

الجامعة اللبنانية

مركز المعلوماتية القانونية

تطبيق احكام القانون رقم 324 تاريخ 24/03/1994(تسوية مخالفات البناء)

عدد المواد: 13

تعريف النص: مرسوم رقم 5603 تاريخ : 31/08/1994

عدد الجريدة الرسمية: 36 | تاريخ النشر: 08/09/1994 | الصفحة: 989-992

فهرس القانون

المواد (1-13)

ان رئيس الجمهورية

بناء على الدستور

بناء على القانون رقم 324 الصادر بتاريخ 24/03/1994 (تسوية مخالفات البناء)

بناء على موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني بقراره المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ 19/05/1994 (محضر رقم 20)

بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة (الراي رقم 137 تاريخ 28/07/1994)

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 10/08/1994

يرسم ما ياتي:

المواد

المادة 1

يفهم بكلمة القانون اينما وردت في هذا المرسوم القانون رقم 324 تاريخ 24/03/1994 المتعلق بتسوية مخالفات البناء ويقصد بالاملاك الخصوصية الاملاك الخصوصية العائدة للدولة او للمؤسسات العامة او للبلديات او المشاعات العائدة

المادة 2 (عدلت بموجب مرسوم 7444 / 1995) (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

تعتمد في بيع الاملاك الخصوصية القواعد التالية:

- 1- على صاحب العلاقة الذي يرغب بشراء املاك خصوصية ان يقدم الى فروع التنظيم المدني او مكاتبه او الى بلدية بيروت وبلدية طرابلس وخلال مدة ستة اشهر من تاريخ بدء العمل بالقانون طلبا يعرب فيه عن رغبته بالشراء.
- 2- يرفق صاحب العلاقة الذي يرغب بشراء الاملاك الخصوصية التي اقام عليها بناء مخالفا للقانون بطلبه تصريحاً عن المخالفة واعلان رغبته بتسويتها وفقاً لاحكام المادة الثامنة من القانون، وكفالة مصرفية بقيمة مليوني ليرة لبنانية صادرة عن مصرف الاسكان لامر وزارة المالية - مصلحة الخزينة.
- بعد صدور قرار مجلس الوزراء بالموافقة على البيع يحال الملف الى المديرية العامة للتنظيم المدني لترتيب العقار عند الضرورة واستكمال اجراءات التملك مع الدوائر المختصة. ويصار الى تسوية المخالفة وفقاً للاصول المعتدة في ذلك.
- 3- يحال طلب الشراء مع الملف الى لجنة خاصة في كل محافظة لتحديد قيمة ثمن العقار المطلوب شراؤه.
- تتألف هذه اللجنة بقرار من مجلس الوزراء على الشكل الآتي:
 - قاض من الدرجة العاشرة على الاقل رئيساً.
 - امين سجل عقاري يقترحه وزير المالية عضواً.
 - مهندس مدني او معماري مع خبرة عشر سنوات على الاقل يقترحه وزير الاشغال العامة عضواً.
 - خبير عقاري يقترحه وزير العدل عضواً.
 - موظف من الفئة الرابعة على الاقل يقترحه الوزير المختص او وزير الوصاية على المؤسسة العامة او وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للعائدية بالنسبة للاملاك الخصوصية المطلوب شراؤها عضواً مقررًا.
 - يتقاضى رئيس واعضاء اللجنة التعويضات التي يتقاضاها رئيس واعضاء لجنة الاستملاك البدائية المنصوص عليها في قانون الاستملاك.
- 4- ترفع الوزارة المختصة الطلب مع كامل الملف وقرار اللجنة المتعلق بتحديد سعر البيع الى المرجع المختص لتحديد قيمة التسوية المتوجبة عن البناء المخالف.
- 5- فور موافقة مجلس الوزراء على البيع يحال الملف المتعلق بالمخالفة الى المرجع المختص لتحديد قيمة التسوية المتوجبة عن البناء المخالف.
- 6- على المخالف ان يسدد قيمة مبيع الاملاك الخصوصية الى صناديق وزارة المالية او الى صناديق البلديات او المؤسسات العامة مالكة العقار خلال مهلة شهر على الاكثر من تاريخ تبليغه الموافقة على البيع وقيمة سعر المبيع. وفي حال عدم الدفع ضمن المهلة المذكورة تصدر الكفالة وتلغى جميع اجراءات التسوية وتعتبر المخالفة بمثابة تعد على الاملاك الخصوصية المعنية.
- لا تخضع قيمة بيع الاملاك الخصوصية لاحكام المتعلقة بالاعفاءات او التخفيضات او اصول التقسيط المنصوص عليها في القانون بشأن الغرامات المترتبة عن المخالفات.

