

قانون التنظيم المدني

مرسوم اشتراعي رقم ٦٩ - صادر في ١٩٨٣/٩/٩

* راجع القانون رقم ٢٤٧ الصادر في ٢٠٠٠/٨/٧ فيما يتعلق بإلغاء وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الاسكان والتعاونيات

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناء على القانون رقم ٨٢/٣٦ تاريخ ١٩٨٢/١١/١٧ (منح الحكومة حق اصدار مراسيم اشتراعية)،

بناء على القانون رقم ٨٣/١٠ تاريخ ١٩٨٣/٥/٢١ (تمديد العمل باحكام القانون رقم ٨٢/٣٦ تاريخ

١٩٨٢/١١/١٧)،

وبعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني،

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة،

بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٤،

يرسم ما يأتي:

الباب الأول - المجلس الاعلى للتنظيم المدني

المادة ١- معدلة وفقا للقانون ٨٩/٢ تاريخ ١٩٨٩/١/٥ والقانون ٤٣٨ تاريخ ١٩٩٥/٨/١٧ والقانون ٢١٥

تاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٦

ينشأ مجلس أعلى للتنظيم المدني يتألف من:

رئيساً

- المدير العام للتنظيم المدني

عضواً

- المدير العام لوزارة العدل أو من ينتدبه من القضاة

- المدير العام لوزارة الداخلية أو من ينتدبه من موظفي

عضواً

الفئة الثانية على الأقل من موظفي وزارة الداخلية

- المدير العام للطرق والمباني في وزارة الاشغال العامة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الاشغال العامة عضواً
 - المدير العام للإسكان في وزارة الاسكان والتعاونيات أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الاسكان والتعاونيات عضواً
 - رئيس ادارة البرامج في مجلس الانماء والاعمار أو من ينتدبه عضواً
 - نقيب المهندسين في بيروت أو من ينتدبه عضواً
 - مجاز اختصاصي في علم الاجتماع عضواً
 - مجاز اختصاصي في هندسة تنظيم المدن وملم بحماية البيئة عضواً
 - مجاز اختصاصي في الهندسة المعمارية عضواً
 - المدير العام لوزارة الشؤون البلدية والقروية أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الشؤون البلدية والقروية عضواً
 - المدير العام لوزارة البيئة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة البيئة عضواً
 - نقيب المهندسين في محافظة الشمال أم من ينتدبه عضواً
- يعين الاعضاء الثلاثة المجازون بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة ويعين عضو رديف لكل منهم ليحل محل العضو الاصيل في حال تغييبه.
- يعتبر العضو مستقبلاً حكماً إذا تغيب دون عذر، هو شخصياً او من ينتدبه عن ثلاث جلسات متتالية او اذا تغيب شخصياً دون عذر عن ثلاث جلسات متتالية ولم ينتدب أحداً ليقوم مقامه ويقوم وزير الاشغال العامة والنقل بتكليف من يقوم مقامه من بين موظفي الفئة الثانية على الأقل في الوزارة التي ينتمي إليها العضو المستقيل وبعد موافقة الوزير المختص بالنسبة لوزارات الداخلية والاسكان والتعاونيات ومن بين المهندسين المسجلين في نقابة بيروت بالنسبة لنقيب المهندسين. ومن بين موظفي مجلس الانماء والاعمار بالنسبة لرئيس ادارة البرامج.
- تعتبر اجتماعات المجلس قانونية إذا حضرها أكثر من نصف أعضائه. وتتخذ القرارات بأكثرية أصوات الحاضرين وعند التساوي يعتبر صوت الرئيس مرجحاً. تلحق بمجلس امانه سر دائمة تؤمنها المديرية العامة للتنظيم المدني
- تحدد تعويضات الرئيس واعضاء وامانة سر المجلس بقرار يصدر عن وزير الاشغال العامة والنقل.

المادة ٢- المجلس الأعلى للتنظيم المدني هو الجهاز المختص في شؤون التنظيم المدني والقروي ويتولى، بصورة خاصة، إبداء رأيه في المواضيع التالية:

- تصاميم وانظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق.
 - مشاريع المراسيم الرامية الى إنشاء الشركات العقارية واستملاك المناطق واجراء الضم والفرز.
 - المراجعات ضد القرارات المتعلقة برخص البناء وبالأفراز.
 - مشاريع تعديل التشريع العائد لتنظيم المدن والقرى ولقانون البناء.
- ييدي المجلس الاعلى للتنظيم المدني رأيه في القضية المعروضة عليه خلال شهر من تاريخ استلامها، وإذا دعت الحاجة الى طلب معلومات اضافية، يعطى المجلس مهلة عشرة أيام اضافية، لمرة واحدة، تسري اعتبارا من تاريخ الحصول على الايضاحات المطلوبة.
- لا تدخل أيام العطل الرسمية ضمن المهل المذكورة.
- إذا لم يبد المجلس رأيه ضمن المهلة المعينة اعتبر حكما موافقا على القضية المعروضة عليه.

المادة ٣- للمجلس الأعلى للتنظيم المدني عندما يبحث في شؤون تتعلق بإدارة أو بلدية أو بعدة ادارات، أن يدعو للاجتماع ممثلين عن الادارات والبلديات ذات العلاقة بالمواضيع المدرجة على جدول الاعمال.

الباب الثاني - تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى

نطاق تطبيقها - غايتها - إعدادها ومفاعيلها

- المادة ٤- إن وضع التصاميم وأنظمة المدن والقرى ضمن الخطة الشاملة لترتيب الاراضي (Amenagement du territoire) هو إلزامي:
- أ- لمراكز المحافظات والأقضية.
 - ب- للأماكن المصنفة أو التي تصنف مراكز اصطياف أو اشتهاء وللمأكن الأثرية.
 - ج- للأماكن التي تحدد بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- يمكن وضع تصاميم وانظمة المدن والقرى لأية منطقة أو محلة أو مجموعة أهلة.
- يجوز جمع عدة أماكن في منطقة تنظيم مدني على أن تكون هذه الاماكن موضوع تصميم ونظام واحد.
- المادة ٥- التصميم هو المستند المخطط، أما النظام فهو النص.

