

نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة

عدد المواد: 271

تعريف النص: قرار المفوض السامي رقم 3339 تاريخ: 12/11/1930

عدد الجريدة الرسمية: 2479 | تاريخ النشر: 27/03/1931 | الصفحة: 20-1

فهرس القانون

- الباب الاول : - في العقارات (10-1)
- الفصل الاول : - في تعريف العقارات
- الفصل الثاني : - في انواع العقارات
- الفصل الثالث : - في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات وفي علاقة هذه الحقوق بأصحابها
- الباب الثاني : (11-34)
- الفصل الاول : - في الملكية
- الفصل الثاني : - في التصرف
- الفصل الثالث : - في الشيوخ بالحقوق العينية
- الفصل الرابع : - في السطحية
- الفصل الخامس : - في الانتفاع
- القسم الاول: - في موجبات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع
- القسم الثاني: - في حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمنتفع
- القسم الثالث: - في موجبات المنتفع باثناء تمتعه بالعقار
- القسم الرابع: في سقوط حق الانتفاع
- الباب الثالث : - في الارتفاق (56-58)
- الفصل الاول : - في الارتفاق الطبيعي
- الفصل الثاني : - في الارتفاق القانوني
- القسم الاول: - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة

المسّم السابى: فى الارتفاق المابوى العاء للممعه	
الفصل الثالث : - فى الارتفاق الذى ىءءه الانسان	
الفصل الرابع : - فى شروط استعمال الارتفاقات	
الفصل الخامس : - فى سقوط الارتفاق	
الباب الرابع : - فى حقوق الرهن (91-116)	
الفصل الاول : - فى الرهن بطرىقة نقل الملكية البىع بالوفاء والبىع بالاستغلال	
الفصل الثانى : - فى الرهن	
الباب الرابع : - فى الامتيازات والتأمينات (117-173)	
الفصل الاول : - فى الامتيازات	
الفصل الثانى : - فى التأمينات	
القسم الاول : - فى احكام عامة	
القسم الثانى : فى التأمينات الرضاىة	
القسم الثالث: فى التأمينات الاجبارىة	
القسم الرابع: فى التأمينات المؤجلة	
الفصل الثالث : - فى حقوق الدائن صاحب التأمين	
الفصل الرابع : - فى مفعول التأمينات تجاه المءىون والاشخاص المنقل	
اليهم العقار	
الفصل الخامس : - فى زوال التأمين	
الفصل السادس : - فى ترقرن القىود التأمينىة	
الفصل السابع : - فى نزع الملكية الاجبارى	
الباب السادس : - فى الوقف والاجارتىن والاجارة الطوىلة (174-203)	
الفصل الاول : - فى الوقف	
الفصل الثانى : - فى الاجارتىن	
الفصل الثالث : - فى الاجارة الطوىلة	
الباب السابع : - فى اكتساب الحقوق العىنىة وانتقالها وزوالها (204-219)	
الفصل الاول : - فى طرىقة اكتساب الحقوق العىنىة وانتقالها وزوالها	
الفصل الثانى : - فى اللاحاق	
الباب الثامن : - فى الوعد بالبىع وفى الخيار (220-227)	
الباب التاسع : - فى اكتساب حق القىء فى السجل العقارى (228-271)	
الفصل الاول : - فى طرق اكتساب حق القىء فى السجل العقارى	
الفصل الثانى : - فى التركات العقارىة بالارء او بالوصىة	
الفصل الثالث : - فى الهبات بىن الاحياء	
الفصل الرابع : - فى الاشغال	
الفصل الخامس : - فى الشفعة	
الفصل السادس : - فى مرور الزمن	

الفصل السابع : - في مفعول العقود

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسية،
بناء على مرسومي الجمهورية الفرنسية الصادرين في 23 تشرين الثاني سنة 1920 وفي 3 ايلول سنة 1926,
وبناء على احكام القوانين العثمانية (المجلة وقانون العقارات وقانون الطابو).
وبناء على احكام القرار عدد 1329 الصادر في 22 اذار سنة 1922 والقرارات رقم 186 و187 و188 و189 الصادرة
في 15 اذار سنة 1926, والقرار رقم 285 الصادر في 5 ايار سنة 1926,
وبناء على اقتراح امين السر العام.
قرر ما يأتي :

الباب الاول : - في العقارات

الفصل الاول : - في تعريف العقارات

المادة 1

مادة 1:

العقارات على ثلاث فئات:

العقارات بطبيعتها Immeubles par nature

والعقارات بتخصيصها Immeubles par destination

والعقارات غير المادية Immeubles incorporels

المادة 2

العقارات بالنظر الى ذاتها هي الاشياء المادية التي يكون لها بالنظر الى جوهرها موقع ثابت غير منتقل
كالاراضي والمناجم والنباتات المتأصلة في الارض (ما دامت ثابتة فيها) والابنية.
لا يقصد بلفظة (الابنية) الانشآت المعروفة بذلك (كبيوت السكن والدكاكين والمعامل والمستودعات
والاهراء... الخ) فقط بلا ايضا الانشآت الفنية على جميع انواعها (كالجسور والابار والافران والسدود
والحواجز والانفاق... الخ) وبصورة اعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة سواء
اكان ذلك على ظاهر الارض او في باطنها.
وتعد في العقارات بالنظر الى ذاتها جميع الاجهزة والقطع... الخ الداخلة في البناء والمعدة لاتمامه كالشرفات
(البلكونات) والمزاريب والحراب (لمنع الصواعق) (وانابيب جر المياه).

المادة 3

العقارات بالنظر الى الغاية المعدة لها هي اشياء تعتبر بالنظر الى ذاتها كمنقولات غير انها تكون تابعة لذات

العقار ويشترط فيها على كل حال لتحسب في العقارات :

1- ان تكون وذات العقار لمالك واحد.

2- ان تكون مخصصة لاستثمار العقار او بصورة اعم لمنفعة العقار الذي تكون هذه الاشياء تابعة له. ومن هذه الاشياء:

1= فيما يختص بالاستثمار الزراعي:

الحيوانات المعدة للزراعة والآلات الزراعية والمعاصر والانابيب والبراميل الكبيرة المستعملة لوضع العنب في مضانع الخمر واسماك الغدران وخلايا النحل ودود القز في الخصاص والسماذ والقش المعد لتسميد الارض ومساميك الكرمة.

2= وفيما يختص بالاستثمار الصناعي: المدخرات الملاهي (الكازينوات) ومحلات الاستحمام ومحلات

التجارة فلا يجوز ان تعتبر كعقارات ومن الاشياء المعتبرة كعقارات ايضا الاشياء المنقلة المرتبطة بالارض بصفة دائمة.

المادة 4

العقارات المعنوية هي الحقوق والتأمينات والارتفاقات العينية وكذلك الدعاوي المقامة في العدالة على العقارات الذاتية.

الفصل الثاني : - في انواع العقارات

المادة 5

العقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل مناطق الاماكن المبنية كما هي (اي المناطق) محددة اداريا والقابلة للملكية المطلقة ويستثنى من ذلك العقارات القائمة على اراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستعملة فانها تبقى خاضعة لاحكام العرف والعوائد المحلية

المادة 6

العقارات الاميرية = هي العقارات التي تكون "رقيبتها" للدولة ويجوز ان يجري عليها حق "تصرف".

المادة 7 (عدلت بموجب قانون 173/2000) (عدلت بموجب قانون 47/1971)

1- العقارات المتروكة المرفقة هي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لاحدى

الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية بالانظمة الادارية

2- تعتبر العقارات المشار اليها في الفقرة السابقة ملكا خاصا للبلدية اذا كانت داخله في نطاقها.

ولسلطات البلدية ان تلغي او تعدل حق الاستعمال على بعض اقسام العقارات

المذكورة مع المحافظة على حقوق الغير.

فقرة مضافة بموجب قانة 173 / 2000 (موازنة)

3- يمنع على البلديات البيع او التصرف بالاملاك المشار اليها في الفقرة الثانية الا بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيرى المالية والشؤون البلدية والقروية.

المادة 8

العقارات المتروكة المحمية = هي العقارات التي تخص الدولة او البلديات وتكون جزءا من املاك الدولة

المادة 9

العقارات الخالية المباحة او الاراضي الموات = هي الاراضي الاميرية التي تخص الدولة الا انها غير معينة ولا محددة فيجوز لمن يشغلها اولا ان يستحصل باذن من الدولة على حق افضلية ضمن الشروط المعينة في انظمة املاك الدولة.

الفصل الثالث : - في الحقوق الممكن ان تجري على العقارات وفي علاقة هذه الحقوق بأصحابها

المادة 10

يجوز ان تجري على العقارات الحقوق العينية التالية:

- 1- حق الملكية.
- 2- حق التصرف.
- 3- حق السطحية.
- 4- حق الانتفاع.
- 5- حق الافضلية على الاراضي الخالية المباحة.
- 6- حقوق الارتفاق العقارية.
- 7- حقوق الرهونات : الرهن والبيع بالوفاء.
- 8- حقوق الامتيازات والتأمينات .
- 9- حق الوقف .
- 10- حق الاجارتين.
- 11- حق الاجارة الطويلة.
- 12- حق الخيار الناتج عن وعد البيع.

الباب الثاني :

الفصل الاول : - في الملكية

المادة 11

الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الملك..

المادة 12

ان ملكية العقار تخول صاحبها الحق في جميع ما ينتج هذا العقار وفي كل ما يتحد به اتحادا تباعيا سواء اكان ذلك الاتحاد طبيعيا او اصطناعيا.

المادة 13

تشمل الملكية الارض ملكية ما فوقها وما تحتها وعليه فيجوز لمالك الارض ان يغرس فيها ما شاء من الاغراس وان يبني ما شاء من الابنية وان يجري فيها من الحفريات الى اي عمق شاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن ان تنتج ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة.

الفصل الثاني : - في التصرف

المادة 14

التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في احكام هذا القرار وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة.
لا يجري هذا الحق الا على العقارات الاميرية.

المادة 15

يخول التصرف في عقار ما صاحبه الحق في كل ما يغل هذا العقار في كل ما يتحد به اتحادا تباعيا سواء اكان ذلك الاتحاد طبيعيا او اصطناعيا.

المادة 16

يحق لصاحب التصرف في الاراضي ان يغرس ما شاء فيها من الاغراس ويبني ما شاء من الابنية ويجري فيها حفريات الى اي عمق شاء وان يستخرج من هذه الحفريات كل ما شاء من مواد البناء وان يتصرف بها بملء حريته ما خلا غيرها من سائر المنتوجات كل ذلك ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والانظمة.

المادة 17

لصاحب التصرف في عقار ما ان يجري عليه ما شاء من اعمال التصرف عدا الوقف.

المادة 18

كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على ارض اميرية يعد لغوا وكأنه لم يكن.

المادة 19

يسقط حق التصرف بعدم حراثة الارض او بعدم استعمالها مدة خمس سنوات.

الفصل الثالث : - في الشيوخ بالحقوق العينية

المادة 20

لا يجوز لاي شريك كان في عقار ما ان يستعمل بدون رضى سائر الشركاء الباقين حقوقه على كل العقار او على جزء معين منه ولا يجوز له ان يستعمل اي حق كان على حصة شريكه في العقار بدون رخصة من هذا الشريك.

تفترض رخصة الغائب من الشركاء حاصلة دائما في الاعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته ما لم ينجم عن ذلك ضرر للغائب يبلغ على الاقل خمس حقه ولا يمنع هذا تطبيق احكام القرارين عدد 188 و 189 المتعلقين بوضع النظام العقاري.

المادة 21

يعين الشركاء بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعقار المشترك وتجري قسمة غلة العقار على نسبة الحقوق المشتركة ما لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 22

كل شريك في عقار ملزم بدفع ما يصيبه بالنسبة لحصته من نفقات الادارة والترميم والمحافظة وما يصيبه من الضرائب والتكاليف الجارية على الاموال المشتركة ويحق للشريك الذي دفع جملة النفقات المذكورة اعلاه او قسما منها ان يستوفيهما الا اذا كانت هذه النفقات قد صرفت لتحسين العقار او تجميله فقط فتبقى على حساب صارفها.

المادة 23

يتصرف كل شريك في العقار بملء الحرية بحقوقه في هذا العقار ويجوز له بدون رخصة من شركائه ان يتنازل عنها لشخص اخر او ان يجري عليها تأمينا غير انه لا يجوز له ان يعقد رهنا على حصته.

