

مرسوم رقم 959
صادر في 29 كانون الثاني 1965
تنظيم الشركات العقارية

ان رئيس الجمهورية اللبنانية،
بناء على الدستور اللبناني،
بناء على قانون الاستملاك الصادر بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 4 تاريخ 1954/11/30 وتعديلاته،
بناء على قانون التنظيم المدني الصادر في 24 ايلول 1962 والمعدل بمشروع القانون الموضوع موضع
التنفيذ بالمرسوم رقم 13472 تاريخ 26 تموز 1963 ولا سيما المواد 19 و 38 و 39 منه،
بناء على اقتراح وزيرى الداخلية والاشغال العامة،
وبعد استطلاع راي مجلس شروى الدولة،
وبعد موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ 19 تموز 1964،
يرسم ما يأتي:

الباب الاول
أحكام عامة
المادتين 1-2

المادة الاولى

- يتضمن هذا المرسوم تحديد:
- 1- ماهية الشركات العقارية المجاز انشاؤها بموجب المادة 19 من قانون 24 ايلول 1962.
 - 2- موضوعها.
 - 3- قواعده واصول انشائها.
 - 4- كيفية تمويلها.
 - 5- قواعده واصول ادارتها.
 - 6- ماهية ونوع اسهمها.
 - 7- تصفيته وتوزيع اموالها وسائر الاحكام المتعلقة بها .

المادة 2

تكون الشركات العقارية الأنفة الذكر شركات مغلقة مساهمة تخضع للقانون الخاص ولا سيما للمواد 77 الى 225 من قانون التجارة ولاحكام هذا المرسوم .

الباب الثاني
موضوع الشركة
المادتين 3-4

المادة 3

تقوم الشركات العقارية بجميع العمليات التي يقتضيها تنفيذ تصميم ونظام تنظيم مدني موضوع لمنطقة ما، ولا سيما بالعمليات التالية:

- 1- إخلاء جميع الابنية المشغولة تباعا" وحسب مقتضيات تنفيذ نظام وتصميم تنظيم مدني على أن تتبع من اجل تحقيق هذا الغرض القواع والاصول العائدة لأحكام الاستملاك المستعجل.
- 2- ترتيب المنطقة موضوع تصميم نظام تنظيم مدني. ويقصد بالترتيب:
 - أ- ضم وفرز العقارات الواقعة ضمن منطقة موضوع تصميم وتنظيم مدني.
 - ب- وضع جميع الاشارات على الصحائف العينية التي يقتضيها تنفيذ تصميم تنظيم مدني ونظامه.
 - ج- وضع حدود العقارات والطرق والساحات والحدائق العامة، ووضع حدود كل وحدة ملحوظة في تصميم ونظام تنظيم مدني.
 - 3- بيع العقارات المرتبة بالمزاد العلني، ما عدا ما يعود منها عينا الى الإدارة.
 - 4- توزيع الاموال الناتجة عن البيوعات على المساهمين بعد حسم جميع المصاريف العمومية .

المادة 4

يحق للشركات العقارية بغية تنفيذ موضوعها ان تطلب الى الادارة كل معونة فنية، وكل تفسير حول نظام وتصميم تنظيم مدني موضوع للمنطقة .

الباب الثالث

في تأسيس الشركات العقارية

المواد 5-14

المادة 5

تؤسس الشركات العقارية بين الدولة والبلديات، المسماة فيما بعد الادارة، واصحاب العقارات الواقعة ضمن المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني واصحاب الحقوق العينية على هذه العقارات. يرخس بالتأسيس بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء. يمكن للادارة ان تتمثل في الشركات العقارية بأحد الاشخاص المعنويين التابعين للقانون العام الذي أنيط به حق تنفيذ تصميم ونظام تنظيم مدني.

المادة 6

يجب قبل انشاء اية شركة عقارية ان تضع "الادارة" تصميم ونظام تنظيم مدني وان يصبح هذا النظام نافذا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء .

المادة 7

تتقدم الادارة بطلب ترخيص بتأسيس الشركات العقارية من الحكومة بواسطة رئاسة مجلس الوزراء، وترفق بهذا الطلب نظام الشركة والمستندات التالية:

- أ- خريطة محدد بها المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني.
- ب- التصميم ونظام التنظيم المدني المنوي اجراؤه في المنطقة المذكورة.
- ج- بيان يتضمن ارقام العقارات واسماء اصحاب العقارات واصحاب الحقوق العينية الواقعة في المنطقة المذكورة على

- ان لا يتضمن هذا البيان الاملاك العائدة للدولة او البلديات عامة كانت ام خاصة.
- د- جدول تخمين اولي لجميع العقارات والحقوق العينية ما عدا ما يعود منها الى الدولة او البلديات.
- هـ- جدول تخمين اولي بجميع الاملاك العائدة للدولة او البلديات، عامة كانت ام خاصة.
- و- جدول تخمين اولي لجميع تعويضات اخلاء الاماكن المشغولة في المنطقة.
- ز- جدول تخمين اولي لجميع المصارفات التي تترتب على تنفيذ مشروع تصميم ونظام تنظيم مدني والتي قد يستوجبها انشاء الشركة العقارية.

المادة 8

فور صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة تتولى الادارة طالبة التأسيس ابلاغه من جميع المالكين واصحاب الحقوق العينية.

يبلغ ايضا هذا المرسوم فور صدوره من امانة السجل العقاري بغية تسجيله بدون ابطاء على الصحائف العينية خاصة العقارات الواقعة في المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني.

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

المادة 9

تؤلف لجان تخمين وفقا للقواعد الموضوعة لتعيين لجان الاستملاك.

على هذه اللجان فور تشكيلها دعوة المستأجرين والمستثمرين وجميع المالكين بما فيهم الدولة والبلديات المعنية بالامر واصحاب الحقوق العينية تطبيقا للاحكام المعمول بها في الاستملاك المستعجل.

تتبع امام اللجان المذكورة القواعد والاصول العائدة لاحكام الاستملاك المستعجل .

المادة 10

فور صدور القرار النهائي بالتخمين تسلم الادارة المالك او صاحب الحق العيني نسخة مصدقة عن قرار التخمين الموما اليه ووثيقة تثبت حقه في أن يكون مساهما في الشركة قيد التأسيس .

المادة 11

فور انتهاء عملية التخمين تودع الادارة مصرف لبنان المركزي باسم الشركة قيد التأسيس الاموال التي تمثل مساهمتها والمفصلة في الجدولين المذكورين في الفقرتين (و) و(ز) من المادة السابعة اعلاه، وتطلب الى رئيس محكمة البداية التي تقع مركز الشركة الرئيسي ضمن نطاقها تعيين خبيرين على الاقل للتحقق فقط من اهلية وصحة تمثيل اصحاب الوثائق المنصوص عليهم في المادة السابقة .

المادة 12

عند تعيين الخبيرين او الخبراء الأنفي الذكر تحيل اليهم الادارة نسخا عن القرارات التخمينية وعن الوثائق الموما اليها وتدعو جميع اصحاب الحق الى المثول امامهم .

المادة 13

إذا وجد الخبراء بين اصحاب الوثائق المنصوص عليها في المادة 10 اعلاه قاصرا او غائبا غير ممثل قانونا فعليهم ان يبلغوا ذلك فورا الى الادارة وعلى هذه الاخيرة ان تطلب الى المحكمة المختصة تعيين وصي او قيم لهذا القاصر او الغائب يقوم مقامه في كل ما يقتضيه ممارسة الحقوق العائدة له في الشركة. وعلى الخبراء ان يقدموا تقريرهم بمهلة شهر من تاريخ تبلغهم المهمة الموكولة اليهم .

المادة 14

بعد صدور آخر قرار بتعيين ممثل قانوني لمن ذكر يجب على الادارة المؤسسة ان تدعو بمهلة شهر جميع اصحاب الحقوق لعقد جمعية عمومية تأسيسية وتعين في الدعوة اسماء ممثليها المنصوص عليهم في المادة الـ 19 من هذا المرسوم، الذين يمثلونها في جميع الجمعيات العمومية وفي مجلس الادارة. ان صلاحيات الجمعية العمومية التأسيسية هي الصلاحيات عينها المنصوص عليها في قانون التجارة باستثناء ما ورد في احكام المادة 86 والفقرة الثانية من المادة 90 .