المادة ٦- إن تصاميم وأنظمة المدن والقرى يمكن أن تنقسم الى تصاميم وأنظمة توجيهية وتصاميم وأنظمة تفصيلية.

المادة ٧- يرسم التصميم والنظام التوجيهي النطاق العام للترتيب ويحدد القواعد والاتجاهات الاساسية لتنظيم المنطقة وعلى الاخص امتداد المناطق السكنية، وهو يأخذ بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات السكنية والمناطق المجاورة ثم التوازن الذي يتوجب المحافظة عليه بين تطور مناطق امتداد العمران من جهة والمحافظة على المواقع الطبيعية والنشاطات الزراعية المناطق الحرجية من جهة ثانية. كما يحدد هذا التصميم وجهة استعمال الارض بصورة اجمالية على ضوء المصلحة العامة، ومواقع الخدمات العامة والبنية الاساسية والتنظيم العام للنقل داخل المنطقة وبين المنطقة وخارجها، ومواقع النشاطات الانتاجية وكذلك مناطق امتداد السكن المناسبة والاحياء القديمة التي يتوجب تصحيح محيطها. إن التصميم التوجيهي يوجه وينسق مشاريع الادارات والمؤسسات العامة والبلديات.

المادة ٨- إن التصميم والنظام التفصيلي يحدد، ضمن اطار التصميم والنظام التوجيهي في حال وجوده، القواعد والشروط لاستعمال الارض ضمن المنطقة بما فيه إمكانية منع البناء، ويعين على الأخص:

١- حدود المنطقة الأهلة بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزراعية للأرض وإمكانية وجود تجهيزات هامة للزراعة المكثفة أو للري.

٢- وجهة الاستعمال الاساسية للاراضي أو النشاطات الانتاجية في كل منطقة.

٣- عوامل الاستثمار المسموحة للبناء في ضوء التجهيزات العامة المتوفرة أو المزمع إنشاؤها في المنطقة.

٤- المناطق المبنية التي يجب المحافظة على طابعها الخاص عند ترميم الابنية وعند الترخيص ببناء جديد فيها وتحديد الشروط المناسبة لذلك.

٥- حدود ووجهة استعمال شبكة الطرق التي يجب الابقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

٦- حدود الاحياء او الشوارع او الابنية الاثرية أو المواقع الطبيعية المطلوب حمايتها أو ابرازها لأسباب جمالية أو تاريخية أو بيئية.

٧- الاراضي التي يجب المحافظة عليها للاستثمار الزراعي.

٨- حدود وتنظيم الساحات والحدائق العامة والملاعب الرياضية والجنان والفسحات الحرة المختلفة وما يجب الابقاء عليه من اماكن مشجرة أو تعديله أو إنشاؤه.

٩- المناطق، وفي داخل هذه المناطق الاجزاء الواجب إعدادها لنوع معين من الاستعمال أو لشكل خاص من السكن. وكذلك المناطق التي يمنع فيها البناء بصورة مؤقتة أو نهائية.

١٠- المواقع التي يجب الاحتفاظ بها للأبنية والمصالح العامة وللانشاءات التي تقتضيها الحياة الاجتماعية.

١١- المناطق التي يمنع أو يسمح فيها، ضمن شروط معينة، بإنشاء مؤسسات صناعية وتجارية وسواها وتوسيع مؤسسات موجودة.

١٢- المناطق الواجب ترتيبها بطريقة الضم والفرز وفقا لقانون ضم الاراضي وفرزها في الأماكن الآهلة، أو بواسطة الشركات العقارية أو بطريقة استملاك المناطق أو غيرها.

١٣- الشروط الفنية العائدة لمساحة وقياسات العقارات الموجودة الصالحة للبناء وشروط الافراز في كل منطقة.

يحدد التصميم والنظام التفصيلي الارتفاقات لصالح السلامة العامة والصحة والسير والتجميل والبيئة ويمكنهما على الاخص تحديد القواعد المتعلقة بتشديد وتوجيه الابنية أو مجموعات الابنية والمسافات بينها واستحداث المنظورات المعمارية والحفاظ عليها، واحجام الابنية وارتفاعاتها القصوى والدنيا وعدد طوابقها وتراجعاتها ووجهة استعمالها وتنظيم محيطها.

يمكن أن يتضمن التصميم والنظام التفصيلي جزءا من البنود المذكورة أعلاه.

يمكن وضع تصميم ونظام تفصيلي لمجموعة أهلة أو لمنطقة دون أن يكون لها تصميم ونظام توجيهي، ويقوم التصميم والنظام التفصيلي في هذه الحالة مقام التصميم والنظام التوجيهي.

المادة ٩- يمكن أن توضع تحت الدرس المناطق التي يراد وضع التصاميم والانظمة التوجيهية والتفصيلية لها بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي البلدية المعنية والمجلس الاعلى للتنظيم المدني. ويحدد هذا المرسوم المنطقة المعنية.

لا يمكن، اعتبارا من تاريخ نشر مرسوم الوضع تحت الدرس وطيلة مدة سنة قابلة للتجديد مرة واحدة بالصيغة ذاتها لمدة سنة أخرى، أن تمنح في المنطقة المعنية رخصة بناء ولا إجازة افراز أو ضم وفرز، كما أنه يمنع قطع الاحراج والغابات وتغيير الاوضاع الطبيعية للمنطقة. غير أنه يمكن للادارة وضع منطقة تحت الدرس، وبالصيغة ذاتها المتبعة اعلاه بعد انقضاء عشر سنوات على انتهاء مدة وضعها تحت الدرس أو عند حصول كوارث أو احداث استثنائية يعود أمر تقديرها الى مجلس الوزراء.

يمكن بصورة استثنائية منح الرخص والاجازات من السلطات المختصة بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني، كما يمكن الترخيص باشغال الصيانة والترميم بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني.

المادة ١٠- تعد المديرية العامة للتنظيم المدني تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى.

تتحمل الدولة نفقات درس ووضع التصاميم والأنظمة. غير أنه يحق للبلديات إذا توفرت لديها الاموال اجراء هذه الاعمال على نفقتها بالتنسيق مع المديرية العامة للتنظيم المدني.

