتاب النقدي خلال مهلة ستة اشهر من تاريخ صدور قرارات لجنة او لجان التخمين العليا المنصوص عنها في هذه المادة.

من اجل تخمين العقارات، والحقوق التي تدخل في رأسمال الشركة العقارية تطبق الاصول الاتية:

١- تحدد العقارات الداخلة ضمن نطاق الشركة وارقامها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى المالية والاشغال العامة والنقل، وينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية.

٢- تعيين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى العدل والاشغال العامة والنقل، لجنة تخمين بدائية او اكثر يتم تشكيل كل منها برئاسة قاض من الدرجة العاشرة على الاقل وعضوية مهندسين اثنين وخبير اقتصادي وخبير عقاري لا تقل خبرة كل منهم عن خمس عشرة سنة، مهمة اللجنة تحديد القيمة الاجمالية لمختلف الحقوق العائدة للمالكين او المستأجرين او المستثمرين ولكافة اصحاب الحقوق في كل عقار في المنطقة المعنية.

٣- تبدأ اللجنة او اللجان المذكورة في الفقرة السابقة بتنفيذ مهمتها بعد ان تعلن بواسطة النشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية يحددها رئيس اللجنة عن دعوة اصحاب الحقوق في المنطقة المعنية مع بيان ارقام العقارات لتقديم طلباتهم ودفاعهم وملاحظاتهم الخطية ومستنداتهم عند الاقتضاء ولا اتخاذ محل اقامة ضمن المحافظة الواقعة فيها المنطقة خلال مهلة ثلاثة اشهر اعتباراً من تاريخ اتمام عملية النشر.

تصدر اللجنة قراراتها بعد الكشف على كل من العقارات في المنطقة المعنية وبعد الاطلاع على الملاحظات المقدمة اليها من قبل اصحاب الحقوق فيها.

٤- تحال ملفات القرارات الصادرة عن اللجنة أو اللجان المنصوص عنها اعلاه فور صدورها الى لجنة أو لجان تخمين عليا تعين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العدل والأشغال العامة والنقل ويتم تشكيل كل منها برئاسة قاض من الدرجة الخامسة على الأقل وعضوية مهندسين اثنين وخبير اقتصادي وخبير عقاري لا تقل خبرة كل منهم عن عشرين سنة، تكون مهمتها اعادة النظر في القرارات المحالة اليها. وعليها من اجل ذلك ان تطلب مجددا من اصحاب الحقوق تقديم طلباتهم ودفاعهم وملاحظاتهم بشأن قرارات لجان التخمين البدائية وذلك وفقا للاصول ذاتها المنصوص عنها في الفقرة ٣ اعلاه.

يعين رئيس واعضاء رديفون لكل لجنة أو لجان التخمين البدائية ولكل لجنة أو لجان التخمين العليا ليقوموا مقام الرئيس والاعضاء الاصليين عند التغيب لاي سبب كان، أو تعذر قيامهم في اعمال اللجنة.

يلحق بكل لجنة تخمين بدائية أو عليا العدد اللازم من المساعدين القضائيين بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح المدير العام لوزارة العدل، للقيام باعمال الكتابة والتبليغ.

لا تكون جلسات التخمين البدائية ولجان التخمين العليا قانونية الا بحضور كامل اعضاء اللجنة.

وتتخذ قراراتها بالاجماع او بالاكثرية وعليها ان تفصل عناصر التخمين الذي تقدره.

قبل مباشرة التخمين على رؤساء لجان التخمين العليا والبدائية ان يضعوا مجتمعين وبالاكثرية قواعد واسس التخمين ويستعينوا من اجل ذلك بخبراء، من اعضاء اللجان.

وتكون قرارات لجنة أو لجان التخمين العليا مبرمة وغير قابلة للطعن باي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية بما في ذلك تجاوز حد السلطة.

٥- تعتبر العقارات على انواعها وايا كان مالها والمؤسسات التجارية وحقوق الايجار والاستثمار كافة الواقعة ضمن المنطقة المعنية مقدمات عينية، وتوضع اشارة بذلك في الصحائف العينية العقارية والسجل التجاري.

