

الجمهورية اللبنانية
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

دراسة لوضع الخطوط العريضة

لسياسة سكنية في لبنان

ايار ١٩٨٦

مجلس الانماء والاعمار

فهرس

الصفحة

١	١- تحليل سريع للوضع الاسكاني في لبنان
١	١-١ الوضع الاسكاني الحالي
٢	٢-١ سياسة الدولة الحالية
٣	٣-١ مقارنة سياسة الدولة الحالية مع الوضع الاسكاني الحالي
٦	٢- سياسة ودور مجلس الانماء والأعمار
١٠	٣- مستوى الانفاق العام المقترح للسنوات الخمس المقبلة
١٠	١-٣ قدرة الأجهزة المعنية
١٣	٢-٣ الوقع الاقتصادي من الانفاق السكني المقترح
١٤	٤- تمويل الخطط السكنية
١٤	١-٤ تمويل مصرف الاسكان
١٦	٢-٤ تمويل بناء المساكن المعدة لذوي الدخل المحدود
١٧	٣-٤ تمويل الصندوق المستقل للاسكان والمديرية العامة للتعاونيات
١٨	٥- الاقتراحات التطبيقية

الملحقات:

- ١: القروض لذوي الدخل المتوسط عن طريق بنك الاسكان.
- ٢: مشروع نموذجي لبناء ٢٠٠٠ وحدة سكنية معدة للبيع.
- ٣: مشروع نموذجي لبناء ٢٠٠٠ وحدة سكنية معدة للايجار.
- ٤: المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ والمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني بعد تعديلها بالمرسوم الاشتراعي ١٠٦ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠.
- ٥: الخطوات التنفيذية لتشكيل وتفعيل فرق العمل

١- تحليل سريع للوضع الاسكاني في لبنان:

١-١ أصبحت المشكلة السكنية من أهم المشاكل التي تواجه المجتمع اللبناني اليوم • ويتميز الوضع الاسكاني الحالي بما يلي:

- طلب هائل للوحدات السكنية وفقاً لآخر الاحصاءات المتوفرة* التي تشير الى ان:

• العجز المتراكم حتى الآن بين العرض والطلب يبلغ /١٤٠ ٠٠٠/ وحدة سكنية •

• الدمار الذي لحق بالمباني والمساكن يقدر بـ / ١٠٠ ٠٠٠ / وحدة •

• ازدياد السكان المتوقع حتى سنة ٢٠٠٠ يوازي / ٢٠٠ ٠٠٠ / وحدة •

• عدد العائلات المهجرة من الجنوب والجبل بلغ / ٥٥ ٠٠٠ / عائلة.

• فاذا اردنا سد العجز وتلبية الطلب خلال فترة زمنية تساوي الخمسة عشر سنة، يتوجب بناء حوالي ٣٣٠٠٠ وحدة سكنية كل سنة •

- عدم توفر الشقق السكنية المعدة للايجار بعد قيام قوانين الاجار

الاستثنائية بحماية المستأجرين مما أدى الى وجود سوق للبيع فقط، ما

عدا نسبة ضئيلة من الشقق الموسمية أو المفروشة التي تُؤجر بأسعار

باهظة •

٠٠٠٢/٠٠٠

* المصادر: ١- اللجنة الاقتصادية لغربي آسيا - ١٩٧٧ و ١٩٨٠

٢- البنك الدولي - آب ١٩٨٢

٣- كرباج وفارغ - ١٩٧٣

٤- كونستراباك (اندفكو) - ١٩٨٣

٥- الهيئات الاجتماعية المغتنية

- توجه السوق السكنية نحو بناء الشقق ذات النوعية الوسط واللوكسس أي ان العرض يتوجه بذلك نحو فئتي الدخل المتوسط وخاصة الدخل المرتفع وقد شهدت هذه السوق حسب المقابلات التي اجريت مع المختصين بعض النشاط منذ بداية العام الحالي بعد ركود ملحوظ خلال سنة ١٩٨٤ • (انظر التقرير عن سير العمل المقدم في تاريخ ١٩٨٦/٤/٣) • وتمثل* فئة الدخل المتوسط حوالي ٥٦,٧ بالمئة من السكان وفئة الدخل المرتفع حوالي ٢٣,٣ بالمئة •
- تتميز حركة العرض والطلب لهذه الفئات بعملية البيع نقدًا حيث ان تأمين القروض طويلة الأجل بات صعبًا ان لم نقل غير متوفر حاليًا لتمويل شراء الشقق السكنية •
- ازدياد عدد الشقق المحتلة خاصة بعد حركة النزوح من الجبل والجنوب •
- ارتفاع اسعار الشقق المعدة للبيع بشكل لم يترافق مع ارتفاع الرواتب والأجور مما جعل فئة الدخل المحدود غير قادرة على اقتناء الشقق السكنية • ويظهر الرسمان رقم ١ و ٢ نبذة عن عرض الأسعار الحالية للشقق السكنية ومقارنة بين زيادة الرواتب والأجور وزيادة اسعار السكن •

٢-١ اما سياسة الدولة الحالية حيال هذا الوضع الاسكاني فتقوم على ما يلي:

- الابقاء على قوانين الايجار الاستثنائية وعدم تعديلها مما يساعد على تفاقم الوضع السكني في لبنان لأن الرأسمال الخاص يحجم عن التوظيف في البناء التأجيري في ضوء القوانين السارية •

٠٠٠٣/٠٠٠

- * - فئة الدخل المتوسط: معاش شهري بين /٢٧٥٠/ل.ل و /٩٢٩٨/ل.ل •
- فئة الدخل المرتفع : معاش شهري فوق /٩٢٩٨/ل.ل •

- تأمين القروض طويلة الأجل بفوائد منخفضة عن طريق ثلاثة أجهزة
على الشكل التالي * :

١- مصرف الاسكان الذي يؤمن القروض لذوي الدخل المتوسط • وقد بلغت قيمة القروض الممنوحة حتى آذار ١٩٨٦ / ٤١١ / مليون ليرة لبنانية • وقد ساهم المصرف بتمويل /٣١٦٤/ قرصًا لا تتعدى قيمة الوحد منها /٢٠٠ ٠٠٠/ ل.ل. وتتم الآن دراسة رفع هذا السقف الى /٣٠٠ ٠٠٠/ ل.ل.

٢- الصندوق المستقل للاسكان الذي يؤمن القروض لذوي الدخل المحدود • وقد بلغت قيمة القروض الممنوحة حتى آذار ١٩٨٦ حوالي /٤٧٩/ مليون ليرة لبنانية • ولا تتعدى قيمة القرض الواحد /١٠٣ ٠٠٠/ ل.ل.

٣- المديرية العامة للتعاونيات وتؤمن القروض لذوي الدخل المحدود شرط ان لا تتعدى قيمة القرض الواحد /٢٠٠ ٠٠٠/ ل.ل. وقد ساهمت المديرية بتمويل حوالي ٦٥٠ قرصًا اي ما يقارب /١٠٥/ مليون ليرة لبنانية •

ويُلخّص الرسم رقم ٣ مساهمات هذه الأجهزة ان من ناحية عدد القروض او قيمتها •

٣-١) واذا ما قارنا سياسة الدولة الحالية مع الوضع الاسكاني الحالي في لبنان نجد انه :

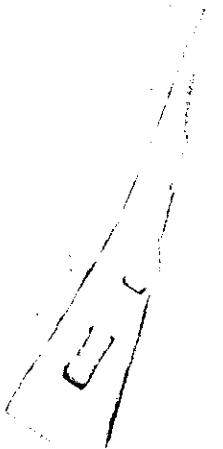
- سوف تبقى حالة العرض للشقق المعّدة للايجار كما هي حيث ان الضمانات التي يرغب بها اصحاب الشقق قبل القيام بتأجيرها ما تزال غير متوفرة وتتركز هذه الضمانات حول:

٠٠٠٤/٠٠٠

* هنالك ايضًا المرسوم رقم ٧٧/٢٠ و ٨٣/١٧ الذي يعوّض على المنازل المتضررة من الحرب الأهلية •

- سوف تبقى فئة الدخل المحدود غير قادرة على اقتناء الشقق السكنية نظرًا لغلائها ولعدم توفر القروض طويلة الأجل التي تغطي قيمة هذه الشقق • ويظهر الرسم ٤ الحالة بالنسبة لهذه الفئة •

- يضاف إلى ما سبق ضعف سلطة الدولة والقانون مما يجد من قدرتها على معالجة مشكلة المهجرين ومحتلي بيوت الغير ومن قدرتها على جباية الايجارات والأقساط في حال بيع او تأجير أية مشاريع سكنية تقوم بها هي مباشرة •



٢- سياسة ودور مجلس الانماء والأعمار

لقد تضمن البرنامج المعد من قبل المجلس لسنتي ٨٤ و ٨٥ عدة مشاريع لدعم القطاع الاسكاني، أهمها:

- منح قروض للبيوت والأبنية المتضررة من الحرب عن طريق وزارة الاسكان: ٢٠٠ مليون ليرة لكل من لسنتي ٨٤ - ٨٥.
 - دعم مصرف الاسكان: ١٥٠ مليون ليرة لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - دعم الصندوق المستقل للاسكان: ٣٠٠ مليون ليرة لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - دعم المديرية العامة للتعاونيات: ٣٠٠ مليون ليرة لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - تشييد منازل لذوي الدخل المحدود: ٣١٥ مليون ليرة لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - اقراض شركات البناء لزيادة انتاجيتها: ١٠٠ مليون لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - تشييد ٤٠٠٠ وحدة سكنية في الضاحية الجنوبية من بيروت: مليار ليرة لسنتي ٨٤ و ٨٥.
 - قروض لذوي الدخل المحدود والمهجرين خارج بيروت: ٣٠٠ مليون ليرة.
- الا ان الظروف السياسية والاقتصادية حالت دون تنفيذ هذا البرنامج الطموح، كما ان امكانات المجلس الذاتية لتحويل هذه البرامج الى مشاريع عملية يمكن تنفيذها قد لعبت دورها في الحد من التطبيق، لذا نرى ان المجلس تابع سياسته السابقة بامداد مصرف الاسكان والصندوق المستقل للاسكان والتعاونيات بالقروض من وقت الى آخر. فأنت لسنتي ٨٤ و ٨٥ كما يلي:

٨٥ (مليون)	٨٤ (مليون)	
١٠	٦,٨	• البيوت المتضررة من الحرب
	٢٠	• مصرف الاسكان
٢٠		• الصندوق المستقل
٢٠		• المديرية العامة للتعاونيات

استناداً الى ما تقدم، فاننا نقترح على المجلس اعتماد الأطر التالية لسياسته الاسكانية :

- ١- وضع برنامج آني، محدود الطموحات، ممكن التنفيذ ضمن امكانيات المجلس البشرية والادارية والمالية ومن خلال الظرف الاقتصادي والسياسي الحالي.
- ٢- الاعتماد على المؤسسات القائمة كل منها حسب قدراتها وامكانياتها ومستوى ادائها الماضي في مجال الاستفادة الاجتماعية من نشاطها ونسب تحصيلها القروض التي منحتها.
- ٣- التدخل مباشرة، في عملية التشييد للفئات الفقيرة.
- ٤- المساهمة في وضع الأطر القانونية والتنظيمية لتحقيق مشاركة واسعة للقطاع الخاص في المجال الاسكاني.

اما الاجراءات العملية لهذه الأطر فتكون كالتالي:

- ١-٢ العمل على تعديل قوانين الايجار الحالية بحيث تعطي لأصحاب الشقق الضمانات التي يبحثون عنها فينتج عن ذلك تأمين العرض الكافي للشقق المعدة للايجار.

- ٢-٢ تأمين القروض الطويلة الأجل لذوي الدخل المتوسط عن طريق بنك الاسكان بشكل يسمح بتغطية نسبة أكبر من ثمن الشقة قد تصل الى ٩٠% على أن يرتبط تأمين هذه القروض بمساحة وسعر الشقق المرغوب في شرائها.
- وينتج عن ذلك توجيه سوق البناء نحو نوعية البناء ذي الكلفة المنخفضة بطريقة غير مباشرة.

ويظهر الملحق رقم ١ مقترحاتنا التفصيلية في هذا المجال.