المادة 24 / 1954

المادة 25 / 1954

الفصل الرابع : - في السطحية

المادة 28

حق السطحية هو حق صاحب ابنية او منشآت او اغراس قائمة على ارض هي لشخص اخر.

المادة 29

يجوز بيع حق السطحية واجراء تأمين عليه. يجوز ان يجري على الاموال الواقعة تحت حق السطحية حقوق ارتفاق انما لا يكون ذلك الا ضمن الحدود التي تتوافق مع استعمال حق السطحية.

المادة 30 (عدلت بموجب قانون 322/2001)

يسقط حق السطحية:

- 1- باجماعه مع حق ملكية الارض للمالكين انفسهم وبنسب الملكية ذاتها.
- 2- بهلاك الابنية او المنشآت، او بهلاك او زوال الاغراس، موضوع هذا الحق. وتعتبر بحكم المهذمة او الهالكة الابنية او المنشآت التي اصبحت غير صالحة للاستعمال الذي اعدت له، ولا يجوز لصاحبها اعادة بنائها لاستعمالها من جديد، او اعادة الاغراس بعد زوالها احياء لحقه الساقط كما انه لا يجوز لصاحب حق السطحية اضافة اي انشاءات جديدة عليه. يبقى حق السطحية محصورا بالابنية او المنشآت او الاغراس التي يشملها اصلا هذا الحق.
- 3- اذا تبين ان وجود حق السطحية يعيق استثمار الارض او اعمارها او ان المنفعة المرجوة منه قليلة الاهمية بحيث لا تتناسب مع الضرر الاقتصادي الذي يلحق الارض بسببه. يرقن امين السجل العقاري حكما حق السطحية في الحالة المبينة في البند (1) من هذه المادة. اما في الحالات الاخرى فيثبت سقوط حق السطحية بحكم يتمتع بقوة القضية المحكمة بالاستناد الى دعوى تقدم من صاحب الارض امام القاضي المنفرد المدني الذي يطبق في المحاكمة الاصول المتبعة امام قاضي الامور المستعجلة. يتوجب على مالك الارض ان يدفع لصاحب حق السطحية تعويضا تقدره المحكمة المختصة على الا يتجاوز ثلاثة اضعاف قيمة الابنية او الانشاءات او الاغراس موضوع هذا الحق بتاريخ اقامة الدعوى، وذلك في الحالات المبينة في البندين (2) و (3) من هذه المادة.

المادة 31

لا يجوز انشاء حق سطحية ابتداء من تاريخ اذاعة هذا القرار.

الفصل الخامس : - في الانتفاع

المادة 32

الانتفاع هو حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به ويسقط هذا الحق حتما بموت المنتفع. لا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح اشخاص معنوية.

المادة 33

ينشأ حق الانتفاع بمجرد ارادة الانسان ويمكن انشاؤه لاجل او بشرط.

المادة 34

يجوز في الامور العقارية انشاء حق الانتفاع على الحقوق التالية:

1= الملكية.

1= والتصرف .

3= والسطحية.

4= والاجارتين.

5= والاجارة الطويلة.

القسم الاول: - في موجبات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع

المادة 35

يجب على المنتفع قبل الاستيلاء على المنفعة:

1= ان ينظم كشفا بالعقارات .

2= ان يقدم كفيلا قديرا على الدفع.

على انه يجوز اعفاؤه من هذين الواجبين في نص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع.

المادة 36

يجب وضع كشف العقارات بحضور صاحبها او بعد ان يدعى الى ذلك بطريقة قانونية ويجب ان يحرر على الشكل المتبع لدى كتاب العدل وان يدفع مصاريفه المنتفع على انه يجوز للمنتفع ان يتفق مع صاحب الرقبة (بشرط ان يكون الطرفان بالعين راشدين) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة.

المادة 37

اذا قدمت الكفالة متأخرة فالغلة التي يكون قد جمعها صاحب العقار اثناء هذا التأخير ترد للمنتفع.

بعد ان يستعاض عن الكفالة به، انه تأمداً على، امه الا تعتد كفاة

المادة 38

إذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة أخرى فتؤجر العقارات الجاري عليها الانتفاع أو تسلم إلى حارس قضائي وتؤخذ اجرة هذا الحارس من غلة العقار.

القسم الثاني: - في حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمنتفع

المادة 39

للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه الذاتي لصالحه الشخصي. ويكون هذا الحق شاملاً شمول حق صاحب العقار ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق وكذلك حق الصيد والقنص ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع.

المادة 40

للمنتفع الحق بغلة العقار أي المداخل الطبيعية أو النقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون أن تنقض تلك الغلة شيئاً من جوهر العقار (وبدخول في هذه المداخل بدل تأجير حق الصيد والقنص). أن حاصلات المناجم المكشوفة والمناجم المستوردة والمقالع إذا كانت عائدة لصاحب العقار (بشرط أن يكون المنجم أو المقالع قد فتح قبل ابتداء الانتفاع والأشجار إذا كانت تستغل باوقات منتظمة) لاستهلاك حطبها أو لبيعها) تكون شبيهة بالغلة.

المادة 41

عند الابتداء بالانتفاع وعند انتهائه يصير توزيع الغلة التي لم تكن قد جمعت بعد أو ما بقي منها بدون جمع بين المنتفع وصاحب العقار على نسبة الزمن الذي كان فيه حق الانتفاع موجوداً أو غير موجود مع مراعاة مدة الانتاج السنوية أو غير السنوية المقابلة للغلة. ليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار رد شيء من نفقات الحراثة وإنما يحسب له ثمن الأسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة القائمة على الأرض عند ابتداء الانتفاع أو سقوطه.

المادة 42

على المنتفع أن يحترم الأيجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار قبل ابتداء الانتفاع أما الأيجارات التي يعقدها المنتفع فتصبح غير سارية على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من سقوط الانتفاع.

المادة 43

يحق للمنتفع ان يتنازل عن حقه مجانا او ببديل ما لم يكن في صك انشاء الانتفاع احكام تخالف ذلك ويظل حق الانتفاع بعد التنازل قائما في شخص المتنازل عنه فلا يكون اذن المتنازل عن حق الانتفاع في حل من تعهداته تجاه صاحب الرقبة اما الانتفاع فيسقط بموت المتنازل لا بموت المتنازل له.

القسم الثالث: - في موجبات المنتفع باثناء تمتعه بالعقار

المادة 44

على المنتفع ان يتمتع بالعقار كصاحب عقار معتن مجتهد وعليه على الاخص ان يعلم صاحب العقار بالتعديت التي يقوم بها الغير على عقاره (وان لم يفعل فيكون مسؤولا عن الضرر الذي يلصق صاحب العقار) وعليه ايضا متابعة العمل بموجب صكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقا ودفع الاقساط المتوجبة عليه.

على المنتفع في استعماله العقار والتمتع به ان يعمل وفقا لما اعتاده اصحاب العقار السابقون لا سيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الابنية وطريقة حمرت الاراضي واستثمار الاحراج والمقالع غير انه يجوز له زراعة الاراضي البور او بصورة اعم تحسين طريقة الزراعة.

المادة 45

تكون على نفقة صاحب الانتفاع الضرائب العقارية المختلفة وكذلك الترميمات اللازمة للمحافظة على العقار وخلاف ذلك التصليحات الكبيرة اي التصليحات التي تتعلق بتحديد قسم مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية فانها تترتب على صاحب الرقبة.

المادة 46

لا صاحب الرقبة ولا المنتفع يجبران على اعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه او قضاء وقدره على انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة كان العقار المهدم مضمونا ضدها بجملته او بقسم منه فيجوز بناء على طلب من صاحب العقار او على طلب من المنتفع استخدام التعويض المدفوع لتجديد بناء العقار او لترميمه.

المادة 47

اذا وجب تسديد دين يقتضي تسديده نقصا في رأس المال فعلى المنتفع ان يشترك في دفع الدين بتخفيض ايراداته تخفيضا نسبيا على الصورة التالية:

- 1- على صاحب العقار ان يدفع راس المال اللازم وعلى المنتفع ان يحسب له فوائد تدفع له ما بقي الانتفاع.
- 2- على انه يحق للمنتفع ان يقدم رأس المال وفي هذه الحالة على صاحب العقار ان يرجعه له (بدون دفع فوائد) عند انتهاء الانتفاع.

المادة 48

- ان النفقات التي يشترك في دفعها صاحب الرقبة والمنتفع كما هو مذكور في المادة السابقة هي:
- 1- نفقات التصليحات الكبرى.
 - 2- التكاليف غير العادية التي تغرض على العقار في اثناء الانتفاع (كالضرائب الخاصة بالحرب والتعويضات التي تدفع لملتزمي تجفيف المستنقعات بامر السلطة العمومية...الخ).
 - 3- الحصة التي تلحق العقارات من الدين الموروث فيما اذا كان حق الانتفاع جاريا على جميع عقارات المتوفي ولتعيين هذه الحصة تقدر اذا اقتضى الامر قيمة العقارات التي يتمتع بها المنتفع بالنسبة الى قيمة مجموع التركة.

المادة 49

لا يلزم المنتفع مبدئيا بالدين المضمون بتأمين جار على العقار الذي يتمتع به.

القسم الرابع: في سقوط حق الانتفاع

المادة 50

يسقط حق الانتفاع بانتهاء اجله او بموت المنتفع او بتلف الشيء المنتفع به تلفا شاملا او بتنازل المنتفع عنه او بانحلاله لسوء الاستعمال او بتوحيد الحقوق اي بجمع صفتي المنتفع وصاحب العقار في شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفعول قضائي الا بعد شطب التسجيل المقيد في السجل العقاري. وينتقل عند الاقتضاء حق الانتفاع الى حق بالتعويض الذي تدفعه شركة الضمان او بالتعويض الذي يدفع كبدل استملاك بسبب المنفعة العمومية.

المادة 51

عند انقضاء مدة الانتفاع يكون المنتفع مسؤولا تجاه صاحب العقار عن العطل الذي لحق بالعقار بسببه ولا يحق له ادنى تعويض عن التحسينات التي احدثها فيه بدون رضى صاحبه على انه اذا كان قد حدث تحسين وعطل في وقت واحد فيعادل ما بين هذا وذاك. اما الانشآت الجديدة التي يكون قد احدثها المنتفع والاغراس التي يكون قد غرسها فتطبق عليها احكام المادة 218 من هذا القرار.

المادة 52

اذا لم يكن حق الانتفاع جاريا الا على بناية وحدث ان تلفت هذه البناية بحرق او حادث اخر او انها سقطت من القدم فلا يحق للمنتفع ان يتمتع لا بالارض ولا بمواد البناء ويكون الامر بعكس ذلك فيما اذا كان المنتفع مستوليا على جميع الارض التي تكون البناية جزءا منها ما لم تطبق في الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة المذكورة في المادة 46 اعلاه.

المادة 53

يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه قضائيا بناء على طلب من صاحب الرقبة يبني على سوء استعمال المنتفع لا سيما اذا احدث تخريبا في العقار او اذا ترك العقار يتلف لعدم الاعتناء به ويقبل في هذه الحالة ان يتداخل في القضية غرماء المنتفع ويمكنهم ان يعرضوا انفسهم للقيام بتصليح ما تخرب وتقديم كفالات للمستقبل.

وللقاضي حسب اهمية الظروف والاحوال ان يحكم باسقاط الانتفاع اسقاطا مطلقا واما ان يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب الرقبة الا على شريطة او ان يدفع سنويا للمنتفع او لمن انتقل اليه حق المنتفع مبلغ محدودا حتى الاجل المعين لانتهاء حق الانتفاع.

المادة 54

اذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فلا يحدث ذلك البيع ادنى تغيير في حق المنتفع فانه يظل يتمتع بانتفاعه ما لم يتنازل عنه تنازلا صريحا.

المادة 55

يحق لغرماء المنتفع ان يبطلوا التخلي عن الانتفاع اذا كان هذا التخلي يضر بمصالحهم.

الباب الثالث : - في الارتفاق

المادة 56

حق الارتفاق هو تكليف مرتب على عقار معين لمنفعة عقار اخر معين هو لمالك غير مالك العقار الاول ويقوم هذا التكليف اما بتحويل شخص اخر حق استعمال بعض العقار الجاري عليه الارتفاق واما بحرمان صاحب العقار من استعمال بعض حقه في عقاره.

