

الجامعة اللبنانية

مركز المعلوماتية القانونية

تنظيم الشركات العقارية المنصوص عليها في المادة 19 من قانون التنظيم المدني - الصادر بتاريخ 1962-9-24

عدد المواد: 33

طباعة

تعريف النص: مرسوم رقم 959 تاريخ: 29/01/1965

عدد الجريدة الرسمية: 12 | تاريخ النشر: 11/02/1965 | الصفحة: 253-257

فهرس القانون

- الباب الاول - : أحكام عامة (1-2)
- الباب الثاني - : موضوع الشركة (3-4)
- الباب الثالث - : في تأسيس الشركات العقارية (5-14)
- الباب الرابع - : تمويل الشركة (15-17)
- الباب الخامس - : في إدارة الشركات العقارية (18-22)
- الباب السادس - : أسهم الشركات العقارية (23-27)
- الباب السابع - : تصفية الشركة وتوزيع أموالها (28-33)

الباب الاول - : أحكام عامة

المادة 1

يتضمن هذا المرسوم تحديد:

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

المادة 2

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

الباب الثاني - : موضوع الشركة

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 ان تتبع من اجل تحقيق هذا الغرض القواعد والاصول العائدة لاحكام الاستملاك المستعجل.
- 2 - ترتيب المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني .ويقصد بالترتيب:
 - أ - ضم وفرز العقارات الواقعات 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 الادارة.
- 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

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 . يرخص بالتأسيس بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء يمكن للادارة ان تتمثل في الشركات العقارية باحد الاشخاص المعنويين التابعين للقانون العام الذي انيط 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 المنوى 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 لدولة 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 يقد 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 لاحكام 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 ان 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 يقع 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 الانفي الذكر تحيل اليهم الادارة نسخا عن القرارات التخمينية وعن الوثائق الموما اليها وتدعو جميع اصحاب الحق الى المثول امامهم.

المادة 13

اذا 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 ن 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 اخر 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 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

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 -وهـ - وو -وز- من المادة السابعة اعلاه .

المادة 17

إذا كان التخمين النهائي لجميع العقارات والحقوق العينية مختلفا عن التخمين الأولي الذي وضعتة الإدارة بموجب الجدولين المشار إليهما 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 إليها في الجدولين) و (و) ز (من المادة السابعة اعلاه.

الباب الخامس - في إدارة الشركات العقارية

المادة 18

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

المادة 19

يمثل رأسمال الإدارة ضمن المجلس بموظفين تابعين للإدارة من الفئة الثانية على الأقل شرط ان يكون عدد هؤلاء ثلثي عدد اعضاء المجلس.

المادة 20

فور صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة تعين الإدارة علاوة عن ممثلها في مجلس إدارة الشركة مفوض مراقبة تكون مهمته المهمة التي نص عليها قانون التجارة ويجب ان تكون له صفة المحتسب . ويعين ايضا مفوضو مراقبة بالشروط وحسب الاصول المنصوص عليها في المادتين 172 و 173 من قانون التجارة.

المادة 21

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

المادة 22

يجري بيع العقارات بالمزاد العلني وفقا لدفتر شروط خاص بكل

عقار يضعه مجلس إدارة الشركة ويجب ان يحدد دفتر الشروط هذا جميع الامور المتعلقة بشروط تملك العقار وحق الاستفادة منه ولا سيما:

1 -الشروط التي يجب ان تتوفر في المزاد.

2 -الشروط التي من شأنها ان تلزم المشتري بتنفيذ تصميم ونظام التنظيم المدني المقرر للمنطقة في العقار موضوع المزادة.

3 -تحديد موعد ابتداء البناء ومهلة انتهائه اذا كان العقار معد لهذا الغرض.

4 -سعر الطرح ,ولاجل تحديد هذا السعر على مجلس الإدارة ان يطلب من رئيس محكمة البداية التابع لها مركز الشركة الرئيسي تعيين لجنة خبراء مؤلفة من ثلاثة خبراء على الأقل يعهد إليها تخمين العقار موضوع المزادة.

5 -مبلغ الكفالة الواجب تقديمها للاشتراك في المزادة على

ان يتضمن هذا المبلغ كامل سعر الطرح مضافا اليه 15 % من سعر الانشاءات الواجب اجراؤها.

6 -شروط رقابة الإدارة على الانشاءات المنوي تشييدها.

7 -الجزاءات والتدابير التي يمكن اتخاذها بحق المخالفين.

وتتبع في المزادة الاصول والاسس التالية:

1 -يطلب مجلس الإدارة تعيين لجنة الخبراء الانفة الذكر .

2 -يحدد سعر الطرح بمبلغ يعادل تخمين الخبراء على انه يمكن لمجلس الإدارة ان يعدل التخمين بمقدار 10. %.

3 -يضع مجلس الإدارة دفتر الشروط ويجب ان توافق عليه الإدارة.

4 -يقرر مجلس الإدارة البيع بالمزاد العلني ويحدد تاريخ الطرح.

ويجب 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 ويجرى البيع بالمزاد العلني ,كل ذلك وفقا للاسس المبينة اعلاه .

الباب السادس - :أسهم الشركات العقارية

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:

ا -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 الانفة الذكر .

ج -من اسهم تمثل المبالغ الوارد ذكرها في الجدولين و (و) ز (من المادة السابعة .

المادة 25

لا يحق للادارة في اي حال من الاحوال ان تتفرغ عن 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 باحكام الفقرة ب (من المادة 24 اعلاه .

المادة 27

لا تخضع اسهم الشركات العقارية لاي رسم طابع .

الباب السابع - :تصفية الشركة وتوزيع أموالها

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
صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء: حسين العويني
وزير الداخلية
الامضاء: تقي الدين الصلح