Contrôle de qualité \Rightarrow normes +
des mesures qui en fonction des normes de
confort (prix de références) -

٣-٢ أما لذوي الدخل المحدود فيجب تأمين مساكن ذات كلفة بناء منخفضة دون ان يمس ذلك بنوعية البناء وعوامل الأمان المطلوبة • ويمكن التوصل الى خفض كلفة البناء لتتناسب مع قدرات ذوي الدخل المحدود على الوجه التالي:

- توفير ثمن الأرض من خلال البناء على أراضي تملكها الدولة او توفرها الأوقاف او النقابات أو أي جمعيات أخرى تملك أراضي وتريد المساهمة مع الدولة • T.B

ويظهر الرسم ه بأنه يمكن تسويق مشاريع من هذا النوع تكون مفيدة للدولة وللشريك في وقت واحد ان المردود المالي حتى بعد التضخم يبقى مقبولا "جد" للطرفين، ونقترح على المجلس بعدم القيام بالتشيد لحسابه الا اذا وجد الشريك وذلك لتقليص خطر عدم الدفع او الاحتلال •

- بناء مجمعات سكنية بحيث يسمح عددها وكمية المساكن المبنية بخفض سعر الكلفة •

عدم المرور من خلال المقاولين الخاصين (Promoteurs) الذين يتقاضون زيادة على كلفة البناء وعلى ربح المتعهدين ما بين ٢٠ و ٣٠ بالمئة لتغطية مصاريفهم وارباحهم • *Comment faire!*

- تشييد المشاريع السكنية لحساب الدولة عن طريق شركات تعهدات خاصة او مشتركة تقع تحت وصاية مجلس الانماء والأعمار او أية أجهزة حكومية أخرى يتم الاتفاق عليها •

عندئذ يصبح بالامكان لذوي الدخل المحدود شراء المساكن بواسطة القروض طويلة الأجل المؤمنة لهم •

ويمكن للدولة ان تلعب دور "آخر" لمساعدة ذوي الدخل المحدود عن طريق بناء الوحدات السكنية المفروشة المعدة للايجار التي تضمن من خلال القانون الحالي، قابلية زيادة القيمة التأجيرية والاخلاء •

ويتم ذلك من خلال مشاريع تقوم الدولة بتمويلها وتقع تحت اشرافها ان كان من ناحية تنفيذ البناء او من ناحية اتمام عقود الايجار ومتابعتها، ونلفت النظر هنا الى ان المردود المالي بعد احتساب التضخم يكون أفضل للمشاريع التأجيرية مما هو لمشاريع البيع كما يظهر ملياً من الرسم رقم ٠٦

?

ويظهر الملحق رقم ٢ تفاصيل مشروع نموذجي يتعلق ببناء / ٢٠٠٠ / وحدة سكنية معدة للبيع والملحق رقم ٣ تفاصيل مشروع آخر لبناء / ٢٠٠٠ / وحدة سكنية معدة للايجار، مع قيمة الاستثمار المطلوب وجدول التدفق النقدي المرتقب لكل منهما .

٢-٤ الاستفادة من برامج إعادة تأهيل الطرقات في المناطق للقيام بالتنسيق مع التنظيم المدني والبلديات بانتقاء مناطق يمكن تنظيمها للسكن بعيداً نوعاً ما عن المدن الكبرى وخاصة بيروت . فيقوم عندئذ المجلس بتأمين البنية التحتية لهذه المناطق ويترك القطاع الخاص يبني عليها او يقوم بإنشاء شركات عقارية مشتركة مع القطاع الخاص والبلديات وذلك كما نص عليه المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ وقبله المادة ١٩ من قانون التنظيم المدني كما تعدلت بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٠٦ تاريخ ٧٧/٦/٣٠ (انظر الملحق رقم ٤) .

٣- مستوى الانفاق العام المتوقع للسنوات الخمس المقبلة :

نقترح ان يتحدد مستوى الانفاق في المجال الاسكاني على ضوء الاعتبارات التالية :

١- قدرة الأجهزة المعنية وهي مجلس الانماء والأعمار ومصرف الاسكان والصندوق المستقل والمديرية العامة للتعاونيات على وضع برامج وتنفيذ مشاريع ومنح قروض للاستفادة القصوى من المال العام .

٢- قدرة البلد على الانفاق من دون احداث تضخم او تدهور في سعر قطع العملة .

٣- نسبة الصرف على هذا القطاع بالمقارنة مع قطاعات اقتصادية واجتماعية أخرى .

٣-١ قدرة الأجهزة المعنية

٣-١-١ مصرف الاسكان :

لقد قام مصرف الاسكان منذ تأسيسه سنة ١٩٧٧ بمنح /٣١٦٤/ قرضاً بمبلغ قدره ٤١٣ مليون ليرة . واذا اعتبرنا بأن قدرة المصرف قد نمت خاصة في السنوات الثلاث الأخيرة بشكل ان ٦٠% من هذه القروض أعطيت خلالها، تبين لنا ان المصرف يمنح نحو ٦٠٠ قرض سنوياً الآن .

ونظراً للظروف القائمة حالياً فان المصرف يسعى الى التواجد في جميع المناطق وذلك لتسهيل معاملات المواطنين، وهو بصدد افتتاح فرع له في الروشة وآخر في طرابلس. اذا يكون من الخطأ ان نتوقع بأن يزيد المصرف من حجم قروضه بشكل سريع مما قد يؤثر على النوعية العالية التي احرزها حتى الآن بما يخص نسبة تحصيل ديونه .

لذا نقترح بأن المصرف يستطيع منح حوالي ٦٠٠٠ قرضاً سنوياً في مهلة ٣ سنوات و ٣٠٠٠ قرضاً سنوياً في مهلة خمس سنوات وترتفع القيمة المقروضة من ٢٢٠ مليون في السنة الأولى الى حوالي مليار في السنة الخامسة .

...١١/٠٠٠

Prendre en compte quand il s'agit de la distribution des prêts suivant les régions, éviter de prêter des crédits dans les régions instables politiquement, le prêter seulement à Sousse au Sud à Qubla...

٢-١-٣ الصندوق المستقل للاسكان:

ان الرسم ٣ يظهر بأن الصندوق هو أكبر الأجهزة الفاعلة في المجال الاسكاني ان كان من ناحية قيمة القروض (حوالي ٤٩ % من مجموع القروض) او من ناحية عددها (٦١ % من مجموع عدد القروض) .

أما معدل عدد القروض على السنوات التي عمل خلالها الصندوق فبلغت حوالي / ١٣٠٠ / سنويًا بمعدل ١٠٣ آلاف ليرة .
الا ان هنالك نقطتان اساسيتان يجب اخذها بعين الاعتبار عند تحديد حجم نشاط الصندوق في المستقبل :

أ- لقد تغذى الصندوق بشكل مهم من ضريبة المر التي الغيت، ومن الصعب التخيل بأن مصدر تمويل بهذا الحجم سوف يوجد في الظروف الحاضرة .

ب- ليس هنالك احصائيات دقيقة بعد عن نسبة التحصيل بما يخص القروض المعطاة حتى الآن . هنالك بالطبع مهلة الخمس سنوات الأولى الممنوحة للمستقرض والتي لا يدفع خلالها، ولكن يجب الانتظار للتأكد من التحصيل على القروض الممنوحة حتى الآن قبل اعطاء قروض جديدة على مستوى كبير .

ج- ان هناك اقتراح بأن يقوم المجلس بتشبيد نحو ألف وحدة سكنية سنويًا تزداد حتى ٢٥٠٠ خلال خمس سنوات لبيدوي الدخل المحدود مما سوف يخفف ضغط هذه الفئة على الصندوق .
اذا الاقتراح هنا بأن يكون قدر تمويل الصندوق من قبل المجلس لسد حاجات حوالي ٥٠٠ طلب سنويًا تزداد، مع التأكد من نسب التحصيل ونوعية القروض، حتى ١٥٠٠ قرض سنويًا في فترة خمس سنوات وتكون قيمة التمويل نحو ٥٥ مليون ليرة سنويًا ترتفع حتى ٢٤٢ مليونًا في السنة الخامسة .

٣-١-٣ المديرية العامة للتعاونيات:

ان الرسم ٣ يظهر بأن المديرية العامة للتعاونيات ساهمت بنحو ١١ بالمئة من مجموع قيمة الاقراض الاسكاني و ٧ بالمئة من مجموع عدد القروض.

اما معدل عدد القروض السنوي فقد بلغ ١٢٠ سنويًا بقيمة تقريبية ١٥٠ ألف ليرة لكل قرض.

واذا اخذ بعين الاعتبار ما تقدم في الفقرتين ب و ج بالنسبة للصندوق فاننا نقترح بان يكون التمويل من قبل المجلس لتغطية حوالي ١٥٠ قرضًا سنويًا بقيمة ٣٠ مليون ليرة سنويًا تيزداد مع التضخم.

٤-١-٣ مجلس الانماء والأعمار:

للمجلس دوران هنا، دور الممول للصندوق والمديرية العامة للتعاونيات، ودور المقاول المباشر. وبما اننا احتسبنا مستوى الانفاق لكل من الصندوق والمديرية في ما قبل فاننا سوف نعبرض هنا مستوى الانفاق المقترح لدور المجلس كمقاول.

ليس للمجلس خبرة في تشييد المشاريع السكنية، لكن له خبرة واسعة في مجال التلزم والاشراف على تنفيذ المشاريع الكبرى. لذا يقتضي الحرص على الأموال العامة بأن لا تشاد المشاريع الكبيرة جدًا قبل بناء قدرة المجلس والتأكد من ان هنالك رواج لهذه المشاريع والنية على مشاركة القطاع الخاص والقدرة على التحصيل.

ومن ناحية اخرى وبما ان نشاط الصندوق المستقل سوف ينخفض بنحو الف مسكن سنويًا، فان الحكمة تكون بأن يبدأ المجلس نشاطه بردم هذا النقص في السنة الأولى والانطلاق منه حتى بلوغ ٢٥٠٠ مسكن سنويًا في السنة الخامسة.

اما مستوى الانفاق فيبدأ من حوالي ٢٦٤ مليون في السنة الأولى حتى يبلغ المليار تقريبًا في السنة الخامسة.

٥-١-٣ مستوى الانفاق العام لكل الأجهزة:

إذا جمعنا الأجهزة حسب المقترحات السابقة فتكون الصورة كالتالي:

٥	٤	٣	٢	١	السنة
٧١٥٠	٥٩٠٠	٤٦٥٠	٣٩٠٠٠	٤٦٥٠	عدد الوحدات
٢٢١٦٤٦٤	١٦٥٦٢٦٣	١١٧٩٥٩٩	٩٢١١١٣	٥٦٧٨٧٥	القيمة (مليون ليرة)

وبالنسبة للتفاصيل لكل جهاز فانظر الى الرسم رقم

٧ و ٨ والرسم رقم ٩٠

٣-٢ الموقع الاقتصادي من الانفاق السكني المقترح:

لقد قمنا في تقرير سير الأعمال (تاريخ ٨٦/٤/٣) بتحليل لمستوى الاستيراد المباشر من الخارج لمواد البناء٠

وإذا اعتمدنا هذه النسب بالنسبة لمستوى الانفاق فيتبين لنا بأن الاستيراد المباشر سوف يكون بحدود ال ١١ مليون دولار امريكي للسنة الأولى ويرتفع حتى نحو ٣٠ مليون دولار امريكي في السنة الخامسة (انظر الرسم رقم ٧) ،

وإذا قارننا مستوى الانفاق هذا بعجز الدولة الذي يتوقع ان يبلغ حوالي ٢٠ مليار في سنة ١٩٨٦ ، يمكن ان نتوقع بان الوقع التضخمي والأثر على سعر القطع لن يتأثرا كثيرا من جراء هذا البرنامج٠ وقد أكد جميع الخبراء الذين استشيروا في هذا المجال (انظر تقرير سير الأعمال تاريخ ٨٦/٤/٣) بأن مستوى انفاق حدود الملياري ليرة لن يكون سلبيا على الاقتصاد وقد ذهب بعضهم بأنه سوف يكون مفيدا اقتصاديا على المدى المتوسط لأنه سوف يزيد من انتاجية الاقتصاد الوطني٠

٤- تمويل الخطط السكنية :

١-٤ تمويل مصرف الاسكان:

وتوجه القروض التي يمنحها مصرف الاسكان الى ذوي الدخل المتوسط.