المادة 57

تتولد حقوق الارتفاق اما عن وضعية الاماكن الطبيعية واما عن واجبات يفرضها القانون واما عن اتفاقات تعقد فيما بين اصحاب العقارات .

المادة 58

ان حقوق الارتفاق المتولدة عن وضعية الاماكن الطبيعية وعن الواجبات التي يفرضها القانون تعفى من النشر والاعلان خلافا للمبدأ المقرر في المادة 10 من القرار المختص بالتسجيل العقاري. على انه اذا كان حق الارتفاق يتعلق بالمرور لان الارض المرتفعة محاطة من جميع جهاتها فيجوز بناء على طلب صاحب الارض المرتفع عليها ان

يحدد محل ذلك تحديدا دقيقا.

(شذوذا عن المبدأ المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بالسجل العقاري, تعفى من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للاماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون بيد ان الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تداخل ارض في ارض اخرى يمكن تحديده تحديدا دقيقا, بناء على طلب صاحب العقار المرتفق).

الفصل الاول : - في الارتفاق الطبيعي

المادة 59

تخضع الاراضي الواطنة تجاه الاراضي التي تعلوها لتلقي المياه السائلة اليها منها سيلا طبيعيا بدون ان يكون ليد الانسان دخل في ذلك. لا يجوز مطلقا لصاحب الاراضي الواطنة ان يرفع سدا ليمنع هذا المسيل. ولا يجوز لصاحب الاراضي العالية ان يأتي عملا من شأنه زيادة حق الارتفاق على الاراضي الواطنة.

المادة 60

لكل صاحب عقار الحق في ان يستعمل مياه المطر الساقطة في ارضه وان يتصرف بها اما اذا كان استعمال هذه المياه او الوجهة التي وجهت اليها مما يزيد في حق الارتفاق الطبيعي للسيل المذكور في المادة السابقة اعلاه فيتوجب لصاحب الارض الواطنة. تطبق هذه الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة على ارض ما. اذا استنبط صاحب ارض مياها في ارضه بطريقة السبر او بواسطة اشغال تحت الارض فعلى اصحاب الاراضي الواطنة ان يتلقوها انما يكون لهم حق التعويض فيما اذا سبب مسيلها ضررا لهم. ان البيوت والاقنية والجنائن والبساتين والحدائق المصونة اللاصقة بالمساكن لا تخضع في الاحوال المنصوص عنها في الفقرات السابقة لادنى زيادة مهما كانت في حق مسيل الماء. ترفع الاختلافات المتكونة عن انشاء الارتفاق المنصوص عنها في الفقرات السابقة واستعمال هذه الحقوق والبت في التعويضات التي تتوجب عند الاقتضاء لاصحاب الاراضي الواطنة الى قاضي صلح المنطقة وعلى هذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق فيما بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

المادة 61

لكل صاحب عقار الحق في ان يسور ملكه ما لم يكن هذا التسوير مانعا من استعمال حق الارتفاق المرتب لمنفعة عقار مجاور له.

الفصل الثاني : - في الارتفاق القانوني

المادة 62

تكون حقوق الارتفاق القانونية اما للمنفعة العمومية واما لمنفعة الافراد.

القسم الاول: - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العامة

المادة 63

ان حقوق الارتفاق القانونية ذات المنفعة العمومية ما كان منها للتمكين من الوصول الى شواطئ البحر وضايف مجاري المياه وما كان منها لتأمين او لتسهيل ترتيب المسالك او الانشآت العمومية والاعتناء بها واستخدامها وعلى الاخص انشآت الدفاع العسكري البري او البحري هي محددة في القوانين والانظمة الخاصة بذلك.

القسم الثاني: في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة

المادة 64

على كل صاحب عقار ان يبني سطوح بنائه بطريقة تسيل معها مياه المطر على ارضه او على الطريق العمومي ما لم تطبق عليه في هذا الصدد الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات ولا يجوز ان يسيل هذه المياه على الارض المجاورة له.

المادة 65

على كل صاحب عقار يريد ان يجري على ارضه اعمالا من شأنها ان تضر بالاراضي المجاورة كالنقب والسير والحفريات وانشاء مستودعات خطرة مقللة للراحة ومضرة بالصحة ان يعمل بموجب الانظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين الارض المجاورة او الانشآت المتوسطة الواجب اقامتها بينهما.

المادة 66

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له طاقات تطل توا على جاره او نوافذ او شرفات او غيرها من اشياء ناتئة مشابهة لها تطل على ارض مسورة او غير مسورة لصاحب العقار المجاور ما لم يكن متران من المسافة فيما بين الحائط الذي تكون فيه تلك النوافذ وبين الارض المذكورة واذا لم تكن هذه المسافة فلا يجوز له فتح النوافذ او الشبائيك الا على علو مترين ونصف متر من ارض الغرفة المراد اضاءتها اذا كان الطابق ارضيا وعلو متر وتسعين سنتيمترا من ارض البيت اذا كان الطابق علويا.

المادة 67

لا يجوز لصاحب عقار ان يكون له نوافذ جانبية او منحرفة على ارض مسورة او غير مسورة لجاره ما لم يكن بين الحائط الذي تكون فيه النوافذ وبين الارض المذكورة مسافة خمسين سنتيمترا

المادة 68

لا يطبق هذا المنع المتولد عن المادتين 66 و67 اعلاه على السطوح وعلى النوافذ المفتوحة على الطريق العمومية.

المادة 69

تحسب المسافة المعينة في المادتين 66 و67 ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث النوافذ وفيما يختص بالشرفات والنواديء الشبيهة بها ابتداء من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل فيما بين العقارين.

المادة 70

لا يجوز لصاحب حائط مشترك ان يرفعه او ان يبني عليه بدون رخصة من شريكه. غير انه يجوز له من جهة عقاره ان يلقي على الحائط المشترك او يسند اليه جسورا او انشآت او غيرها حتى غاية ما تتحمل نصف قوة الحائط.

المادة 71

لا يلزم احد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط. بيد انه اذا زاد احد الشركاء بالشيوع علو حائط, وذلك برخصة من الفريق الاخر, يحق لهذا الفريق اذا لم يكن قد تحمل شيئا من النفقة, ان يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثا في الحائط المشترك, بشرط ان يدفع نصف هذه النفقة وان يدفع ايضا اذا اقتضى الامر, نصف قيمة الارض المستعملة لزيادة كثافة الحائط.

المادة 72

اذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين, فان التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للاحكام التالية, ما لم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية:
- كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع اصحاب العقار, كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه.

- على صاحب كل طابق كلفة ارض الطابق التي يمشي عليها.

- على صاحب الطابق الاول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق, وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الاول وهلم جرا.

المادة 73

يجوز ان يكون لصاحب العقار اشجار كبيرة وصغيرة قريبا من حدود ارض جاره على انه يحق لصاحب الارض المجاورة ان يقطع الاغصان التي تعلق ارضه.

يمكن غرس الاشجار الكبيرة والصغيرة من اي نوع كانت ملاصقة للحائط الفاصل بين عقارين على كل جهة من جهتيه بدون ترك اية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات غير انه لا يجوز ان تتجاوز الاشجار قمة الحائط.
وإذا لم يكن الحائط مشتركاً فلصاحبه فقط حق اسناد مغروساته عليه.

المادة 74

يحق لكل صاحب عقار محاط من جهاته وليس له منفذا الى الطريق العمومي ان يطلب ممرا على الاراضي المجاورة بشرط ان يدفع تعويضا يقدر على نسبة الضرر الذي قد يسببه. يعترف بالحق نفسه لصاحب عقار ليس له منفذ غير كاف لاستثمار عقاره استثمارا زراعيا او صناعيا.

المادة 75

يجب قانونيا ان يتخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافة الممر من الارض المحاطة الى الطريق العمومية اقصر مما هي في غيرها من الجهات على انه يجب ان يعين محل المرور في المكان الذي يسبب المرور فيه اقل ضرر للذي رخص بفتح الممر في ارضه.

المادة 76

إذا أصبحت الارض محاطة من جميع جهاتها بسبب تجزئتها على اثر بيع او مبادلة او قسمة او اي عقد كان فلا يجوز طلب احداث ممر الا على الاراضي التي جرت عليها هذه المعاملات .
على انه اذا تعذر شق ممر كاف على الاراضي المقسومة فتطبق المادة الرابعة والسبعون.

المادة 77

لكل صاحب عقار يريد ان يستخدم لسقي ارضه المياه الطبيعية او الاصطناعية التي له حق بالتصرف بها ان يحصل على مرور هذه المياه على الاراضي المتوسطة بينها وبين ارضه بشرط ان يدفع عن ذلك تعويضا معجلا.

المادة 78

يحق ايضا لصاحب العقار المذكور ان يحصل مقابل دفع تعويض معجل على ممر للمياه السائلة من ارضه المروية على هذه الصورة على الاراضي التي هي اوطأ منها.

المادة 79

يجوز بشرط الاحتفاظ بالاحكام النظامية المتعلقة بمأخذ المياه لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء اذا اراد استخدام المياه لسقي ارضه ان يحصل مقابل دفع تعويض مسبق على حق اسناد الانشآت الفنية اللازمة على

المادة 80

إذا طلب صاحب العقار المطلوب اسناد الانشآت الفنية على أرضه استعمال السد استعمالاً مشتركاً فعلياً ان يتحمل مناصفة مصاريف الانشاء والمحافظة وليس له علاوة على ذلك في هذه الحالة حق بادنى تعويض عن اسناد السد على أرضه وان كان قد دفع له عن ذلك تعويض فعلياً رده.

المادة 81

لكل صاحب عقار يريد ان يحسن أرضه بإسالة مياهها او باية طريقة كانت للتجفيف ان يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل يدفع معجلاً, تحت الأرض او فوقها ضمن الأراضي الفاصلة بين أرضه وبين احد مجاري المياه او بينها وبين اي مجرى كان لمسيل الماء ويستثنى من ذلك البيوت والاقينية والجنائن والبساتين والحدائق اللصقة بالمساكن.

المادة 82

يحق لأصحاب العقارات المجاورة او التي تجتازها المياه ان يستعملوا الانشآت المحدثه وفقاً للمادة السابقة لإسالة مياه أراضيهم وفي هذه الحالة يتحملون ما يأتي:

- 1- قسماً من مصاريف الانشآت على نسبة الفائدة التي يستفيدون منها.
- 2- المصاريف الناجمة عن التغييرات التي قد يترتب احداثها في المجرى للتمكن من استعمال هذا الحق.
- 3- الحصة التي تلحقهم في المستقبل من مصاريف الاعتناء بهذه الانشآت التي تصبح مشتركة.

المادة 83

ان المنازعات التي تتولد من انشاء حق الارتفاق المبحوث عنه ومن استعماله ومن تحديد محل مرور المياه ومن انشاء الاعمال المتعلقة باصلاح الأراضي بتصريف مياهها بواسطة الاقنية او المتعلقة بتجفيف الأراضي والتعويضات ومصاريف المحافظة على محل الارتفاق ترفع الى قاضي صلح المنطقة. وعلى هذا القاضي عند اصدار حكمه ان يوفق فيما بين مصالح حق الارتفاق وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

الفصل الثالث : - في الارتفاق الذي يحدثه الانسان

المادة 84

يجوز لأصحاب العقارات ان ينشؤا على عقاراتهم او لمنفعة عقاراتهم ما يرتأونه من حقوق الارتفاق بشرط ان لا تترتب هذه الحقوق على شخص ما او لمنفعة شخص ما بل على الأرض او لمنفعة الأرض وان لا تكون مخالفة للنظام العام.

ان استعمال هذه الحقوق واتساعها يحددان في سند انشائها واذا لم يكن من سند فتحدها القواعد التالية.

الفصل الرابع : - في شروط استعمال الارتفاقات

المادة 85

من انشأ حق ارتفاق منح ضمنا ما هو لازم للتمكن من استعمال هذا الحق.
فحق الاستقاء من عين ما يستلزم حتما حق المرور على الارض التي تشتمل على هذه العين.

المادة 86

لصاحب العقار المتسلط الحق في ان ينشئ على الارض المرتفق عليها جميع الانشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق هذا وللمحافظة عليه.

المادة 87

تكون نفقة الانشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وللمحافظة عليه على صاحب الارض المتسلطة.

المادة 88

اذا جزئت الارض المتسلطة فيبقى حق الارتفاق لكل جزء من اجزائها بشرط ان لا يجر ذلك زيادة في حق الارتفاق على الارض المتسلط عليها.