المادة 3

تستفيد من التخفيضات والاعفاءات الغرامات المترتبة على المخالفة ولا تستفيد من ذلك سائر الرسوم المفروضة بموجب القانون لا سيما منها رسم المراب لا تستفيد من التخفيضات والاعفاءات واصل التقييد المتعلقة بالغرامات المترتبة عن تسوية مخالفة البناء الغرامة المفروضة بموجب المادة الثالثة من القانون على التعديلات غير القابلة للتسوية المشار إليها في المادة الثانية منه ويصار الى احتساب الغرامة من تاريخ صدور التكليف ويعاد النظر بالتخمين كل خمس سنوات من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة الثانية اعلاه

المادة 4 (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

تعتبر من "المخالفات الاخرى" المشار إليها في الفقرة 2 من البند ثانيا من المادة الرابعة من القانون المخالفات التالية:
 - اجزاء الابنية الواقعة ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة.
 - الارتفاعات الحرة للسقوف للطابق تبعا لوجهة استعماله.
 - عدم تأمين مدى وقوع النظر.
 - عدم تأمين الانحدار العائد لثكنة القرميد (اقل من 25 درجة).
 - التهوية والانارة.

(فقرات مضافة بالمرسوم 6540 ت 21/3/95)

- المساحة الناتجة عن العلو الزائد لحيطان الدعم والتساوين عما هو مسموح به قانونا.
 - تسكير الشرفات واللوجيات والفرنديات مصابة او غير مصابة بالخط الغلافي.
 - الشرفات الغير مقفلة والمصابة بالخط الغلافي.
 - الفراغ الداخلي لبحوض الزهور في حال تجاوز ارتفاعها الحر مترا واحدا عن ارضية الغرفة وبعمق ستين سنتيمترا.

المادة 5

يفهم بالارض الوهمية اينما وردت بالقانون مساحة الارض التي يفترض ضرورة اضافتها الى مساحة الارض الحقيقية لكي تصبح مساحة البناء القائم فعليا متوافقة والاحكام القانونية المتعلقة بتطبيق عاملي والاستثمار السطحي والعام المسموح بهما على هذا العقار

المادة 6

اذا نتج عن اعمال تسوية الارض الطبيعية مخالفة لاحكام قانون البناء يتوجب على صاحب العلاقة وعلى مسؤولية المهندس منظم ملف التسوية تقديم خريطة تعديلية للتسوية المفروضة للارض الطبيعية تكون مطابقة لاحكام قانون البناء

والاحكام التطبيقية العائدة له ويصار الى حساب عدد الطوابق والمساحات العائدة لعوامل الاستثمار على اساس تسوية الارض الطبيعية

المادة 7 (عدلت بموجب مرسوم 2404 / 2000) (عدلت بموجب مرسوم 11885 / 1998) (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

1- على رئيس البلدية او المحافظ او القائمقام في المناطق التي لا يوجد فيها بلديات اعطاء افادة تثبت تاريخ انجاز المخالفة

خلال مهلة ثلاثين يوما من تاريخ طلب الافادة.

2- في حال عدم اعطاء هذه الافادة يحق لصاحب العلاقة الرجوع الى القائمقام اذا كان الطلب مقدما الى رئيس البلدية او المحافظ اذا كان الطلب مقدما الى القائمقام او الى وزير الشؤون البلدية والقروية اذا كان الطلب مقدما الى المحافظ وعلى هذه المراجع اعطاء صاحب العلاقة الافادة المطلوبة خلال مهلة ثلاثة اشهر من تاريخ تقديم صاحب العلاقة طلبه الجديد اليها.

3- اذا لم يتمكن صاحب العلاقة من الحصول على افادة تثبت تاريخ انجاز المخالفة يعتمد عام 1993 كتاريخ لحدوث المخالفة

باستثناء التحويل في وجهة استعمال المرآب او الملجأ حيث يعتمد عام 1992 كتاريخ لحدوث هذا التحويل.

فقرة مضافة بموجب مرسوم 2404 ت 11/2/2000 ج ر 8 ت 17/2/2000

باستثناء الابنية التي تمت المحافظة عليها واعيد ترميمها وفق احكام المرسوم رقم 4830 تاريخ 4/3/1994 في الوسط التجاري لمدينة بيروت حيث يعتمد العام 1985 كتاريخ لحدوث المخالفة

4- تحدد بقرار مشترك من وزيري الشؤون البلدية والقروية والاشغال العامة المستندات التي يمكن اعتمادها لاجل اعطاء افادة بتاريخ انجاز المخالفة.

