

مَرْسُومٌ رَقْمٌ ٢٥٩٠

احالة مشروع قانون إلى مجلس النواب يرمي إلى تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من تاريخ ١٩٧١/٩/١٣ ولغاية تاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ ضمناً

إِن تَ رَئِيسَ الْجُمْهُورِيَّةِ
بِنَاءٍ عَلَى الدَّسِيسَةِ

بناء على إقتراح وزير المالية

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢

يرسم ما يأتي :

المادة الاولى : يحال إلى مجلس النواب مشروع القانون المرفق الرامي تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من تاريخ ١٩٧١/٩/١٣ ولغاية تاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ ضمناً.

المادة الثانية : إن رئيس مجلس الوزراء مكلف بتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

بعيداً في ٢٣ آذار ٢٠١٨
الامضاء : ميشال عون

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : سعد الدين الحريري

وزير العدل
الامضاء : سليم جريصاتي

وزير الداخلية والبلديات
الامضاء : نهاد المشنوق

وزير الاشغال العامة والنقل
الامضاء : يوسف فنيانوس

وزير المالية
الامضاء : علي حسن خليل



مشروع قانون

يرمي إلى تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ ولغاية تاريخ

٢٠١٦/١٢/٣١ ضمناً

المادة الأولى: تطبق أحكام هذا المادة على جميع الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة خلافاً لقوانين وأنظمة البناء بين تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ وتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ ضمناً.

المادة الثانية: تطبق على الأبنية أو أجزاء الأبنية المنشأة في غير الأملاك الخاصة بمالكها أحكام البند ١ من المادة الثانية من المرسوم الإشتراعي الرقم ٨٣/١٣ تاريخ ٢٥ شباط ١٩٨٣ والمعدل بالمرسوم الإشتراعي الرقم ١٣٠ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ باستثناء الفقرة الأخيرة من هذا البند المتعلقة بالغرامة والتي تطبق عليها أحكام الفقرة الثالثة من هذه المادة. لا تباع الأملاك الخصوصية العائدة للدولة أو للمؤسسات العامة أو للبلديات أو المشاعات العائدة للقرى التي أنشئ عليها خلافاً للقانون، كلياً أو جزئياً، أبنية أو أجزاء أبنية قبل صدور هذه المادة، ما لم يوافق مجلس الوزراء، بناءً على إقتراح الوزير المختص على بيعها من المخالف شرط أن يقوم المخالف بدفع قيمة التسوية وفقاً لأحكام هذه المادة. يحدد قرار مجلس الوزراء القواعد والشروط الواجب توافرها لإجراء البيع.

المادة الثالثة:

أ- ابتداءً من تاريخ العمل بهذه المادة وتطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية منها، تفرض غرامة سنوية تساوي عشر مرات مجموع الرسوم التي تتوجب عند الترخيص بالبناء، يجري احتسابها للمرة الأولى من تاريخ صدور التكليف وذلك عن كامل المساحة المخالفة من البناء، ويعاد النظر بهذا التخمين مرة كل خمس سنوات إذا لم يتم الهدم وإزالة المخالفة خلال السنوات الخمس السابقة، ولا يعتبر دفع هذه الغرامة بمثابة تسوية للمخالفة أو للتعدي ولا يعطى المخالف أو المتعدي أي حق من أي نوع كان حاضراً أو مستقبلاً.



ب- أما الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة ضمن الحرم والبراحات العائدة للطرق والاملاك العامة المنفذة من أي فئة كانت وكذلك ضمن البراحات والتراجعات العائدة للتخطيطات المصدقة وغير المنفذة. وضمن التراجع عن الأملاك العمومية فتخضع لما يأتي:

يمكن تسويتها شرط أن تحتفظ الإدارة بحق استعمال القسم الواقع ضمن التراجع المفروض في أي وقت كان ودون أي تعويض، وعلى المالك أن يخلي هذا القسم عند أول طلب من الإدارة ويجري تسجيل هذا الشرط في الصحيفة العقارية العائدة للعقار.