مثلا اذا كان الارتفاق قائما بحق المرور فعلى جميع المشتركين في العقار ان يستعملوا ذات الممر.

المادة 89

لا يجوز لصاحب العقار المرتفق عليه ان يجري شيئا مما يقلل من استعمال حق الارتفاق او مما يجعل استعماله اكثر صعوبة من ذي قبل. وعليه فلا يمكنه ان يغير حالة الاماكن ولا ان يحول حق الارتفاق الى مكان غير المكان الذي عين له اولا. غير انه اذا صح المكان الذي عين اولا اكثر كلفة على صاحب العقار المرتفق عليه او اذا كان مانعا من اجراء التصلحيات المفيدة للعقار فيحق له ان يقدم لصاحب العقار المتسلط مكانا بسهولة المكان الاول لاستعمال حقوقه ولا يحق لهذا الاخير ان يرفض . وكذلك من له حق ارتفاق فلا يمكنه استعماله الا وفقا لسنده ولا يمكنه ان يجري لا على الارض المرتفق عليها ولا على ارضه ادنى تغيير يزيد شيئا في حق الارتفاق على الارض المرتفق عليها.

الفصل الخامس : - في سقوط الارتفاق

المادة 90

تسقط حقوق الارتفاق بالشطب .

يجري الشطب بمفعول الاتفاقات او وفقا للاحكام الصادرة من المحاكم ويحق للقاضي ان يأمر بالشطب عندما يكون حق الارتفاق غير مفيد او كان استعماله غير ممكن.

الباب الرابع : - في حقوق الرهن

الفصل الاول : - في الرهن بطريقة نقل الملكية البيع بالوفاء والبيع بالاستغلال

المادة 91

البيع بالوفاء هو بيع عقار على شريطة ان يحق للبائع في اي وقت كان عند انتهاء المدة المعينة ان يسترجع المبيع مقابل رد البديل وان يحق للشاري المطالبة باسترجاع البديل عند ارجاع الشيء المبيع.

المادة 92

كل عقار قابل للبيع يكون قابلا للبيع بالوفاء ويمكن ان يذكر في سند البيع ان البائع يداوم على اشغال العقار بصفته مستأجرا (بيع بالاستغلال).

المادة 93

لا يجوز لا للشاري ولا للبائع في اثناء مدة العقد ان يتنازلا عن العقار ولا ان يؤجراه ولا ان يجري عليه حقوقا عينية بدون رضاهما المتبادل الصريح.

المادة 94

يمكن ان يشترط في العقد ان للشاري الحق في ان يستفيد من العقار استفادة مجانية او ان يتمتع بقسم من غلته.

المادة 95

على الشاري ان يعتني بصيانة العقار واجراء التصليحات المفيدة اللازمة له ما لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك وله ان يخصم من غلة العقار المصاريف التي تنجم عن صيانة العقار وتصليحه.

اذا استلم الشاري العقار اصبح مسؤولا تجاه البائع عن الغلة التي يجمعها ما لم يكن ثمة نص على خلاف ذلك وتخصم كل سنة قيمة الغلة من اصل الدين بعد ان يكون قد طرح منها عند الاقتضاء قيمة الغلة التي جمعها لحسابه الشخصي وفقا للشروط المدرجة في الصك وان يكون قد حسم منها ايضا المصاريف التي انفقها على العقار.

المادة 96

المشتري مسؤول عن تلف العقار الذي هو باستلامه وعن ضرره ضمن الشروط التالية:
ان مقدار التلف على الضيف يخصم من اصل الدين فاذا كانت هذه القيمة تقابل ما دفعه المشتري من فسخ الدين

ان مصدر استيفاء او الضرر يخص من اصل الدين فان كان هذه العيتم- توارى او يحوى بس المسرى تسح البيع حكما ووجب على المشتري دفع ما زاد عن ذلك ما لم يكن التلف او الضرر قد نجما عن ظروف قاهرة. اذا تلف عقار مضمون (مسوكو) او تضرر فيخصص تعويض الضمان بصورة ممتازة لتسديد دين الدائن ويستحق على المديون من الدين ما يوازي قيمة التعويض .

المادة 97

عند وفاة المشتري او البائع ينتقل حق فسخ البيع لورثتهما.

المادة 98

لا يتجزأ البيع بالوفاء وان قسم الدين فيما بين ورثة المشتري او البائع.

المادة 99

لا يحق لدائني البائع في اثناء مدة العقد كلها وقبل ان يدفعوا ثمن العقار للمشتري ان يستعملوا اي حق كان على هذا العقار.

المادة 100

اذا لم يرد البائع بدل العقار فيحق للدائن ان يطالب ببيع العقار ليستوفي من ثمنه دينه.

الفصل الثاني : - في الرهن

المادة 101

الرهن عقد يضع بموجبه المديون عقارا تحت يد دائنه او تحت يد شخص اخر يتفق عليه الطرفان ويخول الدائن بموجب هذا العقد حق حبس العقار الى ان يدفع دينه تماما واذا لم يدفع الدين فله الحق بملاحقة نزع الملكية من مدنية بالطرق القانونية.

المادة 102

لا يجوز تخصيص الرهن لتأمين القيام بتعهد يتعلق بعمل شيء ما او بعدم عمله.

المادة 103

تتوقف صحة الرهن على وجود دين مثبت قانونيا.

المادة 104 (عدلت بموجب قرار 295/1942)

كل عقار جاز بيعه جاز رهنه. لا يجوز رهن حصص مشتركة الملكية.

المادة 105

يجوز ان يكون العقار المرهون ضماناً لدين شخص اخر غير الراهن.

المادة 106

يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الدين وعليه فلا يحق للمدين ان يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء دينه.

المادة 107

لا يجوز الاتفاق على ان العقار المرهون يصبح في حالة عدم وفاء ملكاً للدائن.

المادة 108

يكون العقار تحت اشراف واضع اليد ويكون على عهدة ومسؤولية صاحبه اذا اثبت صاحب الرهن ان الضرر نشأ عن ظروف قاهرة.

المادة 109

لا يمنع الرهن استعمال الحقوق العينية المكتسبة بطريقة قانونية (والباقية) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري.

المادة 110

يشمل الرهن جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من منتفعاته او من الملحقات اللازمة له.

المادة 111

لا يحق للدائن بدون رضى المدين ان يستفيد من العقار المرهون استفادة مجانية وعليه ان يستغله على قدر ما يمكن ان يغل وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون حتى قبل استحقاق الدين وتحسم اولاً من الفوائد والنفقات ثم من رأس المال.

المادة 112

على الدائن ان يعتني بصيانة العقار المرهون وباجراء التصليحات المفيدة واللازمة له غير انه يأخذ من الغلة

جميع النفقات المصروفة لصيانته العقار واصلاحه او يسنوفيهها بصورة ممتازة من ضمن العقار ويحق له دائما ان يرفع هذه الواجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن.

المادة 113

الرهن لا يتجزأ حتى ولو قسم الدين فيما بين ورثة المدين او ورثة الدائن فان وريث المدين وان دفع ما يلحقه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون وكذلك الوريت الدائن وان قبض حقه من الدين فلا يمكنه تسليم العقار للمديون فيلحق بذلك ضررا لشركائه في الارث الذين لم تسدد له حصصهم.

المادة 114

لا يجوز للمدين او للدائن بدون رضاهما المتبادل ان يتصرفا بالعقار المرهون وكل عقد يجري على العقار خلافا لهذه القواعد يكون ملغى حكما.

المادة 115

يبقى العقار المرهون الذي يعيره الدائن المسترهن للمدين او يؤجره اياه مخصصا لضمان وفاء الدين.

المادة 116

يزول الرهن بتسديد الدين عند الاستحقاق او بالاتفاق فيما بين المدين والدائن المرتهن او بمجرد ارادة هذا الاخير.
لا يكون لهذا الزوال مفعول قضائي الا بعد شطب القيد المدون في السجل العقاري.

الباب الرابع : - في الامتيازات والتأمينات

الفصل الاول : - في الامتيازات

المادة 117

ان الامتيازات العقاري في المسائل العقارية هو حق عيني يحصل عليه الدائن بسبب صفة دينه فيجعله مفضلا على سائر الدائنين حتى على اصحاب التأمينات نفسهم.

المادة 118

الديون الوحيدة الممتازة ثلاثة وهي:

- 1- الدين المحدد في المادة الرابعة والاربعون من القرار عدد 186 الصادر في 15 اذار سنة 1926.
- 2- النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه.
- 3- رسوم ومصاريف نقل الملكية والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة باسعار البيع.

ان هذه الامتيازات تعفى من التسجيل خلافا للمبدأ العام المقرر في المادة 10 من قرار انشاء السجل العقاري.

الفصل الثاني : - في التأمينات

القسم الاول : - في احكام عامة

المادة 120

التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لتأمين القيام بتعهد ما. وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ويتبعها مهما تكن اليد التي انتقلت اليها.

المادة 121

يمكن عقد التأمينات على الاشياء التالية فقط:

- 1- الاراضي المبنية او غير المبنية القابلة للبيع والشراء ومعها جميع ملحقاتها المعدودة في العقارات .
- 2- حق الانتفاع الجاري على هذه العقارات وملحقاتها ما دام موجودا عليها.
- 3- حقوق الاجارتين والمقاطعة.
- 4- حق السطحية.

المادة 122

ان التأمين الذي يعقده الشريك في عقار مشترك بدون اذن من شركائه يحول بعد القسمة الى الحصة العائدة له ويخصص حاصل المبالغ المدفوعة لعاقد التأمين بسبب الفروق الموجودة في قيم الحصص او المبالغ العائدة له على اثر بيع العقار لدفع مال التأمين.

المادة 123

ان التأمين المكتسب يشمل الابنية او الاغراس او التحسينات التي تحدث بعد عقد التأمين في العقار الجاري عليه هذا التأمين.

المادة 124

يحق للدائن الذي سجل دينه وكان هذا الدين راس مال ذا فائدة او ذا اقساط مستحقة ان تأتي درجة الفوائد والمستحقات (عن السنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وعن السنة الجارية بشرط ان لا يتجاوز المجموع مبلغ فائدة سنتين) في درجة التأمين ودرجة راس المال بشرط ان يكون هذا الحق متولدا عن السند نفسه وان يكون

مسجلا وان يكون معدل الفائدة معيناً.

المادة 125

كل تأمين سجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحفظ درجته وصحته بدون اجراء معاملات جديدة الى ان يسجل في نفس السجل العقد الناتج عن براءة الذمة تسجيلاً قانونياً.

المادة 126

التأمين اما ان يكون جبرياً واما ان يكون اتفاقياً وفي كلا الحالتين لا يكون له مفعول قانوني الا بعد تسجيله.

المادة 127

يجوز ان يجري على عقار واحد تأمينات عديدة وتكون درجة هذه التأمينات سواء اكانت جبرية او اتفاقية على حسب تاريخ قيدها في السجل العقاري.

القسم الثاني : في التأمينات الرضائية

المادة 128

لا يجوز ان يعقد التأمين الاتفاقي الا الشخص الذي له الحق ببيع العقار او بيع الحق الذي يعرضه للتأمين.

المادة 129

لا يجوز اجراء التأمين على حقوق عديمي الاهلية والقاصرين والمحجور عليهم الا للاسباب المحددة في القانون المطبق على احوالهم الشخصية وعلى الطريقة المعينة فيه.
اما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد عليها مرخصاً به بصورة مؤقتة فلا يجوز اجراء التأمين عليها الا برخصة قضائية.

المادة 130

لا يجوز اجراء التأمين على اموال يؤمل الحصول عليها في المستقبل.

القسم الثالث: في التأمينات الاجبارية

المادة 131

التأمين الجبري هو التأمين الذي يسجل حكماً في الاحوال المعينة ادناه سواء اكان ذلك برضى صاحب العقار او بغير رضاه ولا يكون هذا التأمين الا اسماً. الحقوق والديون التي يعقد التأمين الجبري لصيانتها هي:

1- ما يختص ، منماً بالقصد ، المحجور عليه بالتأمين ، الحيد ، يعقد على ، امه ال ، اه صبايم

1- ليس له جبراً جبراً عليهم - الجبري يفتى من الوصيهم.

2- ما يختص منها بالمتزوجة فالتأمين الجبري يعقد على عقارات زوجها لضمانة باننتها (الدوطة) او

الصدقة وحقوقها الزوجية والتعويض الحاصل لها من واجبات الزوج التي تقوم هي بها.