عند عدم اتمام عملية الاكتاب بكامل الاسهم المحررة كليا ضمن مهلة ستة اشهر من تاريخ قرار اللجنة أو اللجان المذكورة ترقن حكما الاشارة الموضوعية في السجل العقاري أو في السجل التجاري وتعاد المقدمات النقدية الى اصحابها وتلغى حكما الشركة العقارية المنشأة وكافة المراسيم والقرارات والاجراءات والتدابير التي تكون قد نشأت عنها.

فور الانتهاء من الاكتتاب في اسهم الشركة تنتقل حكما ملكية العقارات والمؤسسات التجارية وحق الايجار الى الشركة العقارية المنشأة.

ان مجرد صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة يؤدي حتما وبدون اية معاملة اخرى الى اسقاط الاملاك العامة الواقعة ضمن المنطقة وادخالها في الاملاك الخاصة.

ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز على العقار او المؤسسة التجارية الكائنة في المنطقة المعنية، وتنتقل هذه الحقوق الى الاسهم العائدة لصاحب العقار او المؤسسة التجارية المعنية مقابل مقدماته بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها.

تعفى المقدمات العينية لتكوين رأسمال الشركة العقارية من معاملة التحقق المنصوص عنها في المادة ٨٦ من قانون التجارة.

٦- تحال ملفات العقارات المدرجة في اللائحة المنشورة مع مرسوم الترخيص بانشاء الشركة العقارية الى لجان تؤلف وفقا لاحكام قانون الاستملاك تكون مهمتها توزيع القيمة المخمنة لكل عقار على المالكين والمستأجرين واصحاب الحقوق على ان لا يتجاوز المجموع العائد لهؤلاء في كل عقار المبلغ الاجمالي المحدد من قبل لجنة او لجان التخمين العليا المنصوص عنها اعلاه.

في حال تأخر البت في موضوع التوزيع لاي سبب كان، يعود للجنة الواضحة يدها على القضية بناء لطلب اي من اصحاب العلاقة ان تحين ممثلا عن الاسهم التي تمثل المقدمات العينية غير الموزعة وذلك في الجمعيات العمومية للشركة العقارية على اختلاف انواعها.

يتم تبليغ اصحاب العلاقة في محل الاقامة المتخذ من قبل كل منهم عملا بالفقرة ٣ اعلاه، او في حال عدم اتخاذ محل اقامة في قلم اللجنة.

تكون قرارات اللجان المذكورة خاضعة لطرق المراجعة وفقا للاصول وضمن المهل الملحوظة في قانون الاستملاك والمتعلقة بالقرارات الصادرة عن لجان الاستملاك.

وفي حال سلوك اصحاب العلاقة او احدهم احدى طرق المراجعة، تنشر قضية توزيع القيمة المخمنة على جميع اصحاب الحقوق في العقار المعني على ان لا يتجاوز المجموع في اي حال المبلغ الاجمالي المحدد من قبل لجنة او لجان التخمين العليا.

وفي حال قيام نزاع بشأن التوجب يعود امر البت فيه الى المحاكم المختصة، ولهذه الغاية يمكن بمرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير العدل استحداث محاكم

اضافية متفرغة للنظر في هذه النزاعات والعمل خلال الدوام الرسمي وخارجه لقاء تعويض يحدد في ذات المرسوم.

خامسا- الافضالية:

١ - لجهة المساهمة في الشركة:

تعطى الافضالية في الاكتتاب برأسمال الشركة النقدي وفقا للترتيب الآتي:

- (أ) مالكو العقارات الواقعة في منطقة الشركة واصحاب الحقوق عليها.
- (ب) اللبنانيون والشركات اللبنانية الصرّف بمفهوم قانون تملك غير اللبنانيين
- (ج) الدولة والمؤسسات العامة والبلديات المعنية .
- (د) اللبنانيو الاصل والمؤسسات العربية الرسمية وشبه الرسمية ورعايا الدول العربية

٢ - لجهة المساهم في الشركة:

عطفا على احكام المادة الثالثة البند خامسا، مع مراعاة احكام الفقرة الثانية من البند رابعا من هذه المادة، و في حال زيادة رأسمال الشركة، للمساهمين القداماء حق افضلية بالاكتتاب بمجموع الاسهم الجديدة على اساس نسبة الاسهم القديمة التي يملكونها وضمن مهلة شهر من تاريخ طرح الاسهم الجديدة للاكتتاب.