الباب الرابع

تمويل الشركة

المواد 15-17

المادة 15

يترتب على الادارة ان تقدم الى الشركة الاموال اللازمة لانفاذ الاعمال المخمنة في الجدولين المذكورين في الفقرتين (و) و(ز) من المادة السابعة اعلاه .

المادة 16

ان رأسمال الشركة العقارية يحدد عند تأسيسها بمقدار يوازي مجموع التخمينات الواردة في الجداول الاربعة المنصوص عليها في الفقرات د- وه- و- و ز من المادة السابعة اعلاه .

المادة 17

إذا كان التخمين النهائي لجميع العقارات والحقوق العينية مختلفا عن التخمين الاولي الذي وضعته الادارة بموجب الجدولين المشار اليهما في الفقرتين د - و هـ من المادة السابعة اعلاه يعدل رأسمال الشركة حكما بحيث يصبح هذا الرأسمال موازيا لكامل مبلغ التخمين النهائي للعقارات والحقوق العينية مضافة اليه المبالغ المشار اليها في الجدولين (و) و(ز) من المادة السابعة اعلاه .

المادة 18

يدير الشركات العقارية مجلس ادارة ينتخب ويؤلف حسب نصوص قانون التجارة المتعلقة بالشركات المغفلة على ان يكون ثلثا اعضائه من التابعة اللبنانية بما في ذلك ممثلي الادارة، الا ان اعضاء المجلس الذين يمثلون رأسمال الادارة يعينون من قبلها كما ورد في المادة الـ 14 اعلاه .

المادة 19

يمثل رأسمال الادارة ضمن المجلس بموظفين تابعين للادارة من الفئة الثانية على الاقل شرط ان يكون عدد هؤلاء ثلثي عدد اعضاء المجلس .

المادة 20

فور صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة تعين الادارة - علاوة عن ممثلها في مجلس ادارة الشركة - مفوض مراقبة تكون مهمته المهمة التي نص عليها قانون التجارة ويجب ان يكون له صفة المحتسب. ويعين ايضا مفوض مراقبة بالشروط وحسب الاصول المنصوص عليها في المادتين 172 و173 من قانون التجارة .

المادة 21

يتمتع مجلس الادارة في الشركات العقارية بالصلاحيات المنصوص عليها في قانون التجارة .

المادة 22

- 1- الشروط التي يجب ان تتوفر في المزاييد.
 - 2- الشروط التي من شأنها ان تلزم المشتري بتنفيذ تصميم ونظام التنظيم المدني المقرر للمنطقة في العقار موضوع المزاييد.
 - 3- تحديد موعد ابتداء البناء ومهلة انتهائه اذا كان العقار معد لهذا الغرض.
 - 4- سعر الطرح، ولأجل تحديد هذا السعر على مجلس الادارة ان يطلب من رئيس محكمة البداية التابع لها مركز الشركة الرئيسي تعيين لجنة خبراء مؤلفة من ثلاثة خبراء على الاقل يعهد اليها تخمين العقار موضوع المزاييد.
 - 5- مبلغ الكفالة الواجب تقديمها للاشتراك في المزاييد على ان يتضمن هذا المبلغ كامل سعر الطرح مضافا اليه 15% من سعر الانشاءات الواجب اجراؤها.
 - 6- شروط رقابة الادارة على الانشاءات المنوي تشييدها.
 - 7- الجزاءات والتدابير التي يمكن اتخاذها بحق المخالفين.
- وتتبع في المزاييد الاصول والاسس التالية:
- 1- يطلب مجلس الادارة تعيين لجنة الخبراء الأنفة الذكر.