المادة 8

تتولى الاجهزة الصحية في البلديات وفي القائمقاميات حيث لا يوجد بلديات اجراء الكشف المفروض بموجب المادة الخامسة عشرة من القانون من اجل تسوية وضع الجورة الصحية وتسكير الابار ذات الغور المفقود لتصريف المياه المبتذلة

المادة 9 (عدلت بموجب مرسوم 7052 / 1995) (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

1- تتألف كل لجنة من لجان التخمين المنصوص عليها في البند 1 من المادة الثالثة عشرة من القانون على النحو التالي:
- مهندس معماري او مدني من العاملين في وزارة الاشغال العامة او من خارجها يتمتع بخبرة لا تقل عن عشر سنوات يقترحه وزير الاشغال العامة رئيسا

- مهندس معماري او مدني من العاملين في وزارة الاشغال العامة او من خارجها يقترحه وزير الاشغال العامة عضو
- خبير عقاري يقترحه وزير العدل عضوا
- رئيس مكتب عقاري موظف او موظف من الفئة الثالثة على الاقل في وزارة المالية يقترحه وزير المالية عضوا
- موظف من اتحاد البلديات او البلديات الكبرى او المراقب العام لديه او موظف من وزارة الشؤون البلدية والقروية من الفئة الرابعة على الاقل عضوا
- موظف في وزارة المالية من الفئة الرابعة على الاقل يقترحه وزير المالية مقررا
- تشكل لجنة التخمين على اساس القضاء ويمكن تأليف لجنة تخمين واحدة لعدة اقصية في المحافظة الواحدة.
- 2- تتألف كل لجنة من لجان التخمين العليا المنصوص عليها في البند 2 من المادة الثالثة عشرة من القانون على النحو التالي:
- قاض من الدرجة الثامنة على الاقل يقترحه وزير العدل رئيسا
- امين السجل العقاري في المحافظة عضوا
- مهندس معماري او مدني لا تقل خبرته عن خمس عشرة سنة يقترحه وزير الاشغال العامة عضوا
- خبير عقاري مسجل على جدول الخبراء منذ اكثر من عشر سنوات يقترحه وزير العدل عضوا
- موظف من البلديات الكبرى او من وزارة الشؤون البلدية والقروية من الفئة الرابعة على الاقل يقترحه وزير الشؤون البلدية والقروية عضوا
- موظف من وزارة المالية من الفئة الرابعة على الاقل يقترحه وزير المالية مقررا
- 3- يتقاضى رئيس واعضاء ومقرر لجنة التخمين التعويضات التي يتقاضاها رئيس واعضاء ومقرر لجنة الاستملاك البدائية ويتقاضى رئيس واعضاء ومقرر لجنة التخمين العليا التعويضات التي يتقاضاها رئيس واعضاء ومقرر لجنة الاستملاك الاستثنائية.

المادة 10 (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

يطبق الحسم التراجعي المنصوص عليه في البند (3) من المادة الثالثة عشرة من القانون عند تخمين سعر المتر المربع المتوجب للارض وتتخذ قيمة هذا التخمين بعد الحسم اساسا لاحتساب قيمة الغرامات والرسوم.

المادة 11 (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

- 1- يمكن للادارة المختصة التعاقد عند الاقتضاء مع مكاتب هندسية لتعمل تحت اشرافها لدراسة واعداد ملفات التسوية
- 2- بعد انجاز ملفات التسوية وتحديد قيمة الرسوم والغرامات المترتبة عنها ترسل الدوائر الفنية المختصة تباعا جداول اسبوعية باسماء المكلفين الى المحافظ او القائممقام لايداعها البلدية المختصة التي تقوم باجراء التبليغات وفقا للاصول القانونية وذلك خلال مهلة اقصاها شهر واحد من تاريخ ايداعها الجداول
- 3- تحال ارساليات اوامر القبض مرفقة بالكشف الفني الى مالية المحافظة المركز الالي لتحديد قيمة ما تستوفيه البلدية من رسوم وغرامات وما تستوفيه صناديق وزارة المالية

4- يتوجب على المركز الالي تحديد قيمة اوامر القبض خلال مهلة ثلاثة ايام على الاكثر من تاريخ استلامه الارشالية من صاحب العلاقة

5- تعطى رخصة الاشغال (السكن) من السلطة المختصة بعد ابراز صورة مصدقة عن الايصالات المثبتة لدفع الرسوم والغرامات لدى صناديق وزارة المالية والبلدية المختصة وفي حال اختار صاحب العلاقة الدفع عن طريق التقسيط تعطى رخصة الاشغال بعد ابراز صورة مصدقة عن الصحيفة العقارية او افادة عقارية صادرة عن امانة السجل العقاري تثبت وضع اشارة بتسجيل قيمة الرسوم والغرامات كدين ممتاز لصالح الخزينة او البلدية

6- تقوم وزارة المالية باحتساب الحصص العائدة لصندوق المهجرين وللصندوق المستقل للاسان وتسديدها لها وفقا للاحكام القانونية المرعية الاجراء.

المادة 12 (عدلت بموجب مرسوم 6540 / 1995)

تسري المهل المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم 324 تاريخ 24/03/1994 اعتبارا من تاريخ العمل بالمرسوم رقم 6540 ت 21/3/95 ج ر 13 ت 30/3/95 .

المادة 13

ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة

بعيدا في 31 اب 1994

الامضاء: الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: رفيق الحريري

وزير الاشغال العامة

الامضاء: محمد بسام مرتضى

وزير العدل

الامضاء: بهيج طباره

وزير المالية

الامضاء: رفيق الحريري

وزير الشؤون البلدية والقروية

الامضاء: سليمان فرنجية