3- ما يختص منها بالدولة والبلديات والادارات العمومية فالتأمين الجبري يعقد بهذا الصدد على عقارات المحاسبين.

4- فيما يختص بالبائع والمتبادل والمقاسم فالتأمين يعقد على العقار المبيع او الجاري التبادل عليه او المقسوم عندما لا يكون ثمة تأمين اتفاقي لضمانة دفع الثمن وفروق التبادل او القسمة.

5- فيما يختص بالدائنين والموصى لهم بتركة فالتأمين يعقد على عقارات التركة لضمانة فرز تركة المورث عن اموال الوارث .

المادة 132

يجب ان يحدد دائما التأمين الجبري فيما يختص بالمبالغ المضمونة والعقارات الجاري التأمين عليها.

المادة 133

ان اساس التأمين الجبري المتعلق بالقصر والمحجور عليهم وقوامه وشروطه تعيينها السلطة المكلفة وفقا للشرائع النافذة الاشراف على ادارة الاوصياء.

المادة 134

ان اساس التأمين المتعلق بالمرأة المتزوجة وقوامه وشروطه يمكن تحديدها بنص صريح في عقد الزواج المحرر امام السلطات ذات الصلاحية ووفقا للشكل والشروط المعينة في القوانين النافذة. واذ لم يكن صك زواج او اذا كان الصك خلوا من الاحكام اللازمة لتحديد التأمين الجبري فتحدده المحكمة الحقوقية في محل اقامة الطرفين.

المادة 135

اذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجور عليهم او للمرأة المتزوجة غير كافية فيحق للسلطة المعينة في المادة المئة والثالثة والثلاثون توسيعها فيما يختص بالقصر والمحجور عليهم ويحق مثل ذلك للمحكمة فيما يختص بالمرأة المتزوجة. اذا ظهر ان الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجور عليهم او للمرأة المتزوجة هي باهظة فيمكن تخفيفها ضمن الشروط المعينة في الفقرة السابقة.

المادة 136

يحدد التأمين المعقود على عقارات المحاسبين في قرار من وزير المالية او من الموظف الذي يقوم مقامه.

المادة 137

يحق لبائع والمبادل والمقاسم لا موان عقارية غير منقولة ان يصبوا في سند البيع او سند المبادىء او العسيمة من الذين يشترون منهم او يبادلونهم او يقاسمونهم تأميناً على العقارات المباعة او المتبادلة او المتنازل عنها لضمانة دفع الثمن بكامله او لضمانة دفع جزء منه او لضمانة دفع الفروقات الناتجة عن التبادل او القسمة. واذا لم يكن من نص يتعلق بالتأمين الاتفاقي فيحق للبائع او المبادل او المقاسم بناء على حكم صادر من المحكمة الحقوقية في مركز العقارات ان يحصلوا على تأمين جبري يعقد على هذه العقارات.

المادة 138

يحق للدائنين والموصى لهم ان يحفظوا حقوقهم في فرز التركات بعضها عن بعض بواسطة تسجيل جبري يجري في اثناء السنة الاشهر التي تلي الشروع بتحرير التركة. واذا لم يحصل التسجيل في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق مفعول فيما يختص بالعقارات. يجر التسجيل بناء على حكم في غرفة المحكمة بدون اجتماع الطرفين بناء على طلب اصحاب العلاقة في الامر وبعد سماع النيابة العامة ولا تعين درجة هذا القيد الا ابتداء من يوم ذكره في النيابة العقارية ما لم يكن قد جرى في هذا الصدد القيد الموقت المنصوص عنه في المادة 139 المئة والتاسعة والثلاثون. ان التأمين سواء اكان مسجلاً من قبل احد دائني المتوفي او من قبل احد الموصى لهم او من قبل كثيرين منهم مستدعين في وقت واحد او الواحد تلو الاخر تعود فائدته على جميع الدائنين والموصى لهم انما لا يمنع ذلك من وجوب مراعاة اسباب افضلية او اسبقية بعضهم على بعض الموجودة سابقاً فيما بينهم ولا يحدث هذا التسجيل اسباب افضلية او اسبقية جديدة ويسري هذا التسجيل على دائني الوريث ذاته كما انه يسري على دائني المتوفي والموصى لهم الذين لم يقدموا طلب تسجيل قبل انتهاء المدة المعينة في الفقرة الاولى من هذه المادة.

المادة 139

في جميع احوال التأمين الجبري يحق لرئيس المحكمة عند وجود اسباب مستعجلة ان يأمر بناء على طلب مقدم له باجراء ما يجب من التسجيلات الاحتياطية او التسجيلات الموقته ولا يكون لهذه التسجيلات مفعول الا لغاية صدور الحكم النهائي الذي يقتضي تسجيله. واذا قضى الحكم النهائي بابقاء التسجيلات كافة او ابقاء قسم منها فيكتسب عندئذ التأمين كما هو محدد في الحكم درجته ابتداء من تاريخ القيد الاحتياطي.

القسم الرابع: في التأمينات المؤجلة

المادة 140 مادة ملغاة (الغيت بموجب 76/1999)

المادة 141 مادة ملغاة (الغيت بموجب 76/1999)

المادة 142 مادة ملغاة (الغيت بموجب 76/1999)

الفصل الثالث : - في حقوق الدائن صاحب التأمين

المادة 143

لا يجوز للدائن صاحب التأمين ان يفرغ حقه لآخر الا برضى المدينون الصريح ما لم يكن في العقد نص صريح يخوله ذلك (كان يذكر مثلا في العقد ان صك التأمين هو "لامر")

المادة 144

يجري الفراغ اما بقبده في السجل العقاري او سجل التأمينات واما بتجيير شهادة القيد ويجب في هذه الحالة الاخيرة ان يكون امضاء المجبر مصدقا عليه ضمن الشروط المعينة في المواد 59 و60 و61 من القرار عدد 188 الصادر من المفوض السامي للجمهورية الفرنسية بتاريخ 15 اذار سنة 1926

المادة 145

ان الدائنين الحائزين على تأمين جار على عقار لهم ان يلاحقوه مهما تكن اليد التي انتقل اليها ليقيدوا دينهم في درجته ويقبضوه وفقا لهذا القيد.

الفصل الرابع : - في مفعول التأمينات تجاه المدينون والاشخاص المنتقل اليهم العقار

المادة 146

ان المدين او واضع اليد له ان يتصرف بملء الحرية بالعقار الجاري التأمين عليه ويمكنه وفقا للقواعد المعينة ادناه ان يتحرر من تعهده قبل اجله بدون رخصة من الدائنين اصحاب التأمين.

المادة 147

اذا باع المدين العقار او الحق الجاري التأمين عليهما بعد عقد التأمين فلو اضع اليد الداخل جديدا في القضية الخيار في ان يدفع للدائن الملاحق اصل دينه بتمامه والفائدة والمصارف او ان تجري عليه معاملات نزع الملكية الجبري التي يطلب الدائن اجراءها.

المادة 148

اذا تلف العقار او العقارات الجاري التأمين عليها او اصابها ضرر فاصبحت غير كافية لتأمين صاحب الدين فيحق لصاحب الدين هذا ان يطالب حالا باسترجاع ماله بعد حصوله على قرار بذلك من القضاء او ان يحصل على تأمين اضافي.

تخصص تعويضات الضمان مبدئيا لترميم العقار على انه يشترط في ذلك ان تكون كافية لاعادته الى حالته الاولى. يجري الترميم وينفق المال تحت اشراف الدائن او الدائنين اصحاب التأمين ضمن الشروط المتفق عليها بالاشتراك فيما بين هؤلاء والمدين. و اذا لم يتم اتفاق بهذا الصدد فيقرر ذلك القاضي.

إذا كانت تعويضات الضمان غير كافية أو إذا تخلى المدين عن حقه في ترميم العقار فيدفع لأصحاب الديون الممتازة وأصحاب التأمين كل على حسب درجة دينه من مبلغ تعويضات الضمان ويستحق على المدينون من الدين ما يوازي قيمة التعويض .

المادة 149

إذا حدث واطع اليد تغييرا في قوام العقار الجاري عليه التأمين فالأضرار التي تحصل بسببه أو التي تتولد عن تهامله وتلحق عطلا بالدائنين أصحاب التأمين تخولهم إقامة دعوى عليه بطلب التعويض أما هو فله أن يطالب بالمصاريف التي اضطر لأصرفها لصيانة العقار والاعتناء به.

الفصل الخامس : - في زوال التأمين

المادة 150

- يسقط التأمين بشطبه.
- يحصل على الشطب :
- 1- بسقوط التعهد الذي يكون التأمين ضامنا له.
 - 2- بتخلي الدائن عن حقه.

الفصل السادس : - في ترقين القيود التأمينية

المادة 151

تشطب التسجيلات برضى الطرفين اللذين لهما الصفة اللازمة لذلك أو بموجب حكم نهائي أو حكم مكتسب الصفة النهائية على أنه يمكن شطبها بدون رضى الدائنين وذلك إذا أودع مبلغ الدين بعد عرضه حقيقة على الدائنين ورفضهم قبوله.

إن هذا الأيداع الذي يجري بعد عرض دفع الدين عرضا حقيقيا يبرىء ذمة المدين ويقوم فيما يتعلق به مقام الدفع إذا جرى العرض بصورة قانونية. أما المبلغ أو الشيء المودع على هذه الصورة فيكون على عهدة ومسؤولية الدائن.

المادة 152

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 آذار سنة 1933.

- (حتى يكون العرض الحقيقي مخولا لحق شطب التسجيلات التأمينية يجب :
- 1- أن يكون قد جرى العرض على الشخص الذي يكون التسجيل التأميني باسمه .
 - 2- أن يكون قد عرض دفع جملة مبلغ التعهد المطلوب والاقساط أو الفوائد المستحقة والنفقات المقررة وعند

الاقتضاء التعويضات المشروطة .

3- ان تكون قد اجريت جميع الشروط المعينة .

4- ان يجري العرض في المكان المتفق عليه للدفع .

وإذا لم يكن اتفاق خاص على محل الدفع ففي المحل المعين لتنفيذ الاتفاق .)

المادة 153

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 اذار سنة 1933 .

(يسلم المدين عند الايداع المبلغ او الشيء المعروف بعد ان يضيف عليه الفوائد حتى يوم الايداع لتحفظ باسم الدائن ولحسابه . يحرر بذلك محضر ضبط لاثبات الايداع ونوع العملة المعروضة .)

المادة 154

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 اذار سنة 1933 .

(يضم محضر الضبط المحرر كما هو مذكور في المادة السابقة الى طلب الشطب ويبلغ الى الدائن (مع اذاره بسحب الشيء المودع) من قبل رئيس المكتب المكلف وفقا للاحكام القانونية النافذة اجراء معاملات التسجيل .)

المادة 155

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 اذار سنة 1933 .

(يكون التبليغ صحيحا اذا جرى في المحل المعين لتنفيذ الاتفاق واذا لم يكن اتفاق خاص فيكون صحيحا اذا جرى في مركز المكتب العقاري .)

المادة 156

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 اذار سنة 1933 .

(عند الاطلاع على محضر الايداع وبعد التحقيق من ان المبالغ المودعة هي معادلة لقيمة المبلغ المستحقة المذكورة في الاتفاق التأميني يبلغ المأمور المكلف مسك السجل العقاري الدائن عن الايداع الذي اجراه المدين وفقا للقواعد المعينة في قانون اصول المعاملات الحقوقية واذا لم يعترض الدائن بالتجائه الى المحاكم ضمن المدات القانونية يشطب الموظف التسجيل التأميني . على انه اذا كان مذكورا في التسجيل انه يوجد نصوص وبنود خصوصية لا يمكن تنفيذها بصورة صحيحة وقانونية الا بواسطة القضاء فلا يجري الشطب الا بعد الاطلاع على قرار المحكمة المثبت تنفيذ الشروط او الاتفاقات المذكورة .)

المادة 157

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من القرار 48 الصادر في 28 آذار سنة 1933.

(ان مطابقة المبالغ التي اودعها المدين ضمن الشروط المعينة في المادة المئة والثالثة والخمسون السابقة لمبلغ الدين المقيد في السجلات تعتبر تامة عندما يكون المبلغ المودع من عملة او دراهم قانونية يمثل ما يعادل قيمة المبالغ المشروطة على معدل سعر يوم الدفع.)