ونقترح تمويل هذه القروض، على الوجه التالي:

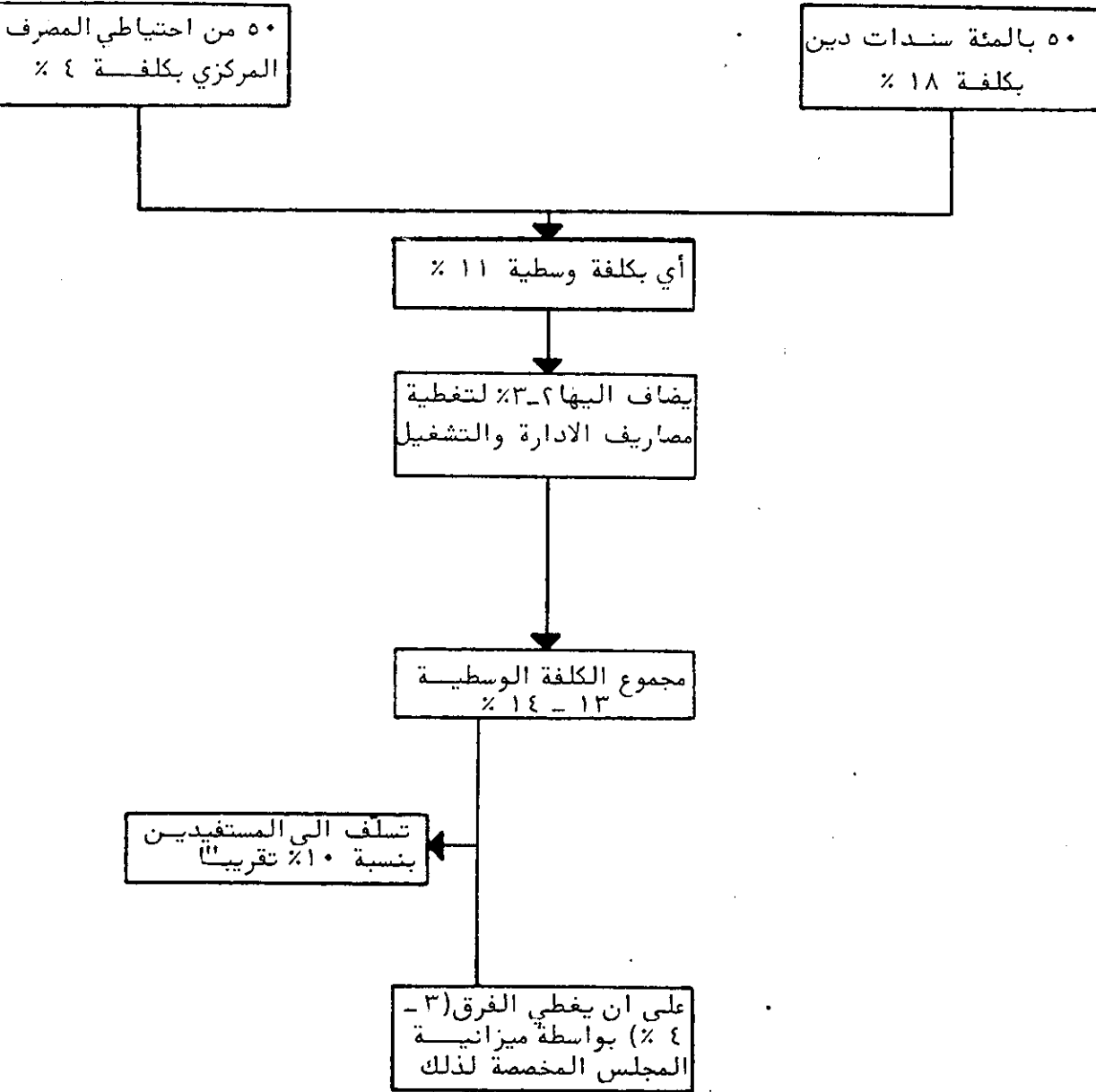
- ٥٠% بواسطة سندات، دين يصدرها مصرف الاسكان على نفسه ويتم الاكتتاب عليها من قبل المصارف التجارية وتكون نسبة الفائدة على هذه السندات ذاتها من سندات الخزينة أي حوالي ١٨ بالمائة الآن.

- ٥٠% بواسطة جزء من احتياطي المصارف التجارية لدى المصرف المركزي. وتكون نسبة الفائدة لهذا الاحتياطي المستعمل حوالي ٤ بالمائة. ويكون هنالك ترابط بين القيمة المكتتبه في سندات الاسكان من كل مصرف تجاري والقيمة من الاحتياط التي يدفع عليها مصرف لبنان ال ٤ بالمائة المذكورة اعلاه.

تصبح بذلك الكلفة الوسطية لمصدري التمويل حوالي ١١ بالمائة يضاف اليها حوالي ٢ او ٣ بالمائة لتغطية مصاريف التشغيل والادارة لمصرف الاسكان.

تكون بذلك كلفة مصادر التمويل ما بين ١٣ و ١٤ بالمائة على قيمة القروض التي سوف تمنح للمستفيدين بنسبة فائدة وسطية حوالي ١٠ بالمائة على ان يغطي الفرق البالغ ٣ الى ٤ بالمائة من قبل الميزانية التي يخصصها مجلس الانماء والأعمار لهذه الغاية.

ويبين الرسم التالي خطة التمويل هذه :



٢-٤ تمويل بناء المساكن المعدّة لذوي الدخل المحدود:

١-٢-٤ الأبنية المعدّة للبيع:

يتم تمويل هذه المساكن ذات الكلفة المنخفضة بواسطة:

- ميزانية المجلس المخصصة لهذه الغاية •
- المساعدات الخارجية الممكن الحصول عليها •
- مشاركة الشارين بنسبة ١٠ الى ٢٠ بالمئة تدفع كسلفة عند البدء بالمشروع •
- مشاركة الهيئات (نقابات، اوقاف) بنسبة ١٠ الى ٢٠ بالمئة •

٢-٢-٤ الأبنية المعدّة للايجار:

يتم تمويل هذه المساكن ذات الكلفة المنخفضة المفروشة والمعدّة للايجار بواسطة:

- الميزانية التي يخصصها المجلس لهذه الغاية •
- المساعدات الخارجية الممكن الحصول عليها •
- اشراك الهيئات المذكورة أعلاه بشكل تقدم هي فيه الأرض اللازمة على ان يقوم المجلس ببناء المساكن ثم تأجيرها واستثمارها لمدة ٣٠ سنة • تعود بعد ذلك ملكية هذه المشاريع الى الهيئات التي يصبح لها الحق في استثمارها دون غيرها • ويمكن لطريقة التمويل هذه ان تعطي مردوداً مالياً مقبولاً جدّاً كما يظهر في الرسم رقم ٥ •

٣-٤ تمويل الصندوق المستقل للاسكان والمديرية العامة للتعاونيات:

يقترح تمويل هذين الجهازين بعد تركيز أسس التدقيق التي يمكن بواسطتها التأكد من كيفية اعطاء القروض الممنوحة من قبلهما والتأكد من هوية المستفيدين من هذه القروض وأوجه استعمالها ونسبة المنفعة العامة من ورائها • ويأخذ التمويل وجهان:

١-٣-٤ على المدى القصير:

- بواسطة الميزانية التي يخصصها المجلس لهذه الغاية •
- بواسطة المساعدات الخارجية الممكن الحصول عليها •

٢-٣-٤ على المدى المتوسط:

- بواسطة انشاء الشركات العقارية التي تتعلق بالتنظيم المدني للمناطق •

(انظر الى الملحق رقم ٤ :

- المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ حول قانون التنظيم المدني •
- المرسوم رقم ٩٥٩ حول المادة ١٩ من قانون التنظيم المدني والتي تتعلق بتنظيم الشركات العقارية) •
- بواسطة ضرائب جديدة على قطاع البناء تقرر عندما تسمح الظروف بذلك • مثلاً:
- ضرائب على الربح من بيع الأراضي والشقق •
- ضرائب على الأراضي غير المستعملة في بعض المناطق •
- تأجير او اعادة النظر باستثمارات أراضي وأملاك الدولة وخاصة البحرية منها •

٥- الاقتراحات التطبيقية :

ان احدى المشاكل الأساسية التي منعت المجلس من تحقيق برامجه الاسكانية هو عدم وجود محرك داخله لهذه البرامج لتحويلها الى مشاريع عملية •
ولكني يتم تطبيق اقتراحاتنا الوازدة في هذا التقرير، في حال الموافقة عليها من قبل المجلس الكريم، فاننا نقترح انشاء ٦ فرق عمل (Task Forces) تكون مهام كل واحدة منها واضحة ومحددة مع تحديد للمسؤوليات عن كسل الخطوات التنفيذية •

اما هذه الفرق فتكون كالتالي:

<u>المهمة الأساسية</u>	<u>فريق عمل</u>
دعم بنك الاسكان لتأمين تمويل دائم عن طريق البنوك التجارية والمصرف المركزي ووضع سياسة اقراض جديدة •	١
تحضير ملف المشاريع الانشائية لتلزيماها وعرضها على الهيئات التي تمكن ان تشارك فيها •	٢
تحضير مشروع قانون جديد للايجارات •	٣
الاستفادة من مشاريع اعادة تأهيل الطرقات لتحديد وتنظيم مناطق سكنية جديدة •	٤
دعم الصندوق المستقل للاسكان والمديرية العامة للتعاونيات والتأكد من امكاناتها البشرية والتنظيمية والتحقق من فعالية عمليتي الاقراض والتحصيل •	٥
الحصول على دعم الهيئات الانسانية الخارجية لمساعدة ذوي الدخل المحدود في مجال الاسكان •	٦

وقد فصلنا في الملحق رقم ٥ الخطوات التنفيذية الواجب اتباعها لتشكيل وتفعيل

هذه الفرق •

دراسة لوضع الخطوط العريضة

لسياسة سكنية في لبنان

مجموعة الملحقات البيانية

ايار ١٩٨٦

مجلس الانماء والاعمار

الملحق رقم ١

القروض لذوي الدخل المتوسط عن طريق بنك الاسكان

REST 14%

CDR HOUSING POLICY

DATE: APRIL 1986

UNITS

1000

1. INPUT MATRIX

PRICE- M2

SALE PRICE/M2

2500-3000 3001-3500 3501-4000 4001-4500 4501-5000 >5000

100	MORTGAGE %	100	100	100	90	80	70
	DURATION (YEARS)	30	30	25	25	20	15
	AVERAGE SURFACE M2	80	80	80	80	80	80
	AVERAGE PRICE/ M2	2750	3250	3750	4250	4750	5750
	SUBSIDIZED INTEREST	6	5	5	3	0	0
	% OF TOTAL	7.62	3.45	1.29	1.07	.29	.07
125	MORTGAGE %	100	100	90	90	75	65
	DURATION (YEARS)	30	30	25	20	20	15
	AVERAGE SURFACE M2	113	113	113	113	113	113
	AVERAGE PRICE/ M2	2750	3250	3750	4250	4750	5750
	SUBSIDIZED INTEREST	6	5	5	3	0	0
	% OF TOTAL	13.45	5.18	2.63	1.68	.3	.23
150	MORTGAGE %	90	90	85	85	70	65
	DURATION (YEARS)	30	30	25	20	20	15
	AVERAGE SURFACE M2	138	138	138	138	138	138
	AVERAGE PRICE/ M2	2750	3250	3750	4250	4750	5750
	SUBSIDIZED INTEREST	5	4	4	3	0	0
	% OF TOTAL	7.62	12.15	9.05	3.8	1.21	.46
200	MORTGAGE %	85	85	80	80	65	60
	DURATION (YEARS)	25	25	20	20	20	15
	AVERAGE SURFACE M2	175	175	175	175	175	175
	AVERAGE PRICE/ M2	2750	3250	3750	4250	4750	5750
	SUBSIDIZED INTEREST	5	4	4	2	0	0
	% OF TOTAL	5.74	8.6	6.46	2.92	.6	.29
250	MORTGAGE %	80	80	75	75	60	60
	DURATION (YEARS)	20	20	20	20	20	15
	AVERAGE SURFACE M2	225	225	225	225	225	225
	AVERAGE PRICE/ M2	2750	3250	3750	4250	4750	5750
	SUBSIDIZED INTEREST	4	3	3	2	0	0
	% OF TOTAL	.57	.62	.57	.63	.6	.95

2. FINANCIAL IMPACT & PROGRAM COST

<100	SALEPRICE	220000	260000	300000	340000	380000	460000
	MORTGAGE AMOUNT	220000	260000	300000	306000	304000	322000
	MONTHLY PAYMENT	2463.703	2911.649	3423.012	3491.472	3599.475	4111.148
	MONTHLY ASSISTANCE	1055.873	1039.875	1222.504	748.1727	0	0
	NET PAYMENT	(1407.830)	1871.774	2200.507	2743.299	3599.475	4111.148
	# UNITS	76.2	34.5	12.9	10.7	2.9	7
	TOTAL LOAN AMOUNT	16764000	8970000	3970000	3274200	881600	225400
	TOTAL ASSISTANCE	965490.0	430508.1	189243.7	96065.38	0	0

101-125	SALEPRICE	310750	367250	423750	480250	536750	649750
	MORTGAGE AMOUNT	310750	367250	381375	432225	402562.5	422337.5
	MONTHLY PAYMENT	3479.980	4112.704	4351.504	5117.708	4766.492	5392.211
	MONTHLY ASSISTANCE	1491.420	1468.823	1554.109	1096.652	0	0
	NET PAYMENT	1988.560	2643.881	2797.395	4021.056	4766.492	5392.211
	# UNITS	134.5	51.8	26.3	16.8	3	2.3
	TOTAL LOAN AMOUNT	41795875	19023550	10030163	7261380	1207688.	971376.3
	TOTAL ASSISTANCE	2407152.	913020.4	490476.7	221085.0	0	0

126-150	SALEPRICE	379500	448500	517500	586500	655500	793500
	MORTGAGE AMOUNT	341550	403650	439875	498525	458850	515775
	MONTHLY PAYMENT	3924.898	4520.334	5018.991	5902.725	5432.958	6585.178
	MONTHLY ASSISTANCE	1366.035	1291.524	1433.398	1264.870	0	0
	NET PAYMENT	2458.863	3228.810	3584.993	4637.855	5432.958	6585.178
	# UNITS	76.2	121.5	90.5	38	12.1	4.6
	TOTAL LOAN AMOUNT	26026110	49042475	39808633	18943950	5552085	2372565
	TOTAL ASSISTANCE	1249103.	1883942.	1557322.	576780.6	0	0

151-200	SALEPRICE	481250	568750	656250	743750	831250	1006250
	MORTGAGE AMOUNT	409062.5	483437.5	525000	595000	540312.5	603750
	MONTHLY PAYMENT	4667.419	5516.041	6216.199	7045.025	6397.505	7708.402
	MONTHLY ASSISTANCE	1566.936	1576.012	1776.057	1006.432	0	0
	NET PAYMENT	3000.483	3940.029	4440.142	6038.593	6397.505	7708.402
	# UNITS	57.4	86	64.6	28.2	6	2.9
	TOTAL LOAN AMOUNT	29480138	41575625	33915000	16779000	3241875	1750875
	TOTAL ASSISTANCE	1148185.	1626444.	1376799.	340576.7	0	0