المادة ١١- تعرض التصاميم وأنظمة المدن والقرى، على المجالس البلدية المختصة لإبداء رأيها فيها وفقا لقانون البلديات وعلى هذه المجالس أن تبدي رأيها فيها خلال مهلة شهر من تاريخ عرضها عليها، إذا انقضت هذه المدة دون أن تبدي المجالس البلدية رأيها اعتبرت موافقة حكما عليها. تعرض التصاميم والانظمة بعد ذلك على المجلس الاعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه تعديلها. يحل محافظ أو قائمقام المنطقة محل المجلس البلدي في القرى التي ليس فيها بلديات.

المادة ١٢- تصدق وتصبح نافذة التصاميم وأنظمة المدن والقرى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل دون عرضها على رأي مجلس شورى الدولة.

المادة ١٣- يجوز إعادة النظر بالتصاميم وانظمة المدن والقرى، بكاملها أو بجزء منها، وفقا للشروط والصيغ المنصوص عليها في المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من هذا المرسوم الإشتراعي.

المادة ١٤- تبقى أحكام التصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى سارية المفعول طالما أنه لم يعد النظر بها أو لم تلغ، لا سيما تخطيطات الطرق والشوارع والساحات العامة، أما الاراضي المحتفظ بها للأبنية والمصالح العامة وكذلك الترتيبات ذات المنفعة العامة فتعود حرة إذا لم يباشر بمعاملة الاستملاك في مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر المرسوم والنظام الذي لحظ الاحتفاظ بها.

المادة ١٥- معدلة وفقا للقانون ٤٠٩ تاريخ ١٩٩٥/٢/٧ والقانون ٤٩٠ تاريخ ١٩٩٦/٢/١٥ والقانون ٦٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٣/٧

يكون للتصاميم المصدقة وفقا لاحكام المادة ١٢ من هذا المرسوم الإشتراعي مفعول التخطيط وعلان المنفعة العامة شرط أن تكون موضوعة على خرائط بمقياس يظهر عليه التقسيم الى قطع، وفي هذه الحالة يرفق بالتصميم لائحة بالعقارات المصابة كليا أو جزئيا بالتخطيط أو المحتفظ بها بكاملها أو بجزء منها للأبنية والمصالح العامة والترتيبات ذات المنفعة العامة. تبلغ فوراً نسخة عن هذه اللائحة وعن مرسوم التصديق الى أمانة السجل العقاري لوضع الاشارة في الصحيفة العينية للعقارات.

أما التصاميم السابقة المصدقة قبل تاريخ العمل بهذا المرسوم الإشتراعي دون أن تكون اللائحة مرفقة بها فتعتبر مراسيم تصديقها نافذة بكاملها ومعمولا بها على الرغم من عدم ابلاغ لوائح العقارات المصابة بالتخطيط أو الاستملاك الى أمانة السجل العقاري وعدم وضع الإشارة على الصحائف العينية للعقارات. يمنع على أمين السجل العقاري تسجيل معاملات انتقال الملكية والافراز والتأمين لأي عقار ما لم تكن مرفقة ببراءة ذمة من البلدية ومن الوحدات المالية المختصة وتبرز افادة تخطيط وارتفاق لمعاملات البيع فقط وتبقى هذه المستندات صالحة لآخر السنة التي صدرت خلالها.

المادة ١٦- يمكن لتصاميم تدعى "تصاميم تصنيف المناطق" أن تحدد في كل محلة أو مجموعة أماكن آهلة، أو منطقة، قطاعات يحتفظ بها لأنواع معينة من الاستعمال وتحدد عوامل الاستثمار المسموح بها. توضع هذه التصاميم وفقا للشروط الواردة في المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من هذا المرسوم الإشتراعي وتصبح نافذة بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

المادة ١٧- إن الارتفاقات التي تفرض عملا بهذا المرسوم الإشتراعي لحماية الصحة والسلامة العامة والمحافظة على جمال الطبيعة أو البيئة أو التي تتعلق بوجهة استعمال الارض وعلو الابنية واشكالها وألوانها وعدد طوابقها والتراجع عن حدود العقار ومعدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام والمنع المؤقت من البناء لمدة لا تتجاوز السنتين وغيرها من الارتفاقات باستثناء تلك التي تخضع لقوانين خاصة، لا تعطي الحق في أي تعويض.

إن الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وأنظمة المدن والقرى وبموجب تصاميم تصنيف المناطق لا تنشئ حقا في التعويض إلا عندما يكون لارتفاق منع البناء (non aedificandi) طابع نهائي من شأنه أن يجعل قطعة الارض غير قابلة للبناء.

وفي هذه الحال، يتوجب تعويض يساوي نصف الفرق بين قيمة قطعة الارض قبل انشاء الارتفاق وبين قيمتها بعد انشاء الارتفاق بتاريخ صدور المرسوم المبين في المادتين ١٢ و ١٦ من هذا المرسوم الإشتراعي.

يجب المطالبة بالتعويض، تحت طائلة سقوط هذا الحق، في خلال خمس سنوات من تاريخ ابلاغ المرسوم الذي صدق التصميم أو التصنيف الى صاحب العلاقة ويحدد هذا التعويض وفقا لاحكام قانون الاستملاك. يجري دفع التعويض المستحق بالتقسيم على ثلاث سنوات على الاكثر.

تسجل اشارة الارتفاق مع قيمة التعويض الموضوع من جراء ارتفاق منع البناء على الصحيفة العينية للعقار ليصار الى تحصيله لصالح الادارة المعنية في حال رفع اشارة الارتفاق لاحقا لأي سبب كان.