الفصل السابع : - في نزع الملكية الاجباري

المادة 158

(الغيت بالقرار رقم 102/ل.ر. المؤرخ في 6 آب سنة 1932, وابدلت منها الاحكام الاتية):
في حالة عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة, يحق لكل دائن صاحب تأمين مهما كانت رتبته ان يلاحق بيع العقار او الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الاجباري.
وللدائن المرتهن او للمشتري بالوفاء او بالاستغلال استعمال الحق نفسه ولكن ليس له ان يستعمله الا عندما يكون المديون قد اعطاه وكالة دورية غير قابلة العزل لهذه الغاية.

المادة القديمة

يحق لكل دائن صاحب تأمين مهما كانت درجته ان يلاحق في حال عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة بيع العقار او الحق الجاري عليه التأمين بواسطة نزع الملكية الجبري.

المادة 159

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(يستلم طلب بيع العقار او الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية مأمور الدائرة العقارية المكلف مسك سجلات منطقة العقار.)

المادة 160

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(اذا خصصت عقارات كثيرة لدين واحد فلا يلاحق ببيعها بوقت واحد الا بعد الاتفاق مع المدين او بعد رخصة يعطيها على صورة حكم رئيس المحكمة الحقوقية.
يعين في هذا الحكم العقارات التي يجب نزع الملكية عنها.)

المادة 161

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(ان المأمور العقاري الذي يقدم له طلب البيع بنزع الملكية الجبري يدقق تحت مسؤوليته ووفقا للقواعد المعينة في المواد 53 الى 61 من القرار عدد 188 الصادر في 15 اذار سنة 1926 في هوية الطالب ويتأكد من ان نزع الملكية المطلوب ليس على تناقض مع قيود السجلات ثم يبلغ المدين للقواعد المعينة في المادة المئة والخامسة والخمسون المذكورة اعلاه امرا بوجوب دفع الدين او باثبات حصول الدفع في مدة ثمانية ايام كاملة ابتداء من تاريخ التبليغ.)

المادة 162

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(اذا انتهت المدة المعينة في المادة السابقة اعلاه ولم يدفع المديون فالمأمور الذي قدم له الطلب يباشر ببيع العقار الجاري عليه التأمين بالمزاد العلني.)

المادة 163

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(لا يكون الاعتراض الذي يجريه المدين او اشخاص اخرون بواسطة القضاء مانع من تنفيذ البيع على انه يمكن جبر الدائن بناء على امر من رئيس المحكمة الحقوقية على تقديم كفالة.)

المادة 164

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(ينشر اعلان ابتداء البيع بالمزاد العلني على نفقة الطالب وبهمة المأمور الذي يباشر البيع في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية ويلصق علاوة على ذلك هذا الاعلان على باب المكتب العقاري وقلم محكمة المنطقة. السعر الابتدائي هو السعر الذي يدفعه اول شخص من المزايدين)

المادة 165

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(تظل المزايذة مفتوحة مدة 60 يوما ولا تقبل اية زيادة كانت بعد انتهاء هذه المدة. يجب ان تعرض الاسعار

هناك وان يبنها المدين بنفسه او بواسطه وحيه امام المامور الذي يباشر البيع والا فنحنون لاغيه .
ان المحضر الذي يثبت فيه اجراء هذه المعاملة يوقع عليه في الحال الشخص الذي زاد او وكيله .
وفي جميع الاحوال حتى تكون الزيادة صحيحة يجب ان يجري بها ايداع الفرق الكائن بين الزيادة السابقة
والزيادة التي عرضها المزايدي الاخير .)

المادة 166

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(تعد لاغية بحكم القانون الزيادات التي تجري في اثناء الخمسة عشر يوما الاخيرة من مدة الستين يوما
المنصوص عنها في المادة السابقة اذا لم تزد ثلاثة بالمئة على الاقل عن قيمة الثمن المدفوع اخيرا .)

المادة 167

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(تقيد الزيادات المعروضة على دفتر خاص ويصدق المأمور المتولي البيع الى القيد ويوقع عليه امضاءه ويضع
عليه ايضا خاتم المكتب ثم يعطي المزايدي وصلا بقبول الزيادة .)

المادة 168

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(عند انتهاء المدة المعينة في المادة المئة والخامسة والستون لقبول الزيادات تجري احالة العقار للمزايدي الاخير
ويوقع على محضر الضبط الذي يثبت هذه العملية المأمور الذي تولى البيع والشاري .)

المادة 169

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(يشطب التأمين لدى الاطلاع على محضر ضبط المزايدي .)

المادة 170

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(عند اجراء شطب التأمين يقيد حكما لصالح جميع اصحاب الحقوق ايا كانوا تأمين لضمان دفع مبلغ الاحالة

وذلك عند عدم ثبوت دفع هذا المبلغ او عدم ثبوت ايداعه القانوني.)

المادة 171

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(بعد انجاز المعاملات المنصوص عنها في المادة 169 يجري الفراغ لاسم المزاييد الاخير.)

المادة 172

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(ان الفراغ الذي يجري بعد الاحالة ضمن الشروط المنصوص عنها في المادة المئة والواحدة والسبعون اعلاه تشطب بموجبه التأمينات ولا يصبح من حق للدائنين الا على الثمن)

المادة 173

الغيت في لبنان بمقتضى المادة 2 من قرار المفوض السامي رقم 48 الصادر بتاريخ 28 آذار سنة 1933 .

(يوزع ثمن بيع العقار بعد خصم المصاريف على الدائنين اصحاب التأمين فانهم يدخلون في التوزيع ويدفع لهم كل واحد وفقا لدرجة قيده.. ان قيمة الديون المقيدة التي لم يطالب بها تودع باسم الدائن او الدائنين التأمينيين تحت مسؤوليتهم.)

الباب السادس : - في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

الفصل الاول : - في الوقف

المادة 174

لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التنازل عنه لا مجانا ولا ببديل ولا انتقاله بطريق الارث ولا يجوز رهنه او اجراء تأمين عليه غير انه يمكن استبداله او اجراء اجارتين عليه او مقاطعة.

المادة 175

لا يمنع الوقف من استعمال الحقوق العينية المكتسبة بطريقة قانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري.

المادة 176

لا يكون للوقف مفعول قانوني الا ابتداء من يوم قيده في السجل العقاري.

المادة 177

يشمل الوقف جميع الاشياء التي كانت او اصبحت اجزاء متممة للعقار او من ملحقاته او من التوابع اللازمة له.

المادة 178

لا يكتسب بمرور الزمن اي حق كان على العقارات الوقفية المتخذة مسجدا او كنيسة او كنيسا او مستشفى او معهد علم او المخصصة لاستعمال العموم.

المادة 179

ان القواعد المتعلقة بانشاء الاوقاف وصحتها وغايتها وقسمتها وتأجيرها واستبدالها هي معينة في احكام القوانين الخاصة بذلك.

الفصل الثاني : - في الاجارتين

المادة 180

الاجارتين هي عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل دفع ثمنه. يؤلف هذا الثمن من مبلغ من المال معين يكون كبديل ايجار معجل ويعادل قيمة الحق المتنازل عنه ويضاف

اليه انشاء مرتب دائم يعين معدله على نسبة 3 بالالف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين الذي يجري لجباية الضريبة العقارية.

المادة 181

لصاحب الاجارتين حق مشترى رقبة العقار في اي وقت كان مقابل بدل يعادل 30 قسطا سنويا.

المادة 182

يجب الحصول على رخصة مسبقة من القاضي بعد صك الاجارتين.

المادة 183

لصاحب الاجارتين الحق باستعمال العقار والتمتع به كصاحب ملك حقيقي فيمكنه ان يتمتع به بنفسه او ان يؤجره وله ان يتصرف بماء الحرية بحقه لا سيما فيما يتعلق بالتنازل عنه ببديل او بغير بدل او برهنه او اجزاء تأمن، علنه اه تحمله جمع الحق، العينة

المادة 184

يجوز انتقال حق الاجارتين بالوراثة بغير وصية او بوصية وفقا للاحكام المطبقة على العقارات الاميرية.

المادة 185

تشمل الاجارتين كل ما يغله العقار وكل ما يتحد به كملحق له سواء اكان ذاك الاتحاد طبيعيا او اصطناعيا.

المادة 186

لصاحب الاجارتين ان يغرس في العقار برخصة من متولي الوقف ما شاء من الاغراس وان ينشيء فيه ما شاء من البناء بشرط ان يراعي نظامات الضابطة والطرق والتوسع والتخطيط.

المادة 187

وله ان يجري فيه حفريات الى اي عمق شاء وله بشرط الاحتفاظ باحكام القوانين والقرارات المتعلقة بالمناجم والمقالع والاثار القديمة ونظامات الضابطة والطرق ان يستخلص من هذه الحفريات ما شاء من مواد البناء دون غيرها من المستخرجات الاخرى.

المادة 188

تطبق احكام المادة 215 من هذا القرار والمواد التي تليها في جميع الاحوال التي يكون فيها صاحب حق الاجارتين قد انشأ ابنية او غرس اغراسا بدون رخصة مستحصلة مسبقا من متولي الوقف .

المادة 189

صاحب حق الاجاتين مسؤول عن النقص الذي يقع في قيمة العقار بسببه وعليه ايضا ان يدفع مصاريف صيانة العقار والضرائب والرسوم المتوجبة عليه ولا يحق له المطالبة بالمصاريف التي انفقها على العقار ولا بالتحسين الذي احدثه فيه.

المادة 190

صاحب حق الاجارتين ملزم بدفع المرتب الدائم واذا لم يدفع هذا المرتب او لم يدفع التعويضات والمصاريف الاخرى المستحقة فيجوز ملاحقة نزع الملكية عنه بالوسائل القانونية.

المادة 191

يبقى حق الاجارتين على الوقف في حال انقراض ورثة صاحبه الا انه يعود الى الوقف ويسقط حق الاجارتين عن صاحبه لعدم استعمال العقار مدة عشر سنوات .

المادة 192

لا يسقط حق الاجارتين بتلف كامل الابنية او الاغراس بل يبقى على الرقبة.

الفصل الثالث : - في الاجارة الطويلة

المادة 193

الاجارة الطويلة هي عقد يكتسب به صاحبه مقابل بدل يدفعه حق انشاء ما شاء من الابنية وغرس ما شاء من الاغراس على عقار موقوف ويمكنه عدا ذلك اكتساب ملكية هذه الابنية او الاغراس ملكية له دون سواه ضمن الشروط المعينة في المادة المئة والسادسة والتسعون.

المادة 194

لا يرخص بعقد الاجارة الطويلة الا بالمقاطعة (ببدل سنوي مقطوع) دون سواها.

المادة 195

يؤلف البدل من مبلغ من المال معين يوازي قيمة الحق المتنازل عنه ويضاف اليه انشاء مراتب دائم تعادل قيمته اثنين ونصف بالاف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين الذي يجري لجباية الضريبة العقارية. ان الحقوق المتولدة عن عقود الاجارة الطويلة غير حق المقاطعة الموجودة قبل اذاعة هذا القرار يطبق عليها حق استعادتها بالشراء وفقا لاحكام القرار رقم 80 الصادر- في 29 كانون الثاني سنة 1926

المادة 196

يتمتع صاحب المقاطعة بحق اكتساب ملكية العقار في اي وقت كان اما ثمن البيع فهو معدل ثلاثين قسطا سنويا.

المادة 197

يجب الحصول مسبقا على رخصة من القاضي لجواز عقد صك المقاطعة.

المادة 198

صاحب حق المقاطعة هو مالك لكافة الابنية المنشأة والاعراس المغروسة على العقار الموقوف فهو يستعملها ويتمتع بها ويتصرف بها بملء الحرية كانها ملك له ويجوز له على الاخص ضمن حدود حقه ان يتنازل عنها ببديل او بغير بدل وان يرهنها وان يجري عليها تأمينا او يقفها او يجري عليها غير ذلك من الحقوق العينية او

المادة 199

الارض الموقوفة تعتبر كملحق للابنية المنشأة والاغراس المغروسة على الرقبة وعليه فان هذه الارض تكون داخلة في جملة الابنية والاغراس عند التنازل عنها ما لم يكن هناك اتفاق بخلاف ذلك.

المادة 200

يجوز نقل حق المقاطعة عن طريق الارث بغير وصية او بوصية وفقا للاحكام المطبقة على العقار الملك.