201-250	SALEPRICE	618750	731250	843750	956250	1068750	1293750
	MORTGAGE AMOUNT	495000	525000	632812.5	717187.5	641250	776250
	MONTHLY PAYMENT	5860.987	6926.622	7492.740	6491.772	7592.643	9910.803
	MONTHLY ASSISTANCE	1674.568	1484.276	1605.587	1213.110	0	0
	NET PAYMENT	4186.419	5442.345	5887.152	7278.661	7592.643	9910.803
	# UNITS	5.7	6.2	5.7	6.3	6	9.5
	TOTAL LOAN AMOUNT	2821500	3627900	3607031.	4518281.	3847500	7374375
	TOTAL ASSISTANCE	114540.5	110430.2	109822.2	91711.15	0	0

AVERAGE	SALEPRICE	402050	475150	548250	621350	634450	840650
	MORTGAGE AMOUNT	355272.5	419667.5	455912.5	509787.5	469395	528022.5
	MONTHLY PAYMENT	4059.397	4797.470	5300.489	6009.740	5557.815	6741.548
	MONTHLY ASSISTANCE	1450.966	1372.102	1513.451	1065.847	0	0
	NET PAYMENT	2608.431	3425.368	3787.038	4943.893	5557.815	6741.548
	# UNITS	70	60	40	20	6	4
	TOTAL LOAN AMOUNT	22177535	24447930	18246176	10155362	2946150.	2538918.
	TOTAL ASSISTANCE	1176894.	992689.1	744732.7	265243.8	0	0

TOTAL	UNITS	350	300	200	100	30	20 1000
	LOANS	1.1069E8	1.2224E8	91230881	50776811	14730748	12694591 4.0256E8
	ASSISTANCE	5894471.	4963445.	3723664.	1326219.	0	0 15897799

30% TOTAL	UNITS	35	30	20	10	3	2
	LOANS	27.54560	30.36555	22.66266	12.61347	3.653264	3.153463
	ASSISTANCE	37.01437	31.22056	23.42251	8.342154	0	0

الملحق رقم ٢

مشروع نموذجي لبناء ٢٠٠٠ وحدة سكنية معدة للبيع

PROJET DE CONSTRUCTION DE 2000 UNITES DE LOGEMENT
 DATE : AVRIL : 1984

Taux d'inflation Annuel 10%

A. DONNEES DE BASE:

1. DESCRIPTION FONCIERE : CATEGORIE POPULAIRE, R+5 ETAGES, 3 APARTEMENTS DE 100M² PAR ETAGE.
 COEFFICIENT D'EXPLOITATION AU SOL 0.5, COEFFICIENT D'EXPLOITATION TOTAL 2.4.
2. SITUATION DU MARCHE : PDV 2550LL/M², PDR SANS COUT DU TERRAIN 2575LL/M², PDR AVEC COUT DU TERRAIN 2825LL/M².
3. HYPOTHESES : PDR SANS COUT DU TERRAIN 2400 LL/M² SUITE A DES ECONOMIES D'ECHELLE DE L'ORDRE DE 7%. L'ETAT FOURNISSANT LE TERRAIN.
4. FRAIS DE GESTION : 1250 LL/UNITE/AN.
5. COUT DE L'INFRASTRUCTURE : 50 LL/M² DE LA SURFACE DU TERRAIN.
6. LES IMPORTATIONS EN US\$ SONT EVALUEES A 500 LL/M² DE SURFACE CONSTRUITE UTILISABLE, CHAQUE US\$ ETANT EVALUE A 25 LL.

B. RAPPEL DE STATISTIQUES:

1. POPULATION		2. SALAIRES	
CATEGORIE D'AGE	POPULATION %	POPULATION %	% CUMULE
20-24	22	4.4	4.4
25-29	16	15.6	20
30-34	15	21.7	41.7
35-39	14	20.4	62.1
40 ET PLUS	33	14.6	76.7
	100	10.4	87.1
		3.4	90.5
		9.5	100

C. DESCRIPTION DU PROJET:

SURFACE REQUISE M ²	NOMBRE D'UNITES	SURFACE TOTALE M ²	SURFACE COMMERCIALE M ²	PDR/M ² SUR. COM. LL	PDV/M ² SUR. COM. LL	PDR= PRIX DE VENTE PDV= PRIX DE VENTE	FDR/M ² DE CONSTRUCTION: LL
40	440	26400	-	-	-	-	2400
80	320	25600	-	-	-	-	
100	300	30000	-	-	-	-	
120	280	33600	-	-	-	-	
150	660	99000	-	-	-	-	
	2000	214600	5000	1500	7000		

D. CONDITIONS FINANCIERES:

SURFACE TOTALE M ²	TOTAL DES COUTS (000)LL	PDV DU M ² EN LL PAR CATEGORIE	PDV TOTAL (000)LL	PDV/UNITE LL	ACOMPTÉ DE 10% LL	INTERET	PAYMENT MENSUEL LL	SALAIRE EQUIVALENT LL	POPULATION %
26400	65360	1700	44880	102000	10200	0.12	950	2849	80
25600	61440	1900	48640	152000	15200	0.12	1415	4246	63
30000	72000	2400	72000	240000	24000	0.12	2401	7204	35
33600	80640	2750	92400	330000	33000	0.13	3302	9906	22
99000	237600	3100	306900	465000	46500	0.13	4653	13958	12
214600	515040	2446	564820						

93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
4600	214600	214600	214600	214600	214600	214600	214600	214600
5020	66020	66020	66020	66020	66020	66020	66020	66020
5602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602
5948	59418	59418	59418	59418	59418	59418	59418	59418
3290	3455	3628	3809	4000	4199	4409	4630	4861
3290	3455	3628	3809	4000	4199	4409	4630	4861
5127	55965	55790	55610	55418	55218	55008	54788	54556
2952	-176990	-81200	-26581	29827	85045	140053	194841	249397
1682	28718	26026	23587	21366	19354	17527	15870	14366

A L'ANNEE	2002
454243	VALEUR RESIDUELLE
108742	VALEUR RESIDUELLE ACTUALISEE

E. ANALYSE DE CASH-FLOW:

	INTERET MOYEN	DUREE EN ANNEES	ANNUITE GLOBALE (000)LL	ACOMPTÉ %		
	0.1262	30	66020	10		
PERIODE						
	1987	1988	1989	1990	1991	1992
NOMBRE D'UNITES CONSTRUITES	500	750	750			
NOMBRE CUMULE	500	1250	2000	2000	2000	2000
SURFACE CONSTRuite EN M2	57350	80475	80475			
SURFACE CUMULEE EN M2	57350	134125	214600	214600	214600	214600
SURFACES COMMERCIALES EN M2	1250	1875	1875			
RECETTES EN (000)LL :						
ACOMPTÉ DE 10 %	14121	21191	21191			
ANNUITES		16505	41262	66020	66020	66020
IMPATÉ 10%		-1650	-4126	-6602	-6602	-6602
VENTES SURFACES COMMERCIALES	3750	17125	17125			
TOTAL DES RECETTES	20971	49160	71442	59418	59418	59418
DEPENSES EN (000)LL :						
CONSTRUCTION RESIDENTIELLE	128760	202787	212937			
CONSTRUCTION COMMERCIALE	1975	2952	3101			
FRAIS DE GESTION	625	1441	2707	2942	2995	3134
COUT D'INFRASTRUCTURE	1052	1657	1740			
TOTAL DES DEPENSES	132312	209048	220484	2942	2995	3134
CASH-FLOW GENERE (000)LL	-109441	-159397	-149043	5575	56433	56284
CASH-FLOWS CUMULES (000)LL	-109441	-269329	-418372	-351796	-305363	-249079
CASH-FLOWS ACTUALISES (000)LL	-109441	-145352.2	-123176	42506	38545	34948
IMPORTATION ESTIMEE/AN (000)LL						
IMPORTATION ANNUELLE (000)US \$	1416	2231	2342			
IMPORTATION CUMULEE (000)US \$	1416	3647	5989			

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1630	214600	214600	214600	214600	214600	214600	214600	214600
6020	66020	66020	66020	66020	66030	66020	66020	66020
6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602	-6602
59418	59418	59418	59418	59418	59418	59418	59418	59418
3290	3455	3628	3809	4000	4199	4409	4630	4861
3290	3455	3628	3809	4000	4199	4409	4630	4861
5127	55963	55790	55619	55448	55278	55108	54938	54768
1952	-176990	-81200	-25591	29827	95045	140053	194841	249397
1632	28718	26026	23332	21366	19354	17527	15870	14366

A L'ANNEE		2002
454243	VALEUR	RESIDUELLE
108742	VALEUR	RESIDUELLE ACTUALISEE

الملحق رقم ٣

مشروع نموذجي لبناء ٢٠٠٠ وحدة سكنية معدة للايجار

COUTS D'AMEUBLEMENT	16365	26069	27686
FRAIS DE GESTION & D'ENTRETIEN	625	1644	2767
TOTAL DEPENSES	151830	233311	246616

VENTE SURFACE COMMERCIALE	15022	15022	15022
LOYERS	19870	52159	87628
IMPAYES	-1987	-5216	-8763
TOTAL RECETTES	0	32905	61965

CASH FLOW ANNUEL	-151830	-200406	-184650	75954	79746	83727	87907	92296	96903	101741	106820	112153	117752	123630	2183459
CASH FLOW CUMULE	-151830	-352236	-536886	-460932	-381186	-297459	-209551	-117256	-20352	81389	188209	300362	418114	541744	2725203
CASH FLOW ACTUALISE	-151830	-182187	-152603	57066	54468	51988	49621	47362	45206	43148	41186	39309	37519	35811	574973
INVESTISSEMENT ACTUALISE	-151830	-334017	-486621	57066	54468	51988	49621	47362	45206	43148	41186	39309	37519	35811	574973
CASH FLOW ACTUALISE CUMULE	177939	381122	594871	719794	791774	870951	958046	1053851	1159236	1275159	1402675	1542943	1697237	1866961	2053657
VALEUR RESIDUELLE	177939	381122	594871	719794	791774	870951	958046	1053851	1159236	1275159	1402675	1542943	1697237	1866961	2053657
VALEUR RESIDUELLE ACTUALISEE	177939	346475	491629	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792	540792

INFLATION (%)	0	7	10	12
AVANT ACTUALISATION	11.56	17.27	19.80	21.51
APRES ACTUALISATION	11.56	9.59	8.91	8.50

VARIATION DU IRR EN FONCTION DU NOMBRE D'ANNÉES
POUR L'ETAT ET POUR L'INVESTISSEUR

INFLATION (%) :	ANNÉE	ETAT		INVESTISSEUR	
		AVANT ACTUALISATION	APRES ACTUALISATION	AVANT ACTUALISATION	APRES ACTUALISATION
10	20	14.56	4.15	24.01	13.27
	25	15.82	5.29	21.07	10.49
	30	18.39	5.84	19.15	8.66

الملحق رقم ٤

المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ والمادة ١٩ من قانون التنظيم المدني

بعد تعديلها بالمرسوم الاشتراعي ١٠٦ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

مرسوم اشتراعي رقم ٨٣/٦٩ قانون التنظيم المدني

ان رئيس الجمهورية

بناء على الدستور .

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

بناء على القانون رقم ٨٣/١٠ تاريخ ٢١/٥/١٩٨٣ (تمديد العمل باحكام القانون رقم ٨٢/٣٦ تاريخ ١٧/١١/١٩٨٢) .

وبعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة .

بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل .

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٤/٨/١٩٨٣ .

يرسم ما ياتي :

الباب الاول - المجلس الاعلى للتنظيم المدني

المادة الاولى - ينشأ مجلس اعلى للتنظيم المدني يتألف من :

- المدير العام للتنظيم المدني امينا عاما .

- المدير العام لوزارة الداخلية .

- المدير العام للطرق والمباني في وزارة الاشغال العامة والنقل .

- المدير العام للاسكان في وزارة الاسكان والتعاونيات .

- رئيس ادارة البرامج في مجلس الانماء والاعمار .

- نقيب المهندسين في بيروت او من ينتدبه .

- مجاز اختصاصي في علم الاجتماع .

- مجاز اختصاصي في هندسة تنظيم المدن .

- مجاز اختصاصي في الهندسة المعمارية .

يعين الاعضاء الثلاثة المجازون للمجلس بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل .

- تعتبر اجتماعات المجلس قانونية اذا حضرها اكثر من نصف اعضائه .
- تحدد تعويضات الامين العام واعضاء المجلس بمرسوم .
- تلحق بالمجلس امانة سر دائمة تؤمنها المديرية العامة للتنظيم المدني .

المادة ٢ - المجلس الاعلى للتنظيم المدني هو الجهاز المختص في شؤون التنظيم المدني والقروي ويتولى ، بصورة خاصة ، ابداء رايه في المواضيع التالية :

- تصاميم وانظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق .
- مشاريع المراسيم الرامية الى انشاء الشركات العقارية واستملاك المناطق واجراء الضم والفرز .