الباب الثالث - تنفيذ التصاميم وأنظمة المدن والقرى

المادة ١٨- يحق للادارات أن تستملك المساحات المبنية في التصميم والمعدة للمصالح العامة كالشوارع والطرق والساحات والحدائق والابنية العامة الخ.. كما يحق لها استملاك كامل المساحات موضوع التصميم أو تلك العائدة لمنطقة منه، والاملاك المكتسبة على هذه الصورة يمكن بيعها بالمزاد العلني إذا اقتضى الامر بعد تنفيذ اشغال الترتيب أو الافراز أو الضم والفرز، كما يمكن استثمارها مباشرة من قبل الادارة أو إنشاء أبنية عليها وبيعها أو تأجيرها بصورة دائمة، أو العودة الى بيعها بعد ذلك. على الادارة أو البلدية المعنية أن تستملك بموجب مرسوم المساحات المتبقية من العقار إذا كانت غير صالحة للبناء وذلك لمصلحة المالكين المجاورين كل تجاه واجهة عقاره وبناء لطلبهم كل تجاه واجهة عقاره. على المالكين بناء لطلب الادارة، أن يؤمنوا القيمة التقديرية لهذه المساحة مع كفالة مصرفية تؤمن المبالغ التي قد يحكم بها على الادارة نتيجة لهذا الاستملاك. تقوم الادارة أو البلدية المعنية مقام المالك المجاور الذي يمتنع عن الشراء. تطبق أيضا احكام الفقرة السابقة على المساحات المتبقية، كما هو وارد أعلاه، من الاستملاكات الحاصلة قبل وضع هذا المرسوم الإشتراعي موضع التنفيذ.

المادة ١٩- يمكن للادارة المستملكة أو لمن يخوله القانون حق طلب الاستملاك أن تسدد حقوق المالك بتملكه عقارا أو أسهما في عقار مبني أو غير مبني، وأن تسدد حقوق المستأجر أو المستثمر بتسليمه مأجورا موازيا للمأجور الذي كان يشغله وفي أقرب مكان ممكن منه. تحدد لجنة الاستملاك في المنطقة قيمة العقار أو الأسهم في العقار أو المأجور الذي ستسدهه الادارة لأصحاب الحقوق وفقا للإجراءات المعمول بها في تحديد الاستملاك على أن يقبل صاحب الحق، مالكا كان أو مستأجرا أو مستثمرا بهذا التدبير.

المادة ٢٠- يحق للادارة، وخاصة عندما لا يسمح الوضع التقسيمي للأرض بتنظيم مدني معقول، أن تقوم تلقائيا بعمل الضم والفرز لكامل المنطقة موضوع التصميم أو لجزء منها. يقرر الضم والفرز ويتم وفقا للقواعد المنصوص عنها في قانون ضم الاراضي وفرزها في الأماكن الآهلة. عندما يلحظ تصميم ونظام تنظيم المدن والقرى الضم والفرز في منطقة ما، يحتم على الادارة القيام به، عندما يبلغ مجموع طلبات الضم والفرز المقدمة من المالكين في المنطقة ٢٠% على الاقل من مساحة المنطقة المذكورة أو ٢٠% من عدد القطع.

المادة ٢١- يمكن إنشاء شركات عقارية بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء لأجل ترتيب اجمالي لكل أو لجزء من منطقة وضع أو سيوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني.

تضم هذه الشركات الملاكين كما تضم، مع مراعاة احكام البند ٦ من هذه المادة، سائر أصحاب الحقوق التي تدخل في تقدير قيمة العقار بمن فيهم المستأجرين والمستثمرين وكذلك الادارة ذات العلاقة ويفهم بكلمة "الادارة" في هذا النص الدولة أو البلديات ذات العلاقة سواء كانت منفردة أو مجتمعة.

١- يمكن للحكومة أن تقرر بموجب المرسوم المبين أعلاه عدم إدخال الاملاك الوقفية في نطاق الشركة كما يمكنها أن تقرر عدم إدخال المستأجرين والمستثمرين على أن يتم التعويض عليهم وفقا للاصول.

٢- يجري عند تأليف الشركة تخمين الاملاك العقارية وسائر الحقوق، ويقدم المالكون وسائر أصحاب الحقوق الذين تضمهم الشركة جميع حقوقهم الى الشركة ويحصلون على أسهم مقابل هذه المقدمات، مع مراعاة البند ٧ من هذه المادة. كما تخصص أيضا أسهم للادارة مقابل مقدماتها العينية ومقابل الاموال النقدية التي تكون قد دفعتها لأجل إنشاء الشركة وتغذية صندوقها.

٣- تستملك الادارة مجانا لإنشاء أو توسيع الشوارع والحدائق والساحات العامة وسائر التجهيزات والانشاءات العامة مساحة تعادل خمسة وعشرين بالمئة من كامل مساحة العقارات المقدمة الى الشركة والكائنة في المنطقة موضوع الشركة العقارية. ولا تدخل في حساب النسبة المذكورة الشوارع والفسحات وسائر الاملاك العمومية الكائنة حاليا والتي تبقى ملكيتها عائدة للادارة. إذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة موضوع الشركة العقارية أن مساحة الاملاك العمومية التي يلحظها هي أقل من المجموع المتكون من مساحة الاملاك العمومية الكائنة ضمن إطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا إليها مساحة الخمسة والعشرين بالمئة المقنطعة وفقا للفقرة الاولى من هذه المادة. تعتبر المساحة الاضافية المتبقية من المجموع المشار إليه ملكا خاصا للادارة ويعود لهذه الاخيرة حق الخيار بين تقديم هذه المساحة الى الشركة مقابل اعطائها اسهما بقيمة هذه المقدمات، أو الحصول عينا على قطع من الارض تعادل المساحة المذكورة لدى ترتيب المنطقة وتقسيم الاراضي.

٤- تطبق على كامل المنطقة موضوع الشركة، فور نشر مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة، الاحكام الناتجة عن مفعول التخطيط المصدق أو إعلان المنفعة العامة لجهة إعطاء رخص البناء أو الترميم.

٥- يستمر الملاكون وأصحاب الحقوق في التصرف بأموالهم لغاية انعقاد الجمعية التأسيسية التي تعلن تأسيس الشركة على الوجه القانوني وينقل هذا الحق الى الشركة اعتبارا من هذا التاريخ.

٦- يمكن للادارة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء أن تمنح أصحاب الحقوق الذين لا تتجاوز قيمة حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور الخيار بين تقديم حقوقهم الى الشركة لقاء أسهم أو قبض هذه الحقوق نقداً، على دفعة واحدة أو دفعات. وتحل الادارة في هذه الحالة محل أصحاب الحقوق في كل حقوقهم وتحصيل على أسهم في الشركة مقابل تقديمها لهذه الحقوق.