المادة 201

يسقط صاحب المقاطعة من حقه اذا لم يكن ثمة ادنى اثر للبناء او للاغراس على الارض او اذا لم يرجع هذه الابنية او الاغراس الى حالها الاول بعد انذار من متولي الوقف او اذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات المرتب الدائم المستحق.
يقرر اسقاطه من حقه في هاتين الحالتين بقرار من القضاء.

المادة 202

يسقط حق المقاطعة اما باجتماع الصفتين بشخص واحد واما على اثر سقوط صاحبه من حقه واما بانقراض الورثة وفي هذه الاحوال الثلاث يعود هذا الحق الى الوقف .

المادة 203

تطبق الاحكام المتعلقة بالشراكة والقسمة على حقوق الاجاريتين والاجارة الطويلة (المقاطعة).

الباب السابع : - في اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

الفصل الاول : - في طريقة اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

المادة 204

تكتسب الحقوق العينية وتنتقل بواسطة قيدها في السجل العقاري ويكتسب حق الملكية وحق التصرف ايضا بطريقة اللاحق وفقا لاحكام الفصل الثاني من هذا الباب فكل من يكتسب عقارا بالورثة او بنزع الملكية او بحكم من المحكمة يكون هو صاحب هذا العقار قبل قيده انما لا يكون لهذا الاكتساب مفعول الا بعد تسجيله.

المادة 205

الفصل الثاني : - في اللاحق

المادة 206

ان الطمي اي التراب الذي يتجمع على التوالي بصورة لا تستلفت النظر على الارض المجاورة لمجرى ماء يكون ملكا لصاحب هذه الارض .

المادة 207

ان الاراضي التي تتحول عن اماكنها بسبب حادث موضع قضاء الى ارض او طأ منها يجوز لصاحبها اذا كان من الممكن معرفتها ان يطالب بها في اثناء السنة التي تلي الحادث الطارئ واذا انقضت السنة فلا يعود له حق بالمطالبة.

المادة 208

ان الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الانهر او مجاري المياه تكون جزءا من اراضي الدولة الخاصة.

المادة 209

ان الجزر الكبيرة والصغيرة والطي التي تتكون في داخل البحيرات وكذلك طمي البحيرات والبحر هي جزء من اراضي الدولة الخاصة.

المادة 210

ان الاراضي المكتسبة من البحر او البحيرات والغدران او المستنقعات بدون ترخيص مسبق لمكتشفها تكون جزءا من اراضي الدولة الخاصة.

المادة 211

اذا اتخذ نهر كبير او صغير مجرى جديدا فترك مجراه القديم فيحق لاصحاب العقارات المجاورة الحصول على ملكية هذا المجرى القديم كل واحد في القسم الذي يكون امام ارضه حتى خط مفترض في وسط النهر. يحدد ثمن المجرى القديم خبراء يعينهم رئيس المحكمة في ذلك المكان. يوزع الثمن الحاصل من هذا البيع بصفة تعويض على اصحاب الاراضي التي اشغلها المجرى الجديد على نسبة قيمته غير انه يحق له اذا شاء ترك الغلة لهذا الشخص الاخر مقابل دفع اجرة سنة.

المادة 212

يصبح ايضا صاحب الارض مالكا بطريقة اللاحق للبذار الذي بذره شخص اخر بشرط ان يدفع له قيمته غير انه يحق له اذا شاء ترك الغلة لهذا الشخص الاخر مقابل دفع اجرة سنة. اذا لم يكن قد فات بعد زمن البذار فيحق لصاحب الارض ان يحمل الشخص الاخر الذي بذرها على ان ينزع بذاره بدون تعويض عليه نفقات الحراثة البذار.

المادة 213

كل بناء او غرس وعمل قائم على الارض يعتبر ان صاحب الارض قد اقامه على نفقته وانه يخصه اذا لم تقم البينة على خلاف ذلك.

المادة 214

ان صاحب الارض الذي يبني على ارضه بمواد بناء لغيره او يبذر بها بحبوب لغيره لا يجبر على رد هذه المواد او هذه الحبوب ولكن عليه ان يدفع قيمتها لاصحابها.

المادة 215

ان صاحب الارض التي بنى عليها شخص اخر ابنية او غرس فيها اغراسا بمواد او اغراس هي لصاحب الملك يصبح بطريقة اللاحق مالكا لهذه الابنية او الاغراس ضمن الشروط التالية:

المادة 216

اذا كان الشخص الذي شيد الابنية او غرس الاغراس ذا نية حسنة فلا يكون مسؤولا تجاه صاحب العقار عن الغلة التي حصل عليها ولا تقع عليه الا تبعة التلف او الضرر الذي حدث بسببه واذا كان قد بنى او غرس على الارض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الابنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسها ويدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للارض بسبب هذه الابنية والاغراس واذا كانت الابنية والاغراس ذات قيمة تفوق قيمة الارض فلصاحب الاغراس والابنية الحق في ان يشتري ملكية الارض المبني عليها او المغروسة بان يدفع لصاحبها قيمة رقبة الارض .

المادة 217

اذا كان الشخص الذي شيد الابنية او غرس الاغراس ذا نية سيئة فعليه ان يرجع لصاحب الارض قيمة الغلة التي حصل عليها وان لم يكن مسؤولا عن الخسارة التي حصلت بسبب سقوط الاسعار فهو مسؤول عن التلف او العطل حتى ولو لم يكن قد حصل بسببه واذا كان قد بنى او غرس فيجبر على هدم البناء وقلع الاغراس ما لم يفضل صاحب الارض ابقاءها بشرط ان يدفع لصاحبها المأخوذة منه قيمة مواد البناء والاغراس قبل البناء والغرس بعد حسم المصاريف التي يتكبدها صاحبها فيما لو اجبر على نزعها. تطبق هذه الاحكام عند انتهاء اجل الانتفاع على المنتفع الذي قد شيد ابنية او غرس اغراسا على الارض المنتفع بها

المادة 218

إذا كانت الاغراس او الابنية قد غرسها او شيدها شخص بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له حق تعويض يتقاضاه من الشخص المذكور ويتقاضى ما بقي له من قد التعويض من صاحب الارض .

المادة 219

إذا كانت الاغراس او الابنية قد غرسها او شيدها على عقار مشترك احد الشركاء في هذا العقار بدون رخصة شركائه الاخرين فتجرى قسمة العقار عند الاقتضاء عن يد القاضي. ثم يطبق على كل حصة من الحصص احكام المادة المئتين والسادسة عشرة.

الباب الثامن : - في الوعد بالبيع وفي الخيار

المادة 220

ان الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالا بعد ان يصرح هذا الشخص الاخر (الذي لا يتعهد بشرائه) بانه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة. لا لا يكون الوعد بالبيع صحيحا ما لم يكن اتفاق الطرفين جاريا في وقت واحد على الشيء وعلى السعر وعلى المهلة التي يجوز في اثنائها للشخص الموعود تقرير اختياره.

ولا يجوز ان تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة واذ اتفق الطرفان على مهلة تتجاوز الخمس عشرة سنة فيكون الوعد صحيحا انما لا يكون له مفعول الا في اثناء الخمس عشر سنة فقط. يجوز ان يكون الوعد بالبيع لشخص معين ويجوز ايضا ان يكون (لامر) وفي هذه الحالة- يجوز انتقاله بتجبير سند الوعد بالبيع ويكون التجبير لاغيا ان لم يشتمل على التاريخ المكتوب بجميع حروفه وعلى توقيع المتنازل عنه وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل كتاب العدل. لا يجوز ان يحرر سند الوعد بالبيع "لحامله".

المادة 221

يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام التي تجري على الحقوق العينية. (ومنها احكام القرار عدد 188 الصادر في 15 اذار سنة 1926 الذي تطبق المادة العاشرة منه خصوصا على انتقالات الوعد بالبيع لا سيما على تجبيرات الوعد المحررة "لامر" مع الاحتفاظ بالاحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار.

المادة 222

ان الوعد ببيع عقار ما يمنع الواعد من بيع العقار او من انشاء حق عيني عليه غير التأمين في مدة المهلة المعطاة للشخص الموعود لتقرير اختياره.

المادة 223

يحق للواعد ان يعقد تأميناً على العقار في اثناء هذه المدة نفسها انما مثل هذه التأمينات المعقودة على هذه الصورة لا تحول دون حقوق الشخص الموعود. فاذا قرر الشخص الموعود اختياره حل بدل البيع حلولا حقيقيا محل العقار الجاري عليه التأمين وانتقلت حقوق الدائنين اصحاب التأمين الى هذا البديل وفقا للترتيب المقرر تطبيقا للمادتين 16 و17 من القرار عدد 1329 الصادر في 20 اذار سنة 1922 .

المادة 224

ان الوعد بالبيع لا سيما نتائجها المحددة في المادتين 222 و223 لا تسري على الاشخاص الاخرين ذوي النية الحسنة الا ابتداء من تسجيلها الموقت في السجل العقاري وفقا للمادة 25 من القرار عدد 188 الصادر في 15 اذار سنة 1926 (يكون هذا التسجيل الموقت لاغيا اذا لم يذكر فيه السعر والمدة المتفق عليها وكذلك اسم وعنوان الشخص الموعود وعند الاقتضاء لفظة "لامر").

المادة 225

اذا جرى تسجيل تأمين في المدة الكائنة بين التسجيل الموقت للوعد بالبيع ووقوع الاختيار فلا يدفع الشاري بدل العقار دفعا صحيحا الا بين يدي كاتب العدل الذي له صلاحية توزيع هذا البديل وفقا للمادة 223 ولجميع الاحكام الاخرى القانونية النافذة.

المادة 226

اذا رفض البائع في اثناء هذه المهلة تلبية طلب الشاري بان يعقد ويسجل صك البيع النهائي وجب على المشتري حتى يحفظ مفعول التسجيل الموقت الى ما بعد مهلة الاختيار ان يفعل ما يأتي:
1- ان يصرح كتابة قبل انتهاء المهلة المذكورة للبائع ولرئيس المكتب العقاري برغبته في تقرير اختياره.
2- ان يرفع في اثناء الخمسة عشر يوما التي تلي تقرير الاختيار الى المحكمة دعواه بطلب الحكم بالفراغ النهائي.
تقام الدعوى على البائع ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في الدعوى.

المادة 227

يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي بناء على طلب الشاري حالا بعد ان يصبح الحكم القاضي باجراء هذا الفراغ مكتسبا قوة الحكم القطعي.

الباب التاسع : - في اكتساب حق القيد في السجل العقاري

الفصل الاول : - في طرق اكتساب حق القيد في السجل العقاري

يكتسب حق التسجيل في السجل العقاري بالطرق الآتية بيانها:

- 1- بالوراثة.
 - 2- بالهبات فيما بين الأحياء أو بالوصية.
 - 3- بإشغال المكان.
 - 4- بالشفعة.
 - 5- بمرور الزمن.
 - 6- بمفعول العقود.
- يكتسب حق التسجيل فيما يتعلق بالهبة والوصية بمجرد حدوث الهبة وتسليمها.

الفصل الثاني : - في التركات العقارية بالارث او بالوصية

المادة 229

يكتسب الوريث بطريق الوراثة العقارات التابعة للتركة غير أنه لا يحق له التصرف بها تجاه الأشخاص الآخرين إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري.

المادة 230

تخضع التركات لأحكام القوانين العادية.

المادة 231

لا يمنح الأجنبي حق الوراثة العقارية بوصية أو بغير وصية إلا إذا كانت قوانين بلاده تمنح مثل ذلك للسوريين واللبنانيين. تخضع تركة الأجنبي العقارية بوصية أو غير وصية لأحكام قوانين بلاده.

الفصل الثالث : - في الهبات بين الأحياء

المادة 232

تطبق على الأجانب أحكام الحقوق المحلية المتعلقة بالهبات .

المادة 233

إن الحق بإنشاء الأوقاف وشكل سند إنشائها محددان في أحكام القوانين المحلية.

الفصل الرابع : - في الأشغال

المادة 234

ان اشغال المكان يخول اول من اشغله برخصة قانونية من الدولة حق تفضيله من سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات المحلولة الخالية.

المادة 235

اذا اثبت صاحب حق الافضلية بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات انه احيا ارضا او بنى عليها ابنية او غرس فيها اغراسا او رتبها ضمن الشروط المعينة في الانظمة الخاصة باملاك الدولة فيكتسب مجانا حق تسجيل التصرف على القسم الذي احياه او غرسه او انشأ عليه ابنية او رتبه على انه يخسر حق التصرف اذا توقف بعد التسجيل وفي مدة العشر سنوات التالية للتسجيل عن استعمال حقه في مدة ثلاث سنوات متوالية.