- المراجعات ضد القرارات المتعلقة برخص البناء وبلافاراز .

- مشاريع تعديل التشريع العائد لتنظيم المدن والقرى ولقانون البناء .

ييدي المجلس الاعلى للتنظيم المدني رايه في القضية المعروضة عليه خلال شهر من تاريخ استلامها ، واذا دعت الحاجة الى طلب معلومات اضافية ، يعطى المجلس مهلة عشرة ايام اضافية . لمرة واحدة ، تسري اعتبارا من تاريخ الحصول على الايضاحات المطلوبة .

لا تدخل ايام العطل الرسمية ضمن المهل المذكورة .

اذا لم يبد المجلس رايه ضمن المهلة الميينة اعتبر حكما موافقا على القضية المعروضة عليه .

المادة ٣ - للمجلس الاعلى للتنظيم المدني عندما يبحث في شؤون تتعلق بادارة او بلدية او بعدة ادارات ، ان يدعو للاجتماع ممثلين عن الادارات او البلديات ذات العلاقة بالمواضيع المدرجة على جدول الاعمال .

الباب الثاني - تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى

نطاق تطبيقها - غايتها - اعدادها ومفاعيلها

المادة ٤ - ان وضع التصاميم وانظمة المدن والقرى ضمن الخطة الشاملة لترتيب الاراضي (A ménagement du territoire) هو الزامي :

- ١ - لمراكز المحافظات والاقضية .
- ب - للاماكن المصنفة او التي تصنف مراكز اصطياف او اشتاء وللاماكن الاثرية .
- ج - للاماكن التي تحدد بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .

يمكن وضع تصاميم وانظمة المدن والقرى لاية منطقة او محلة او مجموعة آهلة .
يجوز جمع عدة اماكن في منطقة تنظيم مدني على ان تكون هذه الاماكن موضوع
تصميم ونظام واحد .

المادة ٥ - التصميم هو المستند المخطط ، اما النظام فهو النص .

المادة ٦ - ان تصاميم وانظمة المدن والقرى يمكن ان تنقسم الى تصاميم وانظمة
توجيهية وتصاميم وانظمة 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 والمناطق 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 .

ان التصميم التوجيهي يوجه وينسق مشاريع الادارات والمؤسسات العامة
والبلديات .

المادة ٨ - ان التصميم والنظام التفصيلي يحدد ، ضمن اطار التصميم والنظام
التوجيهي في حال وجوده ، القواعد والشروط لاستعمال الارض ضمن المنطقة بما
فيه امكانية منع البناء ، وبمعين على الاخص :

١ - حدود المنطقة الاهلة بمد الاخذ بعين الاعتبار القيمة الزراعية للارض
وامكانية وجود تجهيزات هامة للزراعة المكثفة او للري .

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

٣ - عوامل الاستثمار المسموحة للبناء في ضوء التجهيزات العامة المتوفرة
او المزمع انشاؤها 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 الإبقاء عليها او تعديلها
او انشاؤها .

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

- ٧ - الأراضي التي يجب المحافظة عليها للاستثمار الزراعي .
- ٨ - حدود وتنظيم الساحات والحدائق العامة والملاعب الرياضية والجنائن والفحات الحرة المختلفة وما يجب الإبقاء عليه من أماكن مشجرة أو تعديله أو إنشاؤه .
- ٩ - المناطق ، وفي داخل هذه المناطق الاجراء الواجب اعدادها لنوع معين من الاستعمال او لشكل خاص من السكن . وكذلك المناطق التي يمنع فيها البناء بصورة مؤقتة او نهائية .
- ١٠ - المواقع التي يجب الاحتفاظ بها للابنية 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 الأراضي وفرزها في الأماكن الأعلى ، أو بواسطة الشركات العقارية أو بطريقة استملاك المناطق أو غيرها .
- ١٣ - الشروط الفنية المائدة لمساحة وقياسات العقارات الموجودة الصالحة للبناء وشروط الإفراز في كل منطقة .
- يحدد التصميم والنظام التفصيلي الارتفاعات لصالح السلامة العامة والصحة والسير والتجميل والبيئة ، ويمكنهما على الإخص تحديد القواعد المتعلقة بتشييد وتوجيه الابنية او مجموعات الابنية والمسافات بينها واستحداث المنظورات المعمارية والحفاظ عليها . واحجام الابنية وارتفاعاتها القصوى والدنيا وعدد طوابقها وتراجعتها ووجهة استعمالها وتنظيم محيطها .
- يمكن ان يتضمن التصميم والنظام التفصيلي جزءا من البنود المذكورة اعلاه .
- يمكن وضع تصميم ونظام تفصيلي لمجموعة أهلة او لمنطقة دون ان يكون لها تصميم ونظام توجيهي ، ويقوم التصميم والنظام التفصيلي في هذه الحالة مقام التصميم والنظام التوجيهي .
- المادة ٩ - يمكن ان 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 الأعلى 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 اخرى ، ان تمنح في المنطقة المعنية رخصة بناء ولا اجازة افراز او ضم وفرز ، كما انه يمنع قطع الاحراج والفايات وتغيير الاوضاع الطبيعية للمنطقة . غير انه يمكن للادارة وضع منطقة تحت الدرس ، وبالصيغة ذاتها التبعة اعلاه بعد انقضاء عشر سنوات على انتهاء مدة وضعها تحت

الدرس او عند حصول كوارث او احداث استثنائية يعود امر تقديرها الى مجلس الوزراء .

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

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

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

المادة ١١ - تعرض التصاميم وانظمة المدن والقرى ، على المجالس البلدية المختصة لابداء رايها فيها وفقا لقانون البلديات وعلى هذه المجالس ان تبدي رايها فيها خلال مهلة شهر من تاريخ عرضها عليها ، اذا انقضت هذه المدة دون ان تبدي المجالس البلدية رايها اعتبرت موافقة حكما عليها . تعرض التصاميم والانظمة بعد ذلك على المجلس الاعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه تعديلها .

يحل محافظ او قائمقام المنطقة محل المجلس البلدي في القرى التي ليس فيها بلديات .

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

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

المادة ١٤ - تبقى احكام التصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى سارية المفعول طالما انه لم يعد النظر بها او لم تلغ ، لا سيما تخطيطات الطرق والشوارع والساحات العامة ، اما الاراضي المحتفظ بها للابنية والمصالح العامة وكذلك الترتيبات ذات المنفعة العامة فتعود حرة اذا لم يباشر بمعاملة الاستملاك في مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر المرسوم والنظام الذي لحظ الاحتفاظ بها .

المادة ١٥ - يكون للتصاميم المصدقة وفقا لاحكام المادة ١٢ من هذا المرسوم الاشتراحي مفعول التخطيط وعلان المنفعة العامة شرط ان تكون موضوعة على خرائط بمقياس يظهر عليه التقسيم الى قطع ، وفي هذه الحالة يرفق بالتصميم لائحة بالمقارنات المصابة كليا او جزئيا بالتخطيط او المحتفظ بها بكاملها او بجزء منها للابنية والمصالح العامة والترتيبات ذات المنفعة العامة . تبلغ فورا نسخة عن هذه

اللائحة وعن مرسوم التصديق الى امانة السجل العقاري لوضع الاشارة في الصحيفة العينية للعقارات .

اما التصاميم السابقة المصدقة قبل تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي دون ان تكون اللائحة مرفقة بها فتعتبر مراسيم تصديقها نافذة بكاملها ومعمولا بها على الرغم من عدم ابلاغ لوائح العقارات المصابة بالتخطيط او الاستملاك الى امانة السجل العقاري وعدم وضع الاشارة على الصحائف العينية للعقارات .

يمنع على امين السجل العقاري تسجيل اية معاملة تتعلق بالعقار اذا لم تكن مرفقه بافادة تخطيط وارتفاق وبراءة ذمة من البلدية ومن السلطات المالية المعنية لا يعود تاريخها لاكثر من ثلاثة اشهر وعليه ان يسجل اشارة التخطيط في الصحيفة العينية للعقار في حال وجودها وفقا لافادة التخطيط اذا لم تكن مسجلة لديه بعد .

المادة ١٦ - يمكن لتصاميم تدعى « تصاميم تصنيف المناطق » ان تحدد في كل محلة او مجموعة اماكن أهلية ، او منطقة ، قطاعات يحتفظ بها لانواع معينة من الاستعمال وتحدد عوامل الاستثمار المسموح بها .

توضع هذه التصاميم وفقا للشروط الواردة في المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من هذا المرسوم الاشتراعي وتصبح نافذة بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل .

المادة ١٧ - ان الارتفاقات التي تفرض عملا بهذا المرسوم الاشتراعي لحماية الصحة والسلامة العامة والمحافضة على جمال الضيعة او البيئة او التي تتعلق بوجهة استعمال الارض وعلو الابنية واشكالها وانواها وعدد طوابقها والنزاجع 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 اي تعويض .

ان الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وانظمة المدن والقرى وبموجب تصاميم تصنيف المناطق لا تنشأ حقا في التعويض الا عندما يكون لارتفاق منع البناء (non aedificandi) طابع نهائي من شأنه ان 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 المين في المادتين ١٢ و ١٦ من هذا المرسوم الاشتراعي .

يجب المطالبة بالتعويض ، تحت طائلة سقوط هذا الحق ، في خلال خمس سنوات من تاريخ ابلاغ المرسوم الذي صدق التصميم او التصنيف الى صاحب

العلاقة ويحدد هذا التمويض 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 للمقار ليصار الى تحصيله لصالح الادارة المعنية في حال رفع اشارة الارتفاق لاحقا لاي سبب كان .

الباب الثالث - تنفيذ التصاميم وانظمة المدن والقرى

المادة ١٨ - يحق للادارات ان تستملك المساحات المبنية في التصميم والمعدة للمصالح العامة كالشوارع والطرق والساحات والحدائق والابنية العامة الخ ... كما يحق لها استملاك كامل المساحات موضوع التصميم او تلك العائدة لمنطقة منه ، والاملاك المكتسبة على هذه الصورة يمكن بيعها بالمراد العلني اذا اقتضى الامر بعد تنفيذ اشغال الترتيب او الافراز او الضم والفرز ، كما يمكن استثمارها مباشرة من قبل الادارة او انشاء ابنية عليها وبيعها او تأجيرها بصورة دائمة ، او العودة الى بيعها بعد ذلك .

على الادارة او البلدية المعنية ان تستملك بموجب مرسوم المساحات المتبقية من العقار اذا كانت غير صالحة للبناء وذلك لمصلحة المالكين المجاورين كل تجاه واجهة عقاره وبناء لطلبهم كل تجاه واجهة عقاره .

على المالكين بناء لطلب الادارة ، ان يؤمنوا القيمة التقديرية لهذه المساحة مع كفالة مصرفية تؤمن المبالغ التي قد يحكم بها على الادارة نتيجة لهذا الاستملاك . تقوم الادارة او البلدية المعنية مقام المالك المجاور الذي يمنع عن الشراء .

تطبق ايضا احكام الفقرة السابقة على المساحات المتبقية ، كما هو وارد اعلاه ، من الاستملاكات الحاصلة قبل وضع هذا المرسوم الاشتراحي موضع التنفيذ .

المادة ١٩ - يمكن للادارة المستملكة او لمن يخوله القانون حق طلب الاستملاك ان تسدد حقوق المالك بتملكه عقارا او اسهما في عقار مبني او غير مبني ، وان تسدد حقوق المستاجر او المستثمر بتسليمه ماجورا موازيا للماجور الذي كان يشغله وفي اقرب مكان ممكن منه . تحدد لجنة الاستملاك في المنطقة قيمة العقار او الاسم في العقار او الماجور الذي ستسده الادارة لاصحاب الحقوق وفقا للاجراءات المعمول بها في تحديد الاستملاك على ان يقبل صاحب الحق ، مالكا كان او مستاجرا او مستثمرا بهذا التدبير .

المادة ٢٠ - يحق للادارة ، وخاصة عندما لا يسمح الوضع التقسيمي للارض بتنظيم مدني معقول ، ان تقوم تلقائيا بعمل الضم والفرز لكامل المنطقة موضوع التصميم او لجزء منها . يقرر الضم والفرز ويتم وفقا للقواعد النصوص عنها في قانون ضم الاراضي وفرزها في الاماكن الاهلة .

عندما يلحظ تصميم ونظام تنظيم المدن والقرى الضم والفرز في منطقة ما ، يحتم على الإدارة القيام به ، عندما يبلغ مجموع طلبات الضم والفرز المقدمة من المالكين في المنطقة ٢٠٪ على الأقل من مساحة المنطقة المذكورة أو ٢٠٪ من عدد القطع .

المادة ٢١ - يمكن انشاء شركات عقارية بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء لاجل ترتيب اجمالي لكل او لجزء من منطقة وضع او سيوضع تصميم ونظام تنظيم مدني .

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

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

٢ - يجري عند تاليف الشركة تخمين الاملاك العقارية وسائر الحقوق . ويقدم المالكون وسائر اصحاب الحقوق الذين تضمهم الشركة جميع حقوقهم الى الشركة ويحصلون على اسهم مقابل هذه المقدمات ، مع مراعاة احكام البند ٧ من هذه المادة . كما تخصص ايضا اسهم للادارة مقابل مقدماتها العينية ومقابل الاموال النقدية التي التي تكون قد دفعتها لاجل انشاء الشركة وتدفية صندوقها .