٧- ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز على العقار أو المؤسسة التجارية الكائنة في المنطقة موضوع الشركة العقارية لدى اجراء المقدمات العينية الى الشركة وتنتقل هذه الحقوق بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها، على الاسهم العائدة لصاحب هذا العقار أو المؤسسة مقابل مقدماته.

٨- لا تخضع المقدمات العينية لتكوين رأسمال الشركة العقارية الى معاملة التحقق المنصوص عليها في المادة ٨١ من قانون التجارة.

٩- ترتب الشركة المنطقة وفقا لأحكام التصميم والنظام العائدين لها ويمكنها أن تبيع الاراضي المرتبة كما يمكنها انشاء أبنية عليها وبيعها أو تأجيرها أو استثمارها.

١٠- يحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء كل ما يتعلق بتنظيم الشركات العقارية المذكورة ولاسيما مهمتها وفئات المساهمين فيها وأصول تأسيسها ومدتها وإدارتها وسير عملها وتمويلها ومراقبتها وتصفياتها.

١١- توزع صافي الاموال الناتجة عن هذه البيوع أو التأجير أو الاستثمار على المساهمين بالنسبة الى الأسهم التي يحوزونها.

المادة ٢٢- يمكن للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء أن تنشئ مؤسسة أو مؤسسات عامة ذات طابع تجاري لأجل ترتيب كل أو جزء من منطقة وضع أو سيوضع لها التصميم ونظام تنظيم مدني. تتمتع هذه المؤسسات بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي والاداري وتخضع لرقابة ديوان المحاسبة المؤخرة دون أية رقابة أخرى.

تحدد بمرسوم إنشاء هذه المؤسسات، جميع الاحكام المتعلقة بنطاقها وسير عملها ولاسيما أهدافها وصلاحياتها وإدارتها ومراقبتها وطرق تمويلها وعلاقتها مع سائر الادارات والمؤسسات العامة والبلدية أو البلديات ذات العلاقة.

أولاً: تناط بالمؤسسة العامة كل أو بعض الاعمال الآتية:

١- التملك المؤقت بواسطة الاستملاك، لجميع العقارات الواقعة ضمن نطاق عملها بما فيها جميع الحقوق على هذه العقارات.

٢- اعداد برامج التجهيزات العامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الادارات والهيئات العامة المختصة والبلديات.

٣- ضم وفرز العقارات الواقعة ضمن نطاقها وفاقا لمقتضيات المخطط التنظيمي الموضوع وإعادة توزيع العقارات، بعد ترتيبها، على المالكين بنسبة حقوق كل منهم.

٤- اعداد برنامج البناء وتأمين اعادة البناء مباشرة أو بواسطة المالكين أو بواسطة أية اتفاقات أخرى تراها مناسبة.

٥- تأمين عودة المستأجرين والمستثمرين الى أماكن جديدة في الابنية المشيدة أو التعويض عليهم.

ثانياً: تقوم المؤسسة بعملها على الشكل التالي:

أ- تقتطع الادارة مجانا لإنشاء أو توسيع الشوارع والحدائق والساحات العامة وسائر التجهيزات والانشاءات العامة أو غير ذلك مساحة خمس وعشرين بالمائة من كامل مساحة العقارات الواقعة ضمن اطار المنطقة موضوع الترتيب. ولا تدخل في حساب النسبة المذكورة الشوارع والساحات وسائر الاملاك العمومية الكائنة داخل إطار المنطقة بتاريخ تصديق التنظيم الموضوع للمنطقة المذكورة والتي تبقى ملكيتها عائدة للادارة.

إذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة أن مساحة الاملاك العمومية التي يلحظها هي أقل من المجموع المتكون من مساحة الاملاك العمومية الكائنة ضمن اطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا إليها مساحة الخمس وعشرين بالمئة المقتطعة وفقا للفقرة الاولى من هذه المادة، تعتبر المساحة الاضافية المتبقية من المجموع المشار إليه ملكا خاصا للإدارة.

فور صدور مرسوم انشاء المؤسسة تطبق على كامل المنطقة موضوع التصميم، الاحكام الناتجة عن مفعول التخطيط المصدق أو إعلان المنفعة العامة.

ب- مع مراعاة الاستثناءات الواردة في الفقرة ج أدناه من هذه المادة تسلم الى مالكي ومستأجري ومستثمري العقارات الواقعة ضمن نطاق المؤسسة العامة شهادات اسمية تمثل قيمة الحقوق المترتبة لكل منهم محددة بمبلغ مال أو مساحة أو كليهما. تكون هذه الشهادات قابلة للتفرغ بعد انقضاء سنة على تسليمها الى أصحابها، إلا في حالة وجود حقوق عينية، خلاف الاتفاقات، على العقار موضوع التملك أو المؤسسة التجارية الكائنة عليه، فلا يصح التفرغ في هذه الحالة إلا بموافقة أصحاب هذه الحقوق الصريحة على التفرغ. وفي هذه الحالة يبقى محفوظا حق الشفعة بالنسبة للشهادات التي تمثل قيمة عقارات كانت مملوكة بالشيوع وحق الافضلية المنصوص عليه في المادة العاشرة من المرسوم الإشتراعي رقم ١١ تاريخ ١١/٧/١٩٦٧ بالنسبة للشهادات التي تمثل قيمة مؤسسات تجارية. تطبق على التفرغ عن الشهادات الممثلة لحقوق المالكين أحكام الشريعات المتعلقة باكتساب الملكية العقارية من قبل غير اللبنانيين.

ج- استثناء من الفقرة ب أعلاه، يمكن بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء منح المؤسسة العامة الحق بأن تدفع نقدا الحقوق العائدة لفئات المستأجرين والمستثمرين الآتية:

- ١- المستأجرين والمستثمرين الذين لا تتفق طبيعة عملهم التجاري مع وجهة الاستعمال المقررة في المخطط التنظيمي الموضوع للمنطقة الكائن فيها مأجورهم.
- ٢- المستأجرين والمستثمرين الذين لا تتجاوز حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور.