المادة 236

لا يخول اشغال المكان اكتساب اي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري او تحت ادارة املاك الدولة ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة او المحمية.

المادة 237

اذا عثر على كنز في الارض فتعود ثلاثة اقسامه لصاحب الارض وخمس لمكتشفه والخمس الاخير للخرينة العمومية بشرط مراعاة الشروط المنصوص عنها في القوانين النافذة والانظمة الخاصة بالمناجم والاثار.

الفصل الخامس : - في الشفعة

المادة 238 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

الشفعة حق يجيز لصاحبه ان ينتزع العقار المبيع من المشتري في الاحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية:

يسرى حق الشفعة على العقارات الملك وعلى العقارات الاميرية. وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عليها في قانون الاراضي العثماني.

المادة 239 (عدلت بموجب قانون 461/1995)

يثبت الحق في الشفعة:

- 1- لمالك الرقبة إذا بيع حق الانتفاع سواء تناول البيع كل الحق أو بعضه.
- 2- للشريك في الشيوخ، إذا بيعت حصة أو أكثر في العقار الشائع من غير الشركاء في الشيوخ.
- 3- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة سواء تناول البيع كل الرقبة أو بعضها. يسقط كل حق اخر بالشفعة نشأ

قبل نفاذ هذا القانون ولم يستعمل بعد.

المادة 240 (عدلت بموجب قانون 461/1995)

إذا تزام الشفعاء من فئات مختلفة يكون استعمال حق الشفعة بحسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 239 السابقة. وإذا تزام الشفعاء من فئة واحدة يكون حق كل منهم على قدر نصيبه، وإذا تخلى أحدهم أو بعضهم عن حقه استعمل الباقيون هذا الحق وعلى قدر نصيبهم.

المادة 241 مادة ملغاة (الغيت بموجب 461/1995) (عدلت بموجب قانون 0/1948)

المادة 242

يعود حق الشفعة الى الاشخاص المذكورين في المادة مائتان والتاسعة والثلاثون من هذاالقرار الذين يكون سندهم سابقا تاريخيا سند المشتري.

المادة 243 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

ينتقل حق الشفعة عند وفاة صاحبه الى ورثته ولا يجوز التفرغ عنه لشخص آخر.

المادة 244 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

لا يستعمل حق الشفعة الا بوجه المشتري او بوجه الموهوب له بعوض . وفي الحالة الاخيرة يكون حق الشفعة معرضا لاسباب البطلان والابطال والالغاء نفسها الجارية على الهبة ذاتها. لا تسمع دعوى الشفعة في المقايضة العقارية وفي البيع الحاصل بين الزوجين او الاصول والفروع او الاخوة والاخوات .

المادة 245 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

حق الشفعة لا يتجزأ فلا يجوز استعماله او اسقاطه الا بكامله. فاذا تعدد الشفعاء المتساوون في الفئة واسقط احدهم او بعضهم حقه في الشفعة, وجب على الباقيين طلب الشفعة او اسقاطها بكاملها. اما اذا تعدد المشترون فللشفيع ان يأخذ نصيب احدهم فقط.

المادة 246 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

يسقط حق الشفعة:

- 1- اذا لم يستعمله الشفيع خلال المدة القانونية المبينة في المادتين الاتيتين.
- 2- اذا اسقطه الشفيع قبل تسجيل المشفوع صراحة في وثيقة خطية ذات تاريخ صحيح تحتوي على بيان اسم المشتري والتمن والشروط ولا يعود تاريخها- الى اكثر من ستة اشهر قبل التسجيل.

2- اذا كان الشفيع - كما هو الحال في المادتين المذكورتين - قد اشترى حصة من العقار قبل ان يتقدم بطلبه لتسجيله

3- اذا كان الشئ وحيد الباع باسبع او ساهدا على العقد ووقع امصاه به لحظ.

4- اذا اسقط الشفيع حقه بعد التسجيل صراحة او ضمنا. ولكن هذا الاسقاط لا يجوز بعد تقديم الدعوى بالشفعة الا برضى المشتري.

المادة 247 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

للمشتري بعد تسجيل العقد ان يعلم الشفعاء بالتسجيل بواسطة الكاتب العدل للمقيمين في لبنان, ووفقا للمادة 362 من قانون اصول المحاكمات المدنية للمقيمين في بلاد اجنبية على ان يبين في التبليغ العقار المبع واوصافه وتاريخ التسجيل واسم العاقدين ومحل اقامتهما والثمن وملحقاته وشروط العقد. وعلى الشفيع ان يطالب بحق الشفعة اثناء الايام العشرة التي تلي التبليغ بعد اضافة مهلة المسافة تحت طائلة السقوط.

المادة 248 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

اذا لم يحصل التبليغ المبين في المادة السابقة يسقط حق الشفعة بعد مضي سنة من تاريخ تسجيل العقد في السجل العقاري. وتسرى هذه المدة بحق فاقدى الاهلية والغائبين. وان المدة المذكورة في هذه المادة وفي المادة السابقة لا تنقطع الا باقامة الدعوى بطلب الشفعة امام محكمة محل وجرد العقار الصالحة بحسب الثمن المذكور في العقد.

المادة 249 (عدلت بموجب قانون 461/1995) (عدلت بموجب قانون 0/1948)

لا يمكن استعمال حق الشفعة الا بشرط ان يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضا تاما. وهذا التعويض يشمل:

- 1- ثمن المبيع الذي يجب عرضه وايداعه فعليا يوم تقديم دعوى الشفعة على الاكثر الا اذا كان العقد المسجل ينص على تأجيل الدفع.
- 2- نفقات العرض والايدياع الفعلي في صندوق مال المحكمة الصالحة للنظر بدعوى الشفعة.
- 3 - بدل التحسين الطارىء على العقار بفعل المشتري, دون الالتفات الى التحسين الاقتصادي الناتج عن تقلب الاسعار.

المادة 250 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

اذا تم التفرغ عن المشفوع لشخص ثالث يقيده في السجل العقاري قبل تقديم دعوى الشفعة فلا يجوز الاخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها.

المادة 251 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

إذا وقع خلاف على مقدار ثمن المشفوع بين المشتري وصاحب حق الشفعة فتعين المحكمة الثمن الحقيقي بصرف النظر عن قيمة المشفوع. ولا يسمع الادعاء من المشتري بان هذا الثمن يزيد على الثمن المذكور في العقد المسجل.

المادة 252 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

يثبت حق الشفعة ويكتسب الشفيع حق التسجيل, اما بتسلمه العقار المشفوع برضى المشتري بعد دفع الثمن وتوابعه المعينة بالمادة 249, واما بحكم صادر لمصلحة الشفيع.

المادة 253 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

يعتبر الشفيع انه قد اشترى من المشتري ويكون للشفعة بينهما مفاعيل البيع نفسه ولا يحق للشفيع الاستفادة من الاجل المنصوص عليه في العقد لمصلحة المشتري في دفع الثمن, الا اذا رأت المحكمة ذلك لقاء الضمانات التي تراها لازمة. وفيما عدا حالة الاجل المنصوص عليه في العقد, لا يجوز للمحكمة ان تمنح الشفيع مهلة للدفع.

المادة 254 (عدلت بموجب قانون 0/1948)

لا شفعة للوقف, ولا في البيع الحاصل بالمزاد العلني عن طريق الادارة او القضاء.

الفصل السادس : - في مرور الزمن

المادة 255 (عدلت بموجب قانون 583/2004)

لا يسري مرور الزمن على الحقوق العقارية التالية ولا تكتسب ملكيتها بوضع اليد:

- 1 - الحقوق المقيدة في السجل العقاري.
- 2 - الأملاك العائدة للدولة بحسب أحكام المادة 2م القرار رقم 275 تاريخ 25/2/1926, سواء التي تمت معرفتها وتحديدها وتحريرها أو لم تخضع لهذه المعاملات بعد.
- 3 - أملاك البلديات الخصوصية.
- 4 - المشاعات التي تملكها القرى ملكية جماعية. على المحاكم النازرة في قضايا الملكية العقارية, بمن فيها القضاة العقاريون, أن تدخل عفوا المديرية العامة للشؤون العقارية - مصلحة أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة, والبلديات المعنية طرفا في كل دعوى أو طلب إثبات حق ملكية يدعى به سنداً لوضع اليد, وذلك قبل إصدار أحكامها أو قراراتها في أساس الدعوى.

المادة 256

لا يكتسب بمرور الزمن ادنى حق على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة.

المادة 257

ان الحق باجراء تسجيل في السجل العقاري يكتسب فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المسجلة في السجل العقاري بان يستولي الشخص على العقار او على الحق العقاري استيلاء هادئا علينا مستمرا كانه صاحب العقار مدة خمس سنوات هو بنفسه او بواسطة شخص ثالث لحسابه بشرط ان يكون لدى واضع اليد سند صحيح واذا لم يكن لديه سند صحيح فتكون المدة خمس عشرة سنة.

المادة 258

يعتبر وضع اليد مستمرا ابتداء من ظهوره باستعمال الحق المستولى عليه استعمالا اعتياديا وبصورة منتظمة. من يدعي بمرور الزمن يحق له ان يستند على وضع يد الشخص الذي وصل اليه منه العقار. لا يجوز للمزارع ولا للمنتفع ولا للوديع ولا للمستعير ولا لورثتهم ان يدعوا بمرور الزمن.

المادة 259

ان وضع اليد المثبوت في زمن ما معين ووضع اليد الحالي يرجحان وضع اليد المتوسط بين هاذين التاريخين ما لم يقم برهان على خلاف ذلك.

المادة 260

يكتسب حق تسجيل التصرف في الاراضي الاميرية غير الخاضعة لادارة املاك الدولة بمرور عشر سنوات من تاريخ وضع اليد بسند او بغير سند بشرط ان يكون واضع اليد قائما بحرث الارض .

المادة 261

لا يجوز ان يكتسب شخص بمرور الزمن حقا عينيا ضد سنده الخصوصي او ضد سند مورثيه.

المادة 262

لا يجوز التخلي مقدما عن حق مرور الزمن انما يجوز لكل شخص حائز على حقوقه ان يتخلى عن حق مكتسب بمرور الزمن.

المادة 263

اذا انقطع مرور الزمن فلا تحسب مدة وضع اليد السابقة لاشغال العقار.

المادة 264

ينقطع مرور الزمن عندما يخسر صاحبه وضع يده حتى ولو كان ذلك بسبب شخص اخر.

المادة 265

ويكون الامر كذلك اذا طالب صاحب العقار بحقه باقامة دعوى قضائية بشرط ان لا يكون قد ترك دعواه تسقط.

المادة 266

لا يجري مرور الزمن في العقار على الغائبين ولا فاقدى الاهلية بمقتضى القانون.

الفصل السابع : - في مفعول العقود

المادة 267 (عدلت بموجب قرار المفوض السامي 57/1931)

يكتسب حق تسجيل الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود. تطبق الاحكام المتعلقة بالبيع وبالهبه على العقارات الاميرية وعلى الحقوق العينية الجارية عليها البيع او الهبة

المادة 268

ان التعهد باعطاء العقار يستوجب العهد بفراغ العقار في السجل العقاري وبصيانته حتى الفراغ تحت طائلة دفع العطل والضرر للدائن.

المادة 269

ان التعهدات بفراغ العقار في السجل العقاري هي خاضعة لاحكام البيع والامتيازات والتأمينات وكذلك لاحكام القرارين عدد 188 و 189 الصادرين في 15 اذار سنة 1926 بانشاء السجل العقاري

المادة 270

- الغيت وتبقى ملغاة قانون الاراضي الصادر في 18 رمضان سنة 1274.
- والارادة السنوية الصادرة في 18 شباط سنة 1318 وعلى العموم جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار.
- واحكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار رقم 1329 المؤرخ في 20 اذار سنة 1922. (اي من المادة 37 الى المادة 100)
- وعدا ذلك, اعتبارا من التاريخ الذي يصبح به هذا القرار نافذا, يبطل مفعول القوانين والارادات السنوية والانظمة وقرارات المفوض السامي والقرارات المحلية,
- وعلى الخصوص احكام القانون العقاري,
- واحكام المجلة, وسائر القوانين التابعة, في كل المسائل المنصوص عنها بهذا القرار.

المادة 271

امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار.

بيروت في 12 تشرين الثاني سنة 1930

المفوض السامي بالوكالة

الامضاء: د. تيترو