يمكن للجمعية العمومية غير العادية للشركة العقارية ان تلغي هذا الحق كلياً او جزئياً اذا وجدت ضرورة لذلك باذخال مساهمين جدد.

سادسا: الاسهم:

١ - يجب ان تكون جميع اسهم الشركة وان تبقى دائماً، اسهما اسمية.

تكون اسهم الشركة العقارية قابلة للتداول في بورصة بيروت فوراً، وللشركة حتى الشراء لغاية ١٠ ٪ من اسهمها دون اشتراط وجود احتياطي، على ان تباع هذه الاسهم في مهلة لا تتجاوز ثمانية عشر شهراً من تاريخ الشراء.

٢ - لاصحاب الاسهم المصدرة تمثيلاً لتقديرات عينية الحق باستعمالها بالافضالية لتسديد ثمن شراء عقارات او اقسام عقارات وحقوق اخرى تتعلق بها في المنطقة المعنية تسديداً كلياً او جزئياً على ان يعتمد السعر الراجح للاسهم والعقارات بتاريخ البيع.

٣ - يجب ان يتضمن نظام الشركة الاساسي تمثيل حملة اسهم المقدمات العينية في مجلس الادارة بنسبة هذه المقدمات في رأسمال الشركة.

سابعاً- حقوق وموجبات الشركة:

١ - تستثنى الشركة العقارية من احكام المادة الاولى من قانون تملك غير اللبنانيين وتعفى من الترخيص شرط:

أ- ان يكون دائما ثلثا اعضاء مجلس الادارة على الاقل من اللبنانيين.

ب- ان يحظر نظامها تملك اي مساهم مباشرة او بصورة غير مباشرة اكثر من ١٠٪ من رأسمالها.

ويعتبر زوج وزوجة المساهم وفروعه القاصرون بمثابة الشخص الواحد.

يعد باطلا بطلانا مطلقا وبحكم غير الموجود حتى بين المتعاقدين كل عقد او عمل يخالف احكام البندين أ و ب من هذه الفقرة ويعاقب من اقدم على ذلك بالاشغال الشاقة المؤقتة وبغرامة تتراوح بين قيمة الحق وثلاثة اضعافها.

تطبق هذه الاحكام على كل عمل قانوني ابرم عن طريق شخص مستعار تجنباً لاعمالها.

لا يجوز ادخال اي تعديل على نظام الشركة من شأنه تغيير النسب المنصوص عنها في البندين أ و ب من هذه الفقرة وذلك تحت طائلة البطلان الحكمي.

٢ - تعفى هذه الشركة من رسوم الكاتب العدل العائدة للدولة ورسوم التسجيل في السجل التجاري ورسم الطابع على رأس المال، وتعفى مقدماتها العينية من كافة رسوم الانتقال من اصحابها الاصليين الى الشركة.

كما تعفى الشركة من ضريبة الدخل لمدة عشر سنوات من تاريخ تأسيسها وتعفى اسهمها ومساهموها بصفقتهم مساهمين في الشركة فقط من ضريبة الباب الثالث من قانون ضريبة الدخل خلال المدة ذاتها.

٣- يتوجب على الشركة العقارية تمويل وتأمين تنفيذ الطرق واقامة الساحات والحدائق العامة، لحساب وعلى نفقة الدولة، وذلك بموجب عقد بين الشركة ومجلس الانماء والاعمار وفقا للقوانين والانظمة المرعية الاجراء ووفقا للتصميم العام والنظام التوجيهي والتفصيلي الموضوعين للمنطقة المعنية والمصدقين وفقا للاصول.