د- تسدد المؤسسة العامة حقوق المالكين بعد ترتيب المنطقة، بتمليك كل مالك عقارا أو أسهما في عقار، مبنيا أو غير مبني، توازي قيمتها قيمة حقوقه الممثلة بالشهادة المسلمة له، وذلك بعد اقتطاع ما يصيب هذا المالك من الحصة العائدة للإدارة مجانا بموجب الفقرة أ أعلاه من هذه المادة. يخير المالك بين:

- ١- الحصول على عقار أو أسهم في عقار غير مبني، ويترتب عليه عندئذ أن يقوم بمفرده أو بالاشتراك مع مالكين مجاورين، بالبناء على العقار المخصص له ضمن المهل والشروط التي يحددها برنامج البناء ودفتر الشروط اللذين تعدهما المؤسسة العامة.

٢- الحصول على حقوق ملكية مشتركة في عقار مبني، وفي هذه الحالة تقوم المؤسسة العامة بالبناء مباشرة أو بواسطة الغير وفاقا للشروط التي تراها مناسبة.

ه- تسدد حقوق مستأجري ومستثمري الاماكن المعدة للإيجار الواقعة ضمن نطاق المؤسسة العامة بتسليم كل منهم، بعد ترتيب المنطقة وإعادة بنائها، مأجورا جديدا موازيا في طبيعته وقيمه للمأجور الذي كان يشغله وفي أقرب مكان ممكن من هذا المأجور، ودون أن يترتب على ذلك دفع أي بدل خلو إضافي.

يحدد بدل ايجار المأجور الجديد بالاتفاق بين المالك والمستأجر وفي حال عدم الاتفاق يحق للمالك أن يطلب من المحكمة المختصة تحديد البديل العادل دون التقيد بأي حد أقصى.

و- تحدد المؤسسة العامة أصول تنفيذ معاملات إعادة توزيع العقارات والاماكن المعدة للإيجار على مختلف اصحاب الحقوق، كما تحدد عند الاقتضاء كيفية تحقيق التوازن بين حقوق كل من هؤلاء والعقارات أو الاماكن المخصصة لهم.

ز- ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز الجارية على العقار أو المؤسسة التجارية الكائنة ضمن نطاق المؤسسة العامة لدى انتقال ملكية العقار الى هذه المؤسسة، وتنتقل هذه الحقوق، بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها، على الشهادة المشار إليها في الفقرة ب من البند "ثانيا" من هذه المادة من هذا المرسوم الإشتراعي ومن ثم عند الاقتضاء، على العقار أو المأجور المخصص للمالك أو المستأجر بعد ترتيب المنطقة.

المادة ٢٣- لحماية الاحراج وبصورة عامة المواقع والفسحات الطبيعية التي تقع ضمن التجمعات السكنية أو بالقرب منها، يمكن للدولة أو للبلديات أن تعرض على أصحاب هذه الاملاك بالمقايضة أرضا للبناء لقاء تنازلهم عن ملكيتهم للأرض المصنفة حرجية أو موقعا طبيعيا أو عن قسم منها. إن قيمة الأرض المقدمة بالمقابل، لا يمكن أن تزيد أو تنقص بنسبة تتجاوز ١٠% عن قيمة الأرض التي تنازل عنها المالك للسلطة العامة ويتم دفع أو استيفاء قيمة الفرق حسب الحالة وفقا للاصول النافذة. كما أنه يمكن السماح للمالك بالبناء على جزء من هذه الأرض المصنفة وفي الموقع الذي يلحق أقل ما يمكن من الضرر بالحرج المصنف وبعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني، وفي حال استنفاد كامل الاستثمار العائد للعقار أو لمجموعة العقارات يمنع البناء نهائيا في الاجزاء الاخرى ويسجل ذلك في السجل العقاري.

المادة ٢٤- يمكن للبلديات أو اتحاد البلديات المعنية أن تتعاقد مع مالكي الاراضي الحرجية أو الطبيعية لفتح هذه المناطق للعموم لاستعمالها كمنتزهات لقاء رسم دخول تستوفيه البلدية يؤمن على الاخص نفقات الصيانة والحراسة لهذه المواقع.

الباب الرابع - رخص البناء

المادة ٢٥- يخضع تشييد الابنية على اختلاف انواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها لأحكام قانون البناء. لا تعطى رخصة البناء إلا إذا كان الاشغال المنوي إجراؤها مطابقة للقواعد المعينة في قانون البناء والنصوص التطبيقية العائدة له، ولنظام المنطقة التي يقع فيها العقار، وللاحكام الواردة في نصوص خاصة (ارتفاقات جوية، مؤسسات مصنفة، حماية البيئة والمواقع الطبيعية...) أو في صحيفة العقار العينية. يمكن أن تحدد تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى للمناطق التي تتعلق بها قواعد بناء تختلف عن تلك التي ينص عليها قانون البناء. وفي هذه الحالة لا تعطى رخصة البناء إلا إذا كانت الاشغال المنوي إجراؤها مطابقة لقواعد البناء المحددة في التصميم وفي نظام تنظيم المدن والقرى. ويجب أن تؤمن هذه القواعد ضمانات تتناول السلامة والصحة والتجميل، تعادل على الاقل تلك التي حددتها احكام قانون البناء.

الباب الخامس - نظام المقالع والكسارات

المادة ٢٦-

١- إن إنشاء واستثمار المقالع والكسارات في المشاعات وفي الاملاك الخصوصية وفي الاملاك العمومية والخصوصية للدولة وللمؤسسات والادارات العامة والبلديات، يخضع لرخصة ولشروط ولقواعد تحددتها المديرية العامة للتنظيم المدني بالاشتراك مع الدوائر المختصة في وزارات الدفاع الوطني والاشغال العامة والنقل والداخلية والصحة العامة والمالية، تصدق بمرسوم تطبيقي يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني. يحدد المرسوم التطبيقي أيضا الاعفاءات من بدل الاستثمار السنوي موضوع البند (٢) أدناه والغرامات والعقوبات التي يتعرض لها المستثمر المخالف للشروط والقواعد المفروضة، كما يحدد أيضا على سبيل المثال لا الحصر الادارة أو الادارات التي تتولى الموافقة الفنية وإعطاء الرخص وإجراء المراقبة وقمع المخالفات.