تخضع تسوية المخالفات الواردة أعلاه في هذا البند لغرامة تساوي أربع مرات مجموع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني للبناء بالإضافة إلى (1,5) واحد ونصف من قيمة الأرض الوهمية اللازمة.

ج- أما في حال الأملاك البحرية فلا تخضع لأية تسوية حتى صدور القانون الخاص بها.

المادة الرابعة:

على مالكي الأبنية أو أجزاء الأبنية المنشأة في ملكهم الخاص خلافاً لقوانين وأنظمة البناء أن يختاروا إما إزالة المخالفة على نفقتهم ومسئوليتهم خلال فترة ستة أشهر من تاريخ صدور هذه المادة، وإما الإبقاء على المخالفة مقابل دفع رسوم وغرامات التسوية الآتية:

أ- في حالة مخالفة عوامل الإستثمار:

تحدد الرسوم والغرامات المتوجبة عن كل مخالفة على أساس شرائح لقيمة تخمين المتر المربع وفقاً لما يأتي:

أ- لكل سعر متر أرض بقيمة مليون وما دون المليون ليرة لبنانية يدفع المخالف غرامة مقدارها مرتين قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء بالإضافة إلى ما يعادل نصف ثمن الأرض الوهمية الإضافية اللازمة.

ب- إذا كان سعر متر الأرض يفوق المليون ليرة لبنانية ولا يزيد عن ثلاثة ملايين يدفع المخالف الرسوم والغرامة حسب النبذة "أ" الواردة أعلاه عن المليون الأول ويدفع غرامة مقدارها أربع مرات الرسوم ومرة واحدة ونصف المرة ثمن الأرض الوهمية عما يفوق المليون ليرة لبنانية.

ج- إذا كان سعر متر الأرض يزيد عن ثلاثة ملايين ل.ل. يدفع المخالف الرسوم والغرامة حسب النبذة "أ" الواردة أعلاه عن المليون الأول وحسب النبذة "ب" الواردة أعلاه عن المليونين الآخرين وغرامة مقدارها أربع مرات الرسوم ومرتين ثمن الأرض الوهمية الإضافية عما يزيد عن ذلك.



- تدفع هذه الغرامة عن كامل المساحة المخالفة حتى يصبح كل من معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام المعتمدين فعلياً في البناء المخالف مطابقين لمعدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام المسموحين في المنطقة.
- إذا تجاوزت المخالفة لعوامل الإستثمار ضعف ما هو مسموح به وفقاً لنظام المنطقة فيتم دفع الغرامة الواردة أعلاه وفقاً لما يأتي:
* مرة واحدة هذه الغرامة عن القسم من المساحة المخالفة والمعادل للمساحة المسموح بها قانوناً.

* مرتين هذه الغرامة عن القسم من المساحة المخالفة الذي يزيد عن ذلك، وتعتبر بمثابة مخالفة لعوامل الإستثمار العام:

- الزيادة في معدل الإستثمار السطحي وفي عامل الإستثمار العام.
- الزيادة في عدد الطوابق عن ما هو مسموح به في نظام المنطقة.
- الزيادة في عدد الطوابق المردوم حولها بطريقة مخالفة لنظام إستصلاح الأراضي.
- كل مساحة بناء واقعة خارج الخط الغلافي (الكباري).
إن الزيادة في عدد الطوابق أو المساحة الواقعة خارج الخط الغلافي، تعتبر كمخالفة لعامل الإستثمار العام حتى وإن لم تتجاوز مساحتها عامل الإستثمار العام المسموح به في نظام المنطقة:

د- أما في حال إقامة البناء على عقار غير صالح للبناء، وفقاً للأنظمة النافذة فيضاعف المبلغ من الغرامة المترتبة عن مساحة الأرض الوهمية.
هـ- في حال مخالفة الارتفاع المسموح به في ارتفاع حوائط الدعم والتساوين تفرض غرامة توازي اربع مرات قيمة الرسوم المتوجبة على رخصة البناء عن كل متر مربع من مساحة الحوائط والتساوين التي تتجاوز الارتفاع المسموح به قانوناً.