- 2-يحدد سعر الطرح بمبلغ يعادل تخمين الخبراء على انه يمكن لمجلس الادارة ان يعدل التخمين بمقدار 10%.
- 3-يضع مجلس الادارة دفتر الشروط ويجب ان توافق عليه الادارة.
- 4-يقرر مجلس الادارة البيع بالمزاد العلني ويحدد تاريخ الطرح.
- يجب تعيين هذا التاريخ بمهلة تتراوح بين ثلاثة اشهر وستة اشهر تسري ابتداء من تاريخ تقديم تقرير الخبراء.
- 5-ينشر موعد البيع في الجريدة الرسمية وثلاث جرائد محلية ويمكن ان ينشر في صحف اجنبية ويجب ان يجري النشر بمدة شهر على الاقل قبل موعد المزايمة.
- 6-فور تاريخ اجراء النشر المذكور يجب وضع دفتر الشروط تحت تصرف الراغبين في الاشتراك بالمزايمة.
- 7-اذا لم يبع العقار بتاريخ المزايمة يخفض سعر الطرح بمقدار 10% ويعاد النشر بمهلة شهر.
- 8-واذا لم يبع العقار في المزايمة الثانية يعاد التخمين من جديد ويجري البيع بالمزاد العلني، كل ذلك وفقا للاسس المبينة اعلاه .

الباب السادس

أسهم الشركات العقارية

المواد 23 - 27

المادة 23

ان اسهم الشركات العقارية هي اسهم اسمية وتبقى دوما كذلك، ولا يجوز التفرغ عنها بين الاحياء الا بموافقة مجلس الادارة وبعد استيفاء كافة الشروط التي يكون قد وضعها بهذا الصدد .

المادة 24

تتألف حصة الادارة في رأسمال الشركة:

- أ - من اسهم تعود لها مقابل مقدماتها العينية الوارد ذكرها في الفقرة (هـ) من المادة السابعة اعلاه .
- ب- من اسهم تعود لها مقابل حقها في جزء من العقارات والحقوق العينية الوارد ذكرها في الفقرة (د) من المادة السابعة المذكورة اعلاه على ان لا يتجاوز هذا الجزء ربع قيمة التخمين النهائي للعقارات والحقوق العينية المذكورة في الفقرة (د) من المادة السابعة الأتفة الذكر.
- ج- من اسهم تمثل المبالغ الوارد ذكرها في الجدولين (و) و(ز) من المادة السابعة .

المادة 25

لا يحق للادارة في أي حال من الاحوال ان تتفرغ من اسهمها للغير .

المادة 26

يتسلم كل اصحاب الوثائق المنصوص عليها في المادة (10) من هذا المرسوم اسهما توازي قيمة الوثيقة الاجمالية بعد تخفيض النسبة المئوية التي تكون الادارة قد تسلمت لقاءها اسهما عملا بأحكام الفقرة (ب) من المادة 24 اعلاه .

المادة 27

لا تخضع اسهم الشركات العقارية لاي رسم طابع .

الباب السابع
تصفية الشركة وتوزيع أموالها
المواد 28-33

المادة 28

عند انتهاء ترتيب شبكة الطرقات والساحات والحدائق ومواقع المباني العامة وجميع الوحدات الملحوظة في تصميم ونظام تنظيم مدني وبعد ان تمتلك الادارة عينا ما قد يعود اليها من اراضي مقابل الاسهم الوارد ذكرها في الفقرتين (أ) و(ب) من المادة الرابعة والعشرين من هذا المرسوم، تلغى الاسهم المنشأة بموجب الفقرتين (أ) و(ب) من المادة الرابعة والعشرين المذكورة .

المادة 29

عندما يتم بيع جميع العقارات يدفع اولا للادارة المبالغ التي تكون قد سلفتها بعد ان يحسم ما يترتب عليها من نفقات ومصارفات عمومية بالنسبة لحصتها في الرأسمال وتلغى الاسهم المنشأة بموجب الفقرة (ج) من المادة الرابعة والعشرين المشار اليها اعلاه .

المادة 30

بعد ان تكون الادارة اخذت نصيبها من الاراضي والاموال تصفى الشركة من قبل مصفين يعينوا وفقا لاحكام قانون التجارة وتكون مهمتهم تلك التي نص عليها القانون المذكور .

المادة 31

يوزع حاصل التصفية على اصحاب الاسهم المنشأة وفقا للمادة 26 اعلاه .

المادة 32

لا يخضع انتقال ملكية العقارات الوارد ذكرها في الفقرتين (د) و(هـ) من المادة السابعة من هذا المرسوم الى الشركة لرسم الانتقال .

المادة 33

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

الذوق في 29 كانون الثاني سنة 1965
الامضاء: شارل حلو