٣ - تستملك الادارة مجانا لانشاء او توسيع الشوارع والحدائق والمساحات 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 والمساحات وسائر الاملاك العمومية الكائنة حاليا والتي تبقى ملكيتها عائدة للادارة .

اذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة موضوع الشركة العقارية ان مساحة الاملاك العمومية التي يلحظها هي اقل من المجموع المتكون من مساحة الاملاك العمومية الكائنة ضمن اطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا اليها مساحة الخمسة والعشرين بالمئة المقتطعة وفقا للفقرة الاولى من هذه المادة ، تعتبر المساحة الاضافية المتبقية من المجموع المشار اليه ملكا خاصا للادارة ويعود لهذه الاخيرة حق الخيار بين تقديم هذه المساحة الى الشركة مقابل اعطائها اسهما بقيمة هذه المقدمات ، او 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 او اعلان المنفعة العامة لجهة اعطاء رخص البناء او الترميم .

٥ - يستمر المالكون واصحاب الحقوق في التصرف باملاكهم لغاية انعقاد

على الشهادة المشار إليها في الفقرة (ب) من البند « ثانيا » من هذه المادة من هذا المرسوم الاشتراعي ومن ثم عند الاقتضاء ، على العقار أو المأجور المخصص للمالك أو المتأجر بعد ترتيب المنطقة .

المادة ٢٣ - لحماية الإحراج وبصورة عامة المواقع والمساحات 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 .

ان قيمة الأرض المقدمة بالمقابل ، لا يمكن ان تزيد او تنقص بنسبة تتجاوز ١٠٪ عن قيمة الأرض التي تنازل عنها المالك للسلطة العامة ويتم دفع او استيفاء قيمة الفرق حسب الحالة وفقا للاصول النافذة .

كما انه يمكن السماح للمالك بالبناء على جزء من هذه الأرض المصنفة وفي الموقع الذي يلحق اقل ما يمكن من الضرر بالحرج المصنف وبعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني ، وفي حال استنفاد كامل الاستثمار العائد للعقار او لمجموعة العقارات يمنع البناء نهائيا في الاجزاء الاخرى ويسجل ذلك في السجل العقاري .

المادة ٢٤ - يمكن للبلديات او اتحاد البلديات المعنية ان تتعاقد مع مالكي الأراضي الحرجية او 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 لاحكام قانون البناء .

لا تعطى رخصة البناء الا اذا كانت الاشغال المنوي اجراؤها مطابقة للقواعد المعينة في قانون البناء والنصوص التطبيقية العائدة له ، ولنظام المنطقة التي يقع فيها العقار ، وللأحكام الواردة في نصوص خاصة (ارتفاعات جوية ، مؤسسات مصنفة ، حماية البيئة والمواقع الطبيعية ...) او في صحيفة العقار العينية .

يمكن ان تحدد تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى للمناطق التي تتعلق بها قواعد بناء تختلف عن تلك التي ينص عليها قانون البناء . وفي هذه الحالة لا تعطى رخصة البناء الا اذا كانت الاشغال المنوي اجراؤها مطابقة لقواعد البناء المحددة في التصميم وفي نظام تنظيم المدن والقرى . ويجب ان تؤمن هذه القواعد ضمانات تناول السلامة والصحة والتجميل والبيئة ؛ تعادل على الاقل تلك التي حددتها احكام قانون البناء .

الجمعية التأسيسية التي تعلن تأسيس الشركة على الوجه القانوني . وينقل هذا الحق الى الشركة اعتبارا من هذا التاريخ .

٦ - يمكن للإدارة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ان تمنح اصحاب الحقوق الذين لا تتجاوز قيمة حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور الخيار بين تقديم حقوقهم الى الشركة لقاء اسهم او قبض هذه الحقوق نقداً ، على دفعة واحدة او دفعات . وتحل الإدارة في هذه الحالة محل اصحاب الحقوق في كل حقوقهم وتحصل على اسهم في الشركة مقابل تقديمها لهذه الحقوق .

٧ - ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز على العقار او 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 او المؤسسة مقابل مقدماته .

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

٩ - ترتب الشركة المنطقة وفقاً لاحكام التصميم والنظام العائدين لها ويمكنها ان تباع الاراضي المرتبة كما يمكنها انشاء ابنية عليها وبيعها او تأجيرها او استثمارها .

١٠ - يحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء كل ما يتعلق بتنظيم الشركات العقارية المذكورة ولا سيما مهمتها وفئات المساهمين فيها واصول تأسيسها ومدتها وادارتها وسير عملها وتمويلها ومراقبتها وتصفيتها .

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

المادة ٢٢ - يمكن للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ان تنشئ مؤسسة او مؤسسات عامة ذات طابع تجاري لاجل ترتيب كل او جزء من منطقة وضع او سيوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني .

تتمتع هذه المؤسسات بال شخصية المعنوية وبالاستقلال المالي والاداري وتخضع لرقابة ديوان المحاسبة المؤخرة دون اية رقابة اخرى .

تحدد بمرسوم انشاء هذه المؤسسات ، جميع الاحكام المتعلقة بنطاقها وسير عملها ولا سيما اهدافها وصلحياتها وادارتها ومراقبتها وطرق تمويلها وعلاقتها مع سائر الادارات والمؤسسات العامة والبلدية او البلديات ذات العلاقة .

اولاً - تناط بالمؤسسة العامة كل او 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 او بواسطة الادارات والهيئات العامة المختصة والبلديات .

ج - استثناء من الفقرة (ب) اعلاه ، يمكن بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء منح المؤسسة العامة الحق بان تدفع نقدا الحقوق العائدة لفئات المتاجرين والمستثمرين الآتية :

١ - المتاجرين والمستثمرين الذين لا تتفق طبيعة عملهم التجاري مع وجهة الاستعمال المقررة في المخطط التنظيمي الموضوع للمنطقة الكائن فيها ماجورهم .

٢ - المتاجرين والمستثمرين الذين لا تتجاوز حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور .

وفي جميع هذه الحالات تحل المؤسسة محل اصحاب الحقوق في كامل حقوقهم .

د - تسدد المؤسسة العامة حقوق المالكين بعد ترتيب المنطقة ، بتسليم كل مالك عقارا او اسهما في عقار ، مبنيا او غير مبني . توازي قيمتها قيمة حقوقه المثلة بالشهادة المسلمة له . وذلك بعد اقتطاع ما يصيب هذا المالك من الحصة العائدة للإدارة مجانا بموجب الفقرة (ا) اعلاه من هذه المادة .

بخير المالك بين :

١ - الحصول على عقار او اسهم في عقار غير مبني ، ويترتب عليه عندئذ ان يقوم بمفرده او 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 او بواسطة الغير وفاقا للشروط التي تراها مناسبة .

هـ - تسدد حقوق متاجري ومستثمري الاماكن المدة للإيجار الواقعة ضمن نطاق المؤسسة العامة بتسليم كل منهم ، بعد ترتيب المنطقة واعادة بنائها ، ماجورا جديدا موازيا في طبيعته وقيمته للمأجور الذي كان يشغله وفي اقرب مكان ممكن من هذا المأجور ، ودون ان يترتب على ذلك دفع اي بدل خلو اضافي .

يحدد بدل ايجار المأجور الجديد بالاتفاق بين المالك والمتاجر وفي حال عدم الاتفاق ، يحق للمالك ان يطلب من المحكمة المختصة تحديد البدل العادل دون التقيد بأي حد أقصى .

و - تجدد المؤسسة العامة اصول تنفيذ معاملات اعادة توزيع العقارات والاماكن المدة للإيجار على مختلف اصحاب الحقوق ، كما تحدد عند الاقتضاء كيفية تحقيق التوازن بين حقوق كل من هؤلاء والمقارنات او الاماكن المخصصة لهم .

ز - تزقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز الجارية على العقار او المؤسسة التجارية الكائنة ضمن نطاق المؤسسة العامة لدى انتقال ملكية العقار الى هذه المؤسسة ، وتنتقل هذه الحقوق ، بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها ،

العمومية الكائنة حاليا والتي تبقى ملكيتها عائدة للادارة .

اذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة موضوع الشركة العقارية ان مساحة الاملاك العمومية التي يلحظها هي اقل من المجموع المتكون من مساحة الاملاك العمومية الكائنة ضمن اطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا اليها مساحة الخمسة والعشرين بالمائة المقتطعة وفقا للفقرة الاولى من هذه المادة ، تعتبر المساحة الاضافية المتبقية من المجموع المشار اليه ملكا خاصا للادارة ، ويعود لهذه الاخيرة حق الخيار بين تقديم هذه المساحة الى الشركة مقابل اعطائها اسهما بقيمة هذه القدمات ، او 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 او اعلان المنفعة العامة لجهة اعطاء رخص البناء او الترميم .

٥ - يستمر الملاكون واصحاب الحقوق في التصرف باملاكهم وحقوقهم لغاية انعقاد الجمعية التأسيسية التي تعلن تأسيس الشركة على الوجه القانوني . وينتقل هذا الحق الى الشركة اعتبارا من هذا التاريخ .

٦ - يمكن للادارة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ان تمنح اصحاب الحقوق الذين لا تتجاوز قيمة حقوقهم مبلغا معيناً يحدده المرسوم المذكور الخيار بين تقديم حقوقهم الى الشركة لقاء اسهم او قبض هذه الحقوق نقداً ، على دفعة واحدة او دفعات . وتحل الادارة في هذه الحالة محل اصحاب الحقوق في كامل حقوقهم وتحصل على اسهم في الشركة مقابل تقديمها لهذه الحقوق .

٧ - ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز الجارية على العقار او 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 او المؤسسة مقابل مقدماته .

٨ - لا تخضع المقدمات العينية المقدمة لتكوين راسمال الشركة العقارية الى معاملة التحقق المنصوص عليها في المادة ٨٦ من قانون التجارة .

٩ - ترتب الشركة المنطقة وفقا لاحكام التصميم

الضم والفرز بقرار من وزير الاشغال العامة والنقل . ويتم مع التقييد بالقواعد الشكلية والاساسية المنصوص عليها في قانون الضم والفرز الصادر بتاريخ ٧ كانون الاول سنة ١٩٥٤ ، وفقا لاحكام تصميم ونظام تنظيم المدن والقرى وتطبق ، خاصة احكام المادتين ١٨ و ١٩ من القانون المشار اليه ، والقطع المكتسبة من قبل الادارة يمكن بيعها بالمزاد العلني .

وعندما يلحظ تصميم ونظام تنظيم المدن والقرى الضم والفرز، في منطقة ما، يحتم القيام به ، عندما يبلغ مجموع طلبات الضم والفرز بالبناء ، المقدمة في المنطقة ٢٠٪ على الاقل ، من مساحة المنطقة المذكورة .

المادة ١٩ - (كما تعدلت بالرسوم الاشتراعي رقم ١٠٦ تاريخ ٧٧/٦/٣٠ - ج.ر. عدد ٢٠) :

١ - يمكن انشاء شركات عقارية بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء لاجل ترتيب اجمالي لكل او لجزء من منطقة وضع او سيوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني .

تضم هذه الشركات الملاكين كما تضم مع مراعاة احكام البند ٧ من هذه المادة سائر اصحاب الحقوق التي تدخل في تقدير قيمة العقار بين فيهم المستأجرين والمستثمرين وكذلك الادارة ذات العلاقة ، ويفهم بكلمة « الادارة » في هذا النص الدولة او البلدية او البلديات ذات العلاقة سواء كانت منفردة او مجتمعة .

يمكن للحكومة ان تقرر بموجب المرسوم المبين اعلاه عدم ادخال الاملاك الوقفية في نطاق الشركة كما يمكنها ان تقرر عدم ادخال المستأجرين والمستثمرين على ان يتم التمييز عليهم وفقا للاصول .

٢ - يجري عند تاليف الشركة تخمين الاملاك العقارية وسائر الحقوق ، ويقدم المالكون وسائر اصحاب الحقوق الذين تضمهم الشركة جميع حقوقهم الى الشركة ويحصلون على اسهم مقابل هذه المقدمات ، مع مراعاة احكام البند ٦ من هذه المادة . كما تخصص ايضا اسهم للادارة مقابل مقدماتها العينية ومقابل الاموال النقدية التي تكون قد دفعتها لاجل انشاء الشركة وتغذيتها صندوقها .

٣ - تستملك الادارة مجانا لانشاء او توسيع الشوارع والحدائق والساحات العامة وسائر التجهيزات والانشاءات العامة مساحة تعادل خمسة وعشرين بالمائة من كامل مساحة العقارات المقدمة الى الشركة والكائنة في المنطقة موضوع الشركة العقارية . ولا تدخل في حساب النسبة المذكورة الشوارع والمساحات وسائر الاملاك

بعد تقديم التصريح واستلامه بالشروط المعينة في الفقرة ٢ من المادة ٢٠ اعلاه .