٢- في حال المخالفات الأخرى:

على المخالف أن يدفع غرامة مقدارها عشر مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء بالإضافة إلى هذه الرسوم وذلك عن كامل المساحة المخالفة لمختلف أنواع المخالفات غير الواردة في البند "١" من هذه الفقرة ، بناءً لإقتراح وزير الأشغال العامة بعد إستطلاع رأي المدير العام للتنظيم المدني.

٣- يضاف إلى الغرامات المذكورة رسم رخصة البناء كما يضاف رسم خاص عن عدم تأمين الفرآب المتوجب لمساحة البناء المخالفة عن كل سيارة قيمته: خمسة عشر بالمئة (١٥%) من ثمن الأرض اللازمة لتأمين مرآب خمسة وعشرون متراً مربعاً (٢٢٥) مع ثمن أدنى



وقدره خمسمائة ألف ليرة لبنانية (٥٠٠,٠٠٠ ل.ل.) وثمان أควنى وقدره خمس وعشرون مليون ليرة لبنانية (٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.).

المادة الخامسة:

١- إن تعدد المخالفات يؤدي حكماً إلى تعدد الرسوم والغرامات وجمعها لتحديد الرسم والغرامة النهائية إذا كانت تسوية إحداهما لا تغطي المخالفة الأخرى، أما إذا كانت تسوية إحدى المخالفات تؤدي حكماً إلى تسوية مخالفة أخرى فتفرض الغرامة القصوى بين المخالفتين.

٢- يعتبر مخالفة قابلة للتسوية كل تحويل حدث قبل ٢٠١٦/١٢/٣١ في وجهة استعمال المرآب أو الملجأ أو المغائهما في جميع الأبنية بما فيها تلك الحائزة على رخصة إسكان وتسوى على أساس خمسة أضعاف الرسم الخاص المتخصص عليه في البند "٣" من الفقرة الرابعة من هذه المادة.

٣- يفرض في الأبنية التي أنشئت دون ترخيص قانوني تأمين مرآب في الطابق الأرضي حكماً، إما في الأرض الحرة وإما في الطوابق السفلية في حال وجودها (إذا أمكن) وما يزيد يخضع للرسم الخاص عن عدم تأمين المرآب وفقاً لأحكام الفقرة البند "٣" من الفقرة الرابعة من هذه المادة.

المادة السادسة: إن الأبنية المنشأة وفقاً لقوانين وأنظمة البناء ولكن دون الحصول عند إنشائها على الترخيص القانوني المفروض، يمكن تسوية وضعها لقاء دفع مرتين قيمة جميع الرسوم التي تتوجب عند الترخيص القانوني بالبناء إذا تقدم صاحب العلاقة بالملف المطلوب ضمن مهلة الستة أشهر الأولى من تاريخ العمل بهذه المادة. تضاعف هذه الرسوم إلى أربع مرات إذا تقدم أصحاب العلاقة بالملف بعد إنقضاء مهلة الستة أشهر الأولى من تاريخ العمل بهذه المادة.

المادة السابعة: الرخص والتسويات المعطاة خلافاً للقانون والأنظمة:

١- رخص البناء:

أ- يتوجب على حامل رخصة البناء المعطاة خلافاً لأحكام قانون البناء ولم يباشر بتنفيذها حتى تاريخ ٢٠١٧/١/١ تصحيح رخصته بحيث يلغى منها ما تضمنه من مخالفات لقانون البناء وتصبح رخصته نافذة بعد التصحيح ولا يعتد بالمباشرة بالتنفيذ بعد تاريخ ٢٠١٧/١/١ ويبقى تصحيح الرخصة متوجيماً.