٢- يحدد وزير المالية دقائق بدل الاستثمار السنوي المتوجب دفعه من قبل طالب الترخيص عند اعطائه الرخصة الى صندوق البلدية المختصة أو الى صندوق الخزينة خارج النطاق البلدي، وذلك عن كل متر مربع من مساحة أرض المقلع أو الكسارة وفقاً للخريطة المعتمدة والموافق عليها من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

٣- يحق للإدارة بموجب تصميم توجيهي أو تفصيلي تحديد مناطق مخصصة لإنشاء واستثمار المقالع والكسارات يكون لها طابع مؤقت ينتهي بانتهاء الاستثمار وفقاً للشروط وللخراطيم وللمقالع النهائية التي تضعها الإدارة لهذه الغاية.

٤- بانتظار صدور المرسوم التطبيقي المذكور في البند (١) أعلاه تبقى سارية المفعول احكام القرار رقم ٢٥٣ تاريخ ١١/٨/١٩٣٥ (تنظيم المقالع) باستثناء أحكام المادة ١٦ منه التي تلغى وتستبدل بنص البند (٢) أعلاه، ويشترط في هذه الحالة الحصول على موافقة مسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني. يجب أن يقدم مع طلب الترخيص ومع المستندات المرفقة به الخرائط التفصيلية للموقع قبل المباشرة باستثمار المقلع أو الكسارة والخرائط النهائية للموقع بعد انتهاء الأشغال. يتوجب على المستثمر أو على المالك إعادة ترتيب أرض الموقع على نفقته بعد انتهاء الأشغال وفقاً للخرائط النهائية الموافقة عليها بما فيها امكانية فرض ترتيب وإعادة تشجير الموقع.

الباب السادس - الإفراز

المادة ٢٧- تشكل إفرازا بمفهوم هذا المرسوم الإشتراعي كل عملية يكون موضوعها تقسيم عقار أو عدة عقارات الى قطع.

أما إذا كانت الغاية من الإفراز إزالة شيوخ الناتج عن ارث أو حاصل قبل تاريخ ٣٠/٦/١٩٧٧ فيطبق الحد الأدنى لمساحة وقياسات القطع الموجودة الصالحة للبناء العائدة للمنطقة الواقع فيها العقار موضوع الإفراز مع التقيد ببقية الشروط التنظيمية للفرز في المنطقة، وتعرض المعاملة على الدوائر الفنية المختصة لإبداء الرأي قبل البت بها للتأكد من توفر هذه الشروط. لا يمكن أن يتجاوز عدد القطع عدد الورثة في الحالة الأولى أو عدد الشركاء في الحالة الثانية.

المادة ٢٨- يخضع الإفراز لإجازة مسبقة تعطى بموجب قرار يصدر عن المرجع المختص.

المادة ٢٩- يرفض طلب الاجازة المسبقة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا المرسوم الإشتراعي إذا لم يكن مشروع الافراز مطابقا للنصوص النافذة المتعلقة بالتنظيم المدني والبناء الواجب تطبيقها في المنطقة المعنية وعلى الاخص للاحكام المتعلقة بالمساحات والقياسات الدنيا للقطع، في الاماكن ومجموعات الاماكن الآهله والمناطق حيث لا تحدد الاحكام النافذة هذه المساحة، تحدد المساحة والقياسات الدنيا بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة ٣٠- يمكن أن يرفض طلب الاجازة المسبقة أو أن لا تعطى الاجازة إلا بشرط التقيد باحكام خاصة إذا كان الافراز من شأنه أن يضر بالسلامة والصحة العامتين أو بالمنظورات الطبيعية أو إذا كان يفرض على الجماعات العامة تحقيق تجهيزات جديدة، أو إذا كان واقعا في منطقة بعيدة عن المناطق الآهله أو في منطقة حرجية أو ذات مناظر طبيعية مميزة لا تريد السلطات العامة امتداد البناء إليها. يجب أن يفرض قرار الاجازة على الفارز تحقيق شبكة الطرق ويمكن أن يفرض على الفارز وفقا لأهمية مشروع الفرز والغاية منه تحقيق بعض الاشغال وعلى الاخص شبكة مياه الشرب، شبكة تصريف المياه المستعملة، شبكة الانارة، انشاء مساحات لمواقف السيارات، إنشاء فسحات حرة أو مشجرة. كما يمكن أن يفرض أيضا مساهمة الفارز، إما نقدا وإما بتقديم الاراضي مجانا لتنفيذ التجهيزات العامة التي تتوافق وحاجات الافراز.

إن تقديم الاراضي مجانا لا يمكن أن يتجاوز ربع مجموع المساحة المفرزة إلا بموافقة الفارز. يجوز الترخيص بإجراء هذه الاشغال على مراحل.

إذا كان طلب الافراز يرمي الى تقسيم العقار لغايات زراعية ويقع في منطقة غير منظمة، لا تفرض عليه المساهمة بتقديم الاراضي مجانا إلا لموقع المنشآت اللازمة للاستثمار الزراعي كالطرق الزراعية واقنية الري وخنادق التصريف، شرط ألا تقل مساحة القطعة الواحدة الناتجة عن الافراز /١٠٠٠٠/ مترا مربعا حتى وإن كانت الغاية منه إزالة شيوخ. يذكر صراحة في قرار الاجازة أن القطع الناتجة عن الافراز مخصصة للاستثمار الزراعي ولا يجوز أن تشاد فيها سوى الابنية اللازمة للاستثمار الزراعي وللسكن الخاص العائدة لمالك العقار ولأولاده وضمن معدل استثمار عام لا يزيد عن خمسة بالمئة (٥%).

المادة ٣١- يصبح قرار الاجازة بدون مفعول إذا لم يباشر بالمعاملات العقارية في خلال سنة من تاريخ تسليم الاجازة وكذلك إذا لم تنفذ الاشغال خلال المدة المحددة في قرار الاجازة التي لا يجوز أن تزيد عن عشر سنوات. إن قرار الاجازة يسجل حكما في الصحيفة العينية للعقار.

المادة ٣٢- لا يمكن بيع أو تأجير الاراضي المبنية أو غير المبنية المشمولة بالافراز ولا تشييد الابنية إلا بعد الحصول على إجازة الافراز وتنفيذ الاحكام المفروضة على الفارز بموجب قرار الاجازة المذكورة والحصول على شهادة المطابقة.