تصبح المساحات المنفذة على هذا النحو املاكاً عامة وتحل محل الاملاك العامة غير المبنية المقابلة لها في المنطقة المعنية والتي تعتبر مسقطاً من الاملاك العامة حكماً.

يشترط ان لا تقل المساحات الجديدة عن المساحات الاصلية وان لا تقل المساحات الجديدة، في مطلق الاحوال، عن ربع مساحة عقارات المنطقة المعنية.

تتملك الشركة العقارية، من دون مقابل الاجزاء من الاملاك العامة غير المبنية التي لا تدخل في الاملاك الجديدة، والتي تكون خاضعة للترتيب الذي ينص عليه هذا المرسوم الاشتراعي.

تبقى الاملاك العامة المبنية التي يلحظ التصميم والنظام العائدان للمنطقة المعنية بقاءها في موقعها ملكاً للادارة المعنية.

٤ - يتوجب على الشركة العقارية ان تقوم، لحساب وعلى نفقة الدولة، وبموجب عقد بين الشركة ومجلس الانماء والاعمار ووفقاً للقوانين والانظمة المرعية الاجراء، بتمويل وتأمين تنفيذ اشغال البنية التحتية كشبكات المياه والكهرباء والمجارير والمجاري والطرق والارصفة واعمدة الاضاءة ومرائب السيارات والاتصالات السلكية وسائر التجهيزات والانشاءات العامة في المنطقة المعنية.

٥ - يمكن بناء على اتفاق بين الشركة ومجلس الانماء والاعمار وبعد موافقة مجلس الوزراء، تحويض الشركة عن قيمة جزء او كل تكاليف الاشغال المنصوص عنها في الفقرتين السابقتين ٣ او ٤ من هذه المادة، وكذلك عن البنية التحتية في الاراضي المستحدثة نتيجة ردم البحر، وذلك نقداً و/او باعطائها قسماً من الاراضي الناتجة عن ردم البحر، و/او اراضي عائدة للدولة في المنطقة المعنية، و/او باعطائها حق استثمار بعض الخدمات الناتجة عن البنية التحتية في كلتي المنطقتين، وفي هذه الحالة الاخيرة يتم ذلك بموجب قوانين تصدر في هذا الشأن.

٦ - يتوجب على الشركة العقارية ان تخصص نسبة مئوية معينة من الاموال المتوافرة لديها عن طريق الاكتتابات النقدية من اجل ترميم الابنية غير الملحوظ هدمها واقامة ابنية جديدة في المنطقة المعنية.

٧ - تعين الشركة مفوض مراقبة اساسياً لمدة ثلاث سنوات، وتعفى من موجب تعيين مفوض مراقبة اضافي.

ثامناً - ينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية المرسوم المتضمن الترخيص بانشاء الشركة العقارية.

على الشركة العقارية بعد ستة اشهر من تاريخ تأسيسها ان تضع جدولاً زمنياً بمراحل تنفيذ المشروع وان تودعه الادارات الرسمية المعنية.

تاسعا - عند حل الشركة، لاي سبب كان، لا يجوز قسمة الحقوق العينية وتوزيعها عينا على الشركاء غير اللبنانيين الا وفقا لاحكام قانون تملك غير اللبنانيين.

المادة الرابعة:

خلافاً للاحكام القانونية التي ترعى عقود الايجار ومع مراعاة الاتفاقات الرضائية الحاصلة بين المالكين والمستأجرين قبل نفاذ هذا القانون، تبقى الايجارات المتعلقة بالابنية التي تضررت نتيجة للحوادث الحاصلة بين تاريخ ١٦ شباط ١٩٧٥ وتاريخ نفاذ هذا القانون قائمة بمفاعيلها كافة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور او تعييبه او تغييره او حرمان المستأجر من الانتفاع به او ببعضه.

المادة الخامسة:

تلغى جميع النصوص المخالفة لاحكام هذا القانون او التي لا تتفق مع مضمونه.

المادة السادسة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.