ب- تعتبر أبنية مخالفة، الأبنية المنفذة كلياً أو جزئياً بموجب رخص بناء معطاة خلافاً للقوانين والأنظمة منذ ٢٤/٣/١٩٩٤ (تاريخ صدور القانون رقم ٩٤/٣٢٤ المتعلق بتسوية مخالفات البناء) أيضاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة، وعلى المخالفين تسوية مخالفاتهم وفقاً لأحكام هذه المادة وتعتبر المبالغ المدفوعة منهم سابقاً جزءاً من قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة للتسوية بعد تحديدها وفقاً لأحكام هذه المادة وتصادر هذه المبالغ لصالح البلدية المعنية إذا كانت المخالفة غير قابلة للتسوية عملاً بأحكام هذه المادة.

٢- التسويات المخالفة للقانون والأنظمة:

- تعتبر ملغاة وكأنها لم تكن جميع تسويات مخالفات البناء التي تمت خلافاً للقانون والأنظمة وجميع معاملات التسويات التي لم تتجز بعد وذلك أيضاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة على إجراء التسوية، وتخضع هذه المخالفات لأحكام هذه المادة وتعتبر المبالغ المدفوعة قانوناً من قبل المالك جزءاً من قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة للتسوية بعد تحديدها وفقاً لأحكام هذه المادة، وتصادر هذه المبالغ لصالح البلدية المعنية إذا كانت المخالفة غير قابلة للتسوية عملاً بأحكام هذه المادة.

٣- رخص الإسكان المعطاة خلافاً للقانون والأنظمة:

تعتبر ملغاة وكأنها لم تكن جميع رخص الإسكان (الإشغال) التي أعطيت خلافاً للقانون والأنظمة وذلك أيضاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة على هذه الرخص.

٤- على البلديات داخل النطاق البلدي وعلى المحافظين والقائمقامين خارج النطاق البلدي إعادة النظر برخص البناء والتسويات ورخص الإسكان المعطاة خلافاً للقانون والأنظمة وفقاً لما ورد في البنود ١ و ٢ و ٣ من هذه الفقرة وتحديد قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة على المالكين الأساسيين المخالفين ببناء لكشوفات فنية تنظم لدى فروع التنظيم المدني ومكاتبه وإبلاغهم ليجري دفع المبالغ المتبقية المتوجبة عليهم فور العمل بهذه المادة.

٤- في جميع الحالات المذكورة في البند "ب" من البند ١ وفي البندين ٢ و ٣ أعلاه من هذه الفقرة، تخفض الغرامة إلى (٥٠%) خمسين بالمئة من قيمتها. إذا لم يقم المخالف بتسديد المبالغ المترتبة عليه بموجب هذه المادة، سجلت ديناً ممتازاً على الصحائف العينية العائدة للعقار مع ترتيب فائدة قانونية بمعدل إثني عشر بالمئة سنوياً وذلك من تاريخ إنتهاء المهلة المحددة في البند ٤ من الفقرة التاسعة من هذه المادة.

لا تطبق الغرامة المذكورة أعلاه في حال أن المالك كان قد إستحصل على سندات ملكية نظيفة وأن الصحيفة العينية خالية من أية إشارة مخالفة ببناء في تاريخ إصدار سند الملكية.



إن الإشارات الموضوعية قبل تاريخ ٢٠١٧/١/١ بوجود مخالفة بناء بعد الحصول على سند ملكية تطبيقاً لأحكام هذه الفقرة ترقن بموجب هذه المادة.

المادة الثامنة: التصريح عن المخالفات:

أ: بالنسبة لجميع أنواع المخالفات ومهما كان نوعها ومهما كان النص الذي يطبق عليها، على المخالف أن يقدم إلى فروع التنظيم المدني ومكاتبه أو إلى بلديتي بيروت وطرابلس وخلال مدة ستة أشهر من تاريخ بدء العمل بهذه المادة، بتصريحاً بالمخالفة معلناً بهذا التصريح رغبته بإزالة المخالفة أو بدفع الرسوم، والغرامات المتوجبة للتسوية.

ب: إذا انقضت مهلة السنة أشهر ولم يتقدم المخالف بالتصريح المطلوب أو إذا لم ينجز ملف إتمام طلب إجراء التسوية ضمن