يمكن في حال الاجازة بتنفيذ الاشغال على مراحل، أن يجري البيع أو التأجير أو تشييد الابنية في أجزاء الافراز المرتبة، إذا كان قرار الاجازة يلحظ ذلك. تثبت بشهادة صادرة عن دوائر واقسام المديرية العامة للتنظيم المدني أو عن الدوائر الفنية في كل من بلديتي بيروت وطرابلس، مطابقة الافراز للنصوص النافذة وذلك بعد تنفيذ مشروع الافراز وتجهيزاته على الارض وقبل التسجيل النهائي في أمانة السجل العقاري.

المادة ٣٣- تصدر الاجازة بالافراز عن المديرية العامة للتنظيم المدني أو عن الدوائر والاقسام التابعة لها في مراكز المحافظات والأقضية أو عن الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس. عندما ترى المديرية العامة للتنظيم المدني أو الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس أنه يجب رفض طلب الافراز في المناطق غير المنظمة لأن مشروع الافراز يقع في منطقة بعيدة عن الاماكن السكنية أو في منطقة حرجية أو في منطقة ذات مناظر طبيعية مميزة، أو أنه يجب تعليق اعطاء الاجازة على تنفيذ ترتيبات أو اشغال تختلف بطبيعتها أو بأهميتها عن الترتيبات والاشغال العادية، يبت بالامر بعد استشارة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة ٣٤- إذا كان البناء مفرزا الى حقوق مختلفة (شقق وطوابق) تعتبر بمثابة عقار مستقل، بالنسبة لقانون البناء، كل شقة مفرزة تحمل رقما خاصا ويملكها شخص مادي أو معنوي مستقل عن الآخرين.

المادة ٣٥- عندما يرفض طلب اجازة الافراز أو تعطى الاجازة بشرط التقيد باحكام يعتبرها صاحب الافراز غير قانونية أو متجاوزة الحد أو غير ملائمة، فيمكنه أن يعرض القضية في مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه القرار على وزير الاشغال العامة والنقل، ولا يحول ذلك دون المراجعات القضائية التي يمكنه اللجوء إليها. يفصل الوزير بالامر بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

الباب السابع - احكام مختلفة وتطبيقية

المادة ٣٦- إن جميع الاشغال المنفذة خلافا لأحكام التصاميم والانظمة النافذة يجب أن تهدم أو أن يجعلها المخالف منطبقة على أحكام القانون بعد إنذار تحدد فيه مهلة التنفيذ يوجهه الى المخالف رئيس السلطة

التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام حيث لا يوجد بلدية، إذا لم يرضخ المخالف في نهاية المهلة تنفذ حكما على نفقته ومسؤوليته الاشغال اللازمة لإزالة المخالفة. يحدد المبلغ المتوجب من قبل السلطة التي وجهت الانذار ويحصل من قبل دوائر الضرائب في وزارة المالية وفقا للقواعد المتبعة في جباية الضرائب والرسوم. يعاقب المخالف عدا ذلك بغرامة تتراوح من ٥٠٠٠ الى ٥٠٠٠٠ ليرة لبنانية وبالحبس من يوم الى ١٥ يوما أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة ٣٧- يعاقب كل من قام بإفراز دون الحصول على الاجازة التي يفرضها هذا المرسوم الإشتراعي أو كل من ينفذ افرازا دون التقيد بالاحكام الخاصة التي تفرضها الاجازة بالافراز، بغرامة من ٥٠٠٠ الى ٥٠٠٠٠ ليرة لبنانية وبالحبس من يوم واحد الى ١٥ يوما أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة ٣٨- تضبط المخالفات المذكورة في المادتين ٣٦ و ٣٧ من هذا المرسوم الإشتراعي من قبل الموظفين والاشخاص المخولين ضبط المخالفات ضمن البلدية المعنية أو من قبل عناصر قوى الامن الداخلي المخولة بذلك.

المادة ٣٩- كل شخص يقوم، بناء لطلب الادارة ولحسابها بدراسات تنظيم مدني، يعتبر ملزما بالسر المهني، ويتعرض في حال مخالفته لهذه الاحكام للملاحقة وفقا لقانون العقوبات.

المادة ٤٠- إذا تضمنت النصوص التي تنظم الشؤون العقارية شروطا خاصة باستعمال الارض كالضم والفرز والبناء والاستثمار، أشد من الشروط المحددة في قانون البناء وفي نظام المنطقة، يعمل بالشروط المبينة في النصوص التي تنظم الشؤون العقارية.

المادة ٤١- يمكن لمالك عقار أو مجموعة عقارات أن يفرض شروطا لاستعمال الارض والضم والفرز والبناء والاستثمار أشد مما هو محدد في قانون البناء وفي نظام المنطقة تأمينا لانسجام افضل لمجموعة البناء وتحسينا لنوعيتها واشكالها الهندسية. تسجل هذه الشروط بناء لطلب المالك في السجل العقاري بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني عليها، ولا يمكنه الرجوع عنها بعد تسجيلها.

المادة ٤٢- بغية تسهيل الترتيب المدني يمكن أن تمنح البلديات من موازنة الدولة قروضا ومساعدات وذلك ضمن حدود الاعتمادات المخصصة لهذه الغاية في الموازنة.

تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل المبالغ وطرق تخصيص هذه القروض والمساعدات.

المادة ٤٣ - ألغيت جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم الإشتراعي ومنها قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤ أيلول ١٩٦٢ وتعديلاته باستثناء ما يتعلق منها بإنشاء المديرية العامة للتنظيم المدني. تبقى التصاميم والانظمة والتدابير المتخذة تطبيقاً لاحكام المشار إليها في هذه المادة سارية المفعول طالما أنها لم تلغ أو لم تعدل وفقاً لأحكام هذا المرسوم الإشتراعي.

المادة ٤٤ - تحدد - عند الاقتضاء - دقائق تطبيق هذا المرسوم الإشتراعي بموجب مراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة .

المادة ٤٥ - يعمل بهذا المرسوم الإشتراعي فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في ٩ أيلول سنة ١٩٨٣

الامضاء: أمين الجميل

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: شفيق الوزان

وزير الاشغال العامة والنقل

الامضاء: بيار الخوري