١ - الاشغال العادية للصيانة والترميم وللتنظيف، شرط ان لا تحدث تغييرا في الحيطان الكبيرة او في المظهر الخارجي وان لا يكون المقصود دهان او تلبيس الواجهات لغاية دعائية .

٢ - اشغال بناء تصوينات يقل علوها عن مترين عدا التي تحيط ، في مجموعات الاماكن الاهله ، بالطرق والساحات العممة الموجودة او التي وضع بها المشروع .

المادة ٢٢ - ان تقديم طلبات رخص البناء وايداعها ، والتحقيق فيها ، وتسليمها تخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي رقم ٦١ / L.E. تاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ وتعديلاته .

المادة ٢٣ - لا تعطى رخصة البناء الا اذا كانت الاشغال المنوي اجراؤها مطابقة لقواعد البناء المعينة في المرسوم الاشتراعي الآنف الذكر (المذكور في المادة ٢٢) تاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ وتعديلاته وعند الاقتضاء ، للاحكام الواردة في نصوص خاصة (ارتفاقات جوية ، مؤسسات مصنفه الخ . . .) .

يمكن ان تحدد تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى ، للمناطق التي تتعلق بها ، قواعد بناء تخالف تلك التي ينص عليها المرسوم الاشتراعي المذكور . وفي هذه الحالة، لا تعطى رخصة البناء الا اذا كانت الاشغال المنوي اجراؤها مطابقة لقواعد البناء المحددة في التصميم ونظام تنظيم المدن والقرى . ويجب ان تؤمن هذه القواعد ضمانات تتناول السلامة والصحة والتجميل ، تعادل على الاقل ، تلك التي حددتها الاحكام المقتضية من المرسوم الاشتراعي رقم ٦١ / L.E. تاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ وتعديلاته

المادة ٢٤ - يمكن ان ترفض رخصة البناء او ان لا تعطى الا بشرط التقيد باحكام خاصة اذا كانت الابنية ، بالنظر الى موقعها واحجامها او مظهر الابنية الخارجي او الانشاءات المنوي تشييدها او تغييرها من شأنها ان تضر بالصحة والسلامة العامتين او بالمناظر الطبيعية وكذلك بالمنظورات العمارة او اذا كانت هذه الابنية تفرض على الجماعات العمومية تنفيذ تجهيزات جديدة .

يجوز ان تفرض على الباني بموجب الاحكام

والنظام العائدين لها ويمكنها ان تباع الاراضي المرتبة كما يمكنها انشاء ابنية عليها ويبيعها او تأجيرها او استثمارها .

١٠ - يحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء كل ما يتعلق بتنظيم الشركات العقارية المذكورة ولا سيما مهمتها وفدت المساهمين فيها واصول تاسيسها ومدتها وادارتها وسير عملها وتمويلها ومراقبتها وتصفيته .

١١ - توزع صافي الاموال الناتجة عن هذه البيوع او التاجير او الاستثمار على المساهمين بالنسبة الى الاسهم التي يحوزونها .

الباب الثالث

رخص البناء (١)

المادة ٢٠ - يخضع تشييد الابنية على اختلاف انواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها في اراضي البلديات وفي مراكز الاصطياف وفي كل محلة او مجموعة اماكن اهله او مندقة تكون موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني، او تصميم او تصنيف مناطق او قرار وضع تحت الدرس ، كذلك في كل محلة او مجموعة اماكن اهله او منطقة معينة بموجب مرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير الاشغال العمامة والنقل ، للحصول على رخصة بناء مسبقة . وكذلك كل بناء يشيد على اقل من ثلاثين مترا من حدود الطريق العام .

وفي خارج الاماكن والمناطق المشار اليها آنفا، لا تفرض رخصة البناء الا الابنية التي تشمل مساحتها اكثر من مئة متر مربع او التي تحتوي على طابق ارضي وطابق اخر ، وكذلك للاشغال التي من شأنها ان تجعل مساحة بناء موجود تزيد على مئة متر مربع وعلى طابق ارضي وطابق اخر .

لا يجوز تشييد وتحويل وترميم وتجديد الابنية التي لا تخضع لرخصة البناء الا بعد تقديم تصريح بها للسلطة المكلفة اعطاء رخصة البناء التي تسلم ايصالا بالتصريح المذكور .

المادة ٢١ (١) - في المناطق وللابنية التي تخضع لرخصة البناء يمكن اقيام بالاشغال التالية

(١) - تراجع احكام المادة ٧٩ من قانون البناء المعدلة بقانون ٦٧/٦/٢٨ المنشور في الجزء الاول تحت كلمة « بناء » صفحة ١١ .

مرسوم رقم ٩٥٩

صادر بتاريخ ٢٩ كانون الثاني سنة ١٩٦٥
تنظيم الشركات المقاربية المنصوص عليها في
المادة ١٩ من قانون التنظيم المدني
الصادر بتاريخ ٢٤/٩/١٩٦٢

١ - اخلاء جميع الابنية المشغولة تباعا
وحسب مقتضيات تنفيذ نظام وتصميم تنظيم
مدني على ان تتبع من اجل تحقيق هذا الغرض
القواعد والاصول العائدة لاحكام الاستملاك
المتعجل .

٢ - ترتيب المنطقة موضوع تصميم ونظام
تنظيم مدني .
ويقتصد بالترتيب :

١ - ضم وفرز المقارات الواقعة ضمن
منطقة موضوع تصميم وتنظيم مدني .
ب - وضع جميع الاشارات على الصحائف
العينية التي يقتضيها تنفيذ تصميم تنظيم مدني
ونظامه .

ج - وضع حدود المقارات والطرق
والساحات والحدائق العامة ، ووضع حدود
كل وحدة ملحوظة في تصميم ونظام تنظيم مدني .
٣ - بيع المقارات المرتبة بالمزاد العلني ، ما
عدا ما يعود منها عينا الى الادارة .

٤ - توزيع الاموال الناتجة عن البيوعات على
المساهمين بعد حسم جميع المصاريف العمومية .
المادة ٤ - يحق للشركات المقاربية بنية تنفيذ
موضوعها ان تطلب الى الادارة كل معونة فنية،
وكل تفسير حول نظام وتصميم تنظيم مدني
موضوع للمنطقة .

الباب الثالث**في تاسيس الشركات المقاربية**

المادة ٥ - تؤسس الشركات المقاربية بين
الدولة والبلديات ، المسماة فيما بعد الادارة ،
واصحاب المقارات الواقعة ضمن المنطقة
موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني واصحاب
الحقوق العينية على هذه المقارات .

يرخص بالتاسيس بمرسوم يتخذ في مجلس
الوزراء .

يمكن للادارة ان تمثل في الشركات المقاربية
باحد الاشخاص المعنويين التابعين للقانون العام
الذي انيط به حق تنفيذ تصميم ونظام تنظيم
مدني .

ان رئيس الجمهورية اللبنانية

بناء على الدستور اللبناني

بناء على قانون الاستملاك الصادر بموجب
المرسوم الاشرافي رقم ٤ تاريخ ٣٠/١١/١٩٥٤
وتمديلاته

بناء على قانون التنظيم المدني الصادر في ٢٤
ايلول ١٩٦٢ والملل بمشروع القانون الموضوع
موضوع التنفيذ بالمرسوم رقم ١٣٤٧١ تاريخ ٢٦
تموز ١٩٦٣ ولا سيما المواد ١٩ و ٣٨ و ٣٩ منه
بناء على اقتراح وزير بري الداخلية والاشغال
العامة والنقل

وبعد استطلاع رأي مجلس شوري الدولة
وبعد موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة
بتاريخ ٢٩ تموز ١٩٦٤

يرسم ما يأتي :

الباب الاول**احكام عامة**

المادة ١ - يتضمن هذا المرسوم تحديد :

- ١ - ماهية الشركات المقاربية المجاز انشاؤها
بموجب المادة ال ١٩ من قانون ٢٤ ايلول ١٩٦٢
- ٢ - موضوعها
- ٣ - قواعد واصول انشائها
- ٤ - كيفية تمويلها
- ٥ - قواعد واصول ادارتها
- ٦ - ماهية ونوع اسهمها
- ٧ - تصفيتها وتوزيع اموالها وسائر الاحكام
المتعلقة بها .

المادة ٢ - تكون الشركات المقاربية الانفة
الذكر شركات مغلقة مساهمة تخضع للقانون
الخاص ولا سيما للمواد ٧٧ الى ٢٢٥ من قانون
التجارة ولاحكام هذا المرسوم .

الباب الثاني**موضوع الشركة**

المادة ٢ - تقوم الشركات المقاربية بجميع
العمليات التي يقتضيها تنفيذ تصميم ونظام
تنظيم مدني موضوع لمنطقة ما ، ولا سيما
بالعمليات التالية :

المادة ٦ - يجب قبل انشاء اية شركة عقارية ان تضع « الإدارة » تصميم ونظام تنظيم مدني وان يصبح هذا النظام نافذا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء .

المادة ٧ - تتقدم الإدارة بطلب ترخيص بتأسيس الشركات العقارية من الحكومة بواسطة رئاسة مجلس الوزراء ، وترفق بهذا الطلب نظام الشركة والمستندات التالية :

تتبع امام اللجان المذكورة القواعد والاصول العائدة لاحكام الاستملاك المستعمل .

١ - خريطة محدد بها المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني .

المادة ١٠ - فور صدور القرار النهائي بالتخمين تسلّم الإدارة المالك أو صاحب الحق العيني نسخة مصدقة عن قرار التخمين الموما اليه ووثيقة تثبت حقه في ان يكون مساهما في الشركة قيد التأسيس .

ب - التصميم ونظام التنظيم المدني المنوي اجراؤه في المنطقة المذكورة .

المادة ١١ - فور انتهاء عملية التخمين تودع الإدارة مصرف لبنان المركزي باسم الشركة قيد التأسيس الاموال التي تمثل مساهمتها والفصلة 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 .

ج - بيان يتضمن ارقام المقارات واسماء اصحاب المقارات واصحاب الحقوق العينية الواقعة في المنطقة المذكورة على ان لا يتضمن هذا البيان الاملاك العائدة للدولة او البلديات عامة كانت ام خاصة .

المادة ١٢ - عند تعيين الخبيرين او الخبراء الانفي الذكر تحيل اليهم الإدارة نسخا عن القرارات التخمينية وعن الوثائق الموما اليها وتدعو جميع اصحاب الحق الى الشول امامهم .

د - جدول تخمين اولي لجميع المقارات 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 .

المادة ١٣ - اذا وجد الخبراء بين اصحاب الوثائق المنصوص عليها في المادة ١٠ اعلاه قاصرا او غائبا غير ممثل قانونا فمليهم ان يبلغوا ذلك فوراً الى الإدارة 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 تليفهم المهمة الموكولة اليهم .

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 ١٤ - بعد صدور اخر قرار بتعيين ممثل قانوني لمن ذكر يجب على الإدارة المؤسسة ان تدعو بمهلة شهر جميع اصحاب الحقوق لمعد جمعية عمومية تأسيسية وتعين في الدعوة اسماء ممثلها المنصوص عليهم في المادة ال ١٩ من هذا المرسوم ، الذين يمثلونها في جميع الجمعيات العمومية وفي مجلس الإدارة .

المادة ٨ - فور صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة تتولى الإدارة 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 المقارات الواقعة في المنطقة موضوع تصميم ونظام تنظيم مدني .

ان صلاحيات الجمعية العمومية التأسيسية هي الصلاحيات عينها المنصوص عليها في قانون التجارة باستثناء ما ورد في احكام المادة ٨٦ والفقرة الثانية من المادة ٩٠ .

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 ٩ - 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

الباب الرابع

تمويل الشركة

المادة ١٥ - يترتب على الإدارة ان تقدم الى الشركة الاموال اللازمة لانفاذ الاعمال المختمه في الجدولين المذكورين في الفقرتين (و) و(ز) من المادة السابعة اعلاه .

المادة ١٦ - ان رأسمال الشركة العقارية يحدد عند تأسيسها بمقدار يوازي مجموع التخمينات الواردة في الجداول الاربعة المنصوص عليها في الفقرات د - هـ - و - ز - من المادة السابعة اعلاه .

المادة ١٧ - اذا كان التخمين النهائي لجميع المقارنات والحقوق العينية مختلفا عن التخمين الاولي الذي وضعته الإدارة 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 للمقارنات والحقوق العينية مضافة اليه المبالغ المشار اليها في الجدولين (و) و (ز) من المادة السابعة اعلاه .

الباب الخامس

في ادارة الشركات العقارية

المادة ١٨ - يدير الشركات العقارية مجلس ادارة ينتخب ويؤلف حسب نصوص قانون التجارة المتعلقة بالشركات المغفلة على ان يكون ثلثا اعضائه من التابعيه اللبنانيه بما في ذلك ممثلي الإدارة ، الا ان اعضاء المجلس الذين يمثلون رأسمال الإدارة يعينون من قبلها كما ورد في المادة ال ١٤ اعلاه .

المادة ١٩ - يمثل رأسمال الإدارة ضمن المجلس بموظفين تابعين للإدارة من الفئة الثانية على الأقل شرط ان يكون عدد هؤلاء ثلثي عدد اعضاء المجلس .

المادة ٢٠ - فور صدور مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة تعين الإدارة - علاوة عن ممثليها في مجلس ادارة الشركة - مفوض مراقبة تكون مهمته المهمة التي نص عليها قانون التجارة ويجب ان تكون له صفة المحتسب . ويعين ايضا مفوضو مراقبة بالشروط وحسب الاصول للنصوص عليها في المادتين ١٧٢ و ١٧٣ من قانون التجارة .

المادة ٢١ - يتمتع مجلس الإدارة في الشركات العقارية بالصلاحيات المنصوص عليها في قانون التجارة .

المادة ٢٢ - يجري بيع المقارنات بالمزاد العلني وفقا لدفتر شروط خاص بكل عقار يضعه مجلس ادارة الشركة ويجب ان يحدد دفتر الشروط هذا جميع الامور المتعلقة بشروط تملك المقارنات وحق الاستفادة منه ولا سيما :

١ - الشروط التي يجب ان تتوفر في المزايد .
٢ - الشروط التي من شأنها ان تلزم المشتري بتنفيذ تصميم ونظام التنظيم المدني المقرر للمنطقة في العقار موضوع المزايدة .
٣ - تحديد موعد ابتداء البناء ومهلة انتهائه اذا كان المقارن معد لهذا الغرض .

٤ - 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 اليها تخمين العقار موضوع المزايدة .

٥ - مبلغ الكفالة الواجب تقديمها للاشتراك في المزايدة على ان يتضمن هذا المبلغ كامل سعر الطرح مضافا اليه ١٥٪ من سعر الانشاءات الواجب اجراؤها .

٦ - شروط رقابة الإدارة على الانشاءات النوي تشييدها .

٧ - الجزاءات والتدابير التي يمكن اتخاذها بحق المخالفين .

وتتبع في المزايدة الاصول والاسس التالية :
١ - يطلب مجلس الإدارة تعيين لجنة الخبراء الالفة الذكر .

٢ - يحدد سعر الطرح بمبلغ يعادل تخمين الخبراء على انه يمكن لمجلس الإدارة ان يعدل التخمين بمقدار ١٠٪ .

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

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

ويجب تعيين هذا التاريخ بمهلة تتراوح بين ثلاثة أشهر وستة اشهر تسري ابتداء من تاريخ تقديم تقرير الخبراء .

٥ - ينشر موعد البيع في الجريدة الرسمية وثلاث جرائد محلية ويمكن ان ينشر في صحف اجنبية ويجب ان يجري النشر بمدة شهر على الأقل قبل موعد المزايدة .

٦ - فور تاريخ اجراء النشر المذكور يجب وضع دفتر الشروط تحت تصرف الراغبين في الاشتراك بالمزايدة .

مدني وبعد ان تمتلك الادارة عيناً ما قد يعود اليها من اراضي مقابل الاسهم الوارد ذكرها في الفقرتين (أ) و(ب) من المادة الرابعة والعشرين من هذا المرسوم ، تلتى الاسهم المنشأة بموجب الفقرتين (أ) و(ب) من المادة الرابعة والعشرين المذكورة .

المادة ٢٩ - عندما يتم بيع جميع المقاربات بدفع اولا للادارة المبالغ التي تكون قد سلفتها بعد ان نحسم ما يترتب عليها من نفقات ومصارفات عمومية بالنسبة لحصتها في الراسمال وتلتى الاسهم المنشأة بموجب الفقرة (ج) من المادة الرابعة والعشرين المشار اليها اعلاه .

المادة ٣٠ - 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 ٣١ - يوزع حاصل التصفية على اصحاب الاسهم المنشأة وفقا للمادة ٢٦ اعلاه .

المادة ٣٢ - لا يخضع انتقال ملكية المقاربات الوارد ذكرها في الفقرتين (د) و(هـ) من المادة السابعة من هذا المرسوم الى الشركة لرسم الانتقال .

المادة ٣٣ - ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويبلغ حيث تدعو الحاجة .
الدوق في ٢٩ كانون الثاني سنة ١٩٦٥
الامضاء : شارل حلو

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء : حسين العويني

وزير الداخلية

الامضاء : تقي الدين الصلح

وزير المالية

الامضاء : عثمان الدنا

وزير الاشغال العامة والنقل

الامضاء : بيار الجميل

٧ - اذا لم يبع المقار بتاريخ المزايدة يخفض سعر الطرح بمقدار ١٠٪ ويعاد النشر بمهلة شهر .

٨ - واذا لم يبع المقار في المزايدة الثانية يعاد التخمين من جديد ويجرى البيع بالمزاد العلني ، كل ذلك وفقا للاسس المبينة اعلاه .

الباب السادس

اسهم الشركات المقارية

المادة ٢٣ - ان اسهم الشركات المقارية 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 ٢٤ - تتالف حصة الادارة في راسمال 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 المقاربات والحقوق العينية الوارد ذكرها في الفقرة (د) من المادة السابعة المذكورة اعلاه على ان لا يتجاوز هذا الجزء ربع قيمة التخمين النهائي للمقاربات 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 ٢٥ - لا يحق للادارة في اي حال من الاحوال ان تفرغ عن اسهمها للغير .

المادة ٢٦ - يتسلم كل اصحاب الوثائق المنصوص عليها في المادة (١٠) 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 ٢٤ اعلاه .

المادة ٢٧ - لا تخضع اسهم الشركات المقارية لاي رسم طابع .

الباب السابع

تصفية الشركة وتوزيع اموالها

المادة ٢٨ - عند انتهاء ترتيب شبكة الطرقات والساحات والحدائق ومواقع المباني العامة وجميع الوحدات الملحوظة في تصميم ونظام تنظيم

الملحق رقم ٥

الخطوات التنفيذية لتشكيل وتفعيل فرق العمل

دور فريق عمل رقم (1) في تنفيذ السياسة الاسكانية

التقديم المميز	تاريخ التنفيذ	المسؤولية	الخطوات العملية
الهدف: السماح لبنك الاسكان توزيع عملياته وتأمين استثماراتها التاريخ: أيار ١٩٨٦			المهمة : دعم بنك الاسكان لتأمين تمويل دائم عن طريق البنوك التجارية والمصرف المركزي ووضع سياسة اقراض جديدة.
			أخذ موافقة المجلس على القيام بهذه المهمة.
			١- اخذ المبادرة لجمع فريق عمل مؤلف من مسؤولين من بنك الاسكان، البنك المركزي والبنوك التجارية.
			٢- تأمين تمويل دائم لبنك الاسكان:
			أ- اتفاق بين البنك المركزي وبنك الاسكان على وسيلة تمويل.
			ب- مساعدة بنك الاسكان في المشاركة مع البنوك التجارية.
			ج- مساعدة بنك الاسكان للحصول على وكالة البنك المركزي.
			٣- تفسير شروط منح القروض.
			٤- التخطيط والتنفيذ مع بنك الاسكان للاستثمار في كل المناطق مباشرة او من خلال البنوك التجارية.
			٥-

دور فريق عمل رقم (٩) في تنفيذ السياسة الامكانية

التاريخ: أيار ١٩٨٦

الهدف: تكين ذوي الدخل المحدود من تملك مساكنهم

المهمة: تخفيض طلف المشاريع الانشائية لتزيمها وروضها على الهيئات التي يمكن ان تشارك فيها (مثلا الأوقاف، النقابات، إلخ...)

الخطوات العملية	المسؤولية	تاريخ التنفيذ	التقدم المحرز
١- أخذ مرافقة المجلس على القيام بهذه المهمة . ٢- تخفيض المطلقات بشكل كامل لمرتبها على الهيئات التي يمكن ان تشارك . ٣- أخذ المبادرة من اعضاء شركات كبيرة مختلطة متخممة في مجال البناء السكني والمساهمين فيها مجلس الانساء والاعمار، مجالس الطوائف، الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، مصرف الامكان والنقابات . ٤- استكشاف الأرائفي التي تملكها الأوقاف والبلديات . ٥- اعداد ملفات التزيم . ٦- بناء الوحدات السكنية المطابقة لاحتياجات ذوي الدخل المحدود . ٧- بيع هذه الوحدات حسب سياسة تخلف معينة او تأجيرها مفروشة .			

دور فريق عمل رقم (٣) في تنفيذ السياسة الإسكانية

التاريخ: أيار ١٩٨٦

المسؤولة:

الهدف: تأمين مشاركة القطاع الخاص بشكل واسع في حل مشكلة السكن.

المهمة: اعداد مشروع جديد لقانون الاجار

الخطوات العملية	المسؤولية	تاريخ التنفيذ	التقدم المحرز
١- اخذ موافقة المجلس على القيام بهذه المهمة .			
٢- اخذ المبادرة لجمع فريق عمل مؤلف من خبراء اقتصاديين وناشئين وفنيين وحقوقيين من القطاع الخاص والمعام بالاشتراك مع بنك الاسكان .			
٣- درس نص قانون الاجار الحالي وتحديد المواد غير المواتية فيه التي تحول دون استثمار رأسمال القطاع الخاص .			
٤- مراجعة مشاريع القوانين الموضوعة من قبل بعض الأجهزة او الخبراء مثل الوزير السابق فريد روفائيل والنايب أوست ياخوس .			
٥- مراجعة نصوص القوانين الموضوعة في البلدان الأخرى والاستلهام منها .			
٦- تقديم مشروع القانون الجديد لمجلس النواب بهدف التصويت عليه بأقرب وقت .			

دور فريق عمل رقم (4) في تنفيذ السياسة الاستثمارية

الهدف: خفض مستوى كلفة البناء عن طريق خفض سعر الاراضي المتاح عليها . التاريخ: أيار ١٩٨٦

الهدف: الاستفادة من مشاريع إعادة تأهيل الطرقات لتحديد وتنظيم مناطق سكنية جديدة .

التقدم المحرز

التقدم المحرز	تاريخ التنفيذ	المسؤولية	الخطوات العملية
---------------	---------------	-----------	-----------------

- ١- أخذ مواءمة المجلس على القيام بهذه المهمة .
- ٢- أخذ المبادرة في تشكيل فريق من خبراء من المجلس مع ساهمة التنظيم المدني .
- ٣- استئناف المناطق المؤهلة للسكن القريبة من شبكة الطرقات العامة التي أعيد تأهيلها .
- ٤- إعادة تنظيم هذه المناطق وإنشاء شركات عقارية مشتركة لاستثمارها .
- ٥- بناء البنية التحتية لهذه المناطق .
- ٦- قيام حملة إعلامية للفت نظر المواطنين الى هذه المناطق .

دور فريستق عمل رقم (٥) في تنفيذ السياسة الاسكانية

التاريخ: أيار ١٩٨٦

الهدف: مساعدة ذوي الدخل المحدود على تملك مساكنهم

المهمة: دعم المندوق المستقل للاسكان والمديرية العامة للتعاونيات والتأكد من امكانيتها الشريفة والتنظيمية والتحقق من فعالية عملياته الافتراض والتحميل.

الخطوات العملية	المسؤولية	تاريخ التنفيذ	التقدم المحرز
١- اخذ موافقة المجلس على القيام بهذه المهمة .			
٢- اخذ المبادرة لجمع فريق عمل مؤلف من خبراء التدقيق .			
٣- اجتياز عيينة ممثلة لملفات تسليف القروض التي منحها المندوق المستقل (٣٪ من الملفات مثلا) ، والمديرية العامة للتعاونيات (٢٥٪ من الملفات)			
٤- التأكد من ان المستعرض يتوافق بالشروط المطلوبة للعمول على القرض .			
٥- التأكد من ان القروض التي أعطيت قد استعملت ضمن شروط واهداف تلك الهيئات .			
٦- التأكد ان ابناء الدين يحمل حسب المهمل المحددة مع الأختيعين الإختيار مهلة الرحمة" التي تمنحها هذه الهيئات .			
٧- دراسة قدرة المندوق والمديرية الشريفة والتنظيمية في تلقى طلبات القروض ودرسها فني جميع الأراضي البنائية .			

دور فريق عمل رقم (1) في تنفيذ السياسة الانكبيسية

التاريخ: أيار 1981

الهدف: تأمين هبات خارجية للمساعدة في اسكان ذوي الدخل المحدود.

المهمة: الاتصال بالهيئات الأجنبية والاطلاع على شروطها وتأمينها في مجال المساعدة السكنية.

التقدم المحرز	التاريخ	المسؤولية	الخطوات المعملية	
			أخذ موافقة المجلس على القيام بهذه المهمة:	1-
			تشكيل فريق عمل مؤلف من خبراء ماليين وعقوبيين بالاشتراك مع مسؤولين من وزارة الخارجية.	2-
			تحضير لائحة للهيئات الانسانية الخارجية من اجل الاتصال بها.	3-
			الاتصال بمطلي تلك الهيئات والتعمق في شروط سياستها لمنح الهبات.	4-
			امداد لائحة أولية بالهيئات التي تتوفر معها أكبر نسبة النجاح في الحصول على الهبات.	5-
			تأمين الشروط المطلوبة من لبيان للحصول على تلك الهبات الاساسية.	6-
			تأمين مراقبة دائمة لأوجه استعمال هباته الساعدات وإفادة الهيئات الدولية المعنية عنها.	7-

الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة للشؤون الاقتصادية الإدارية
مركز مشاريح ودراسات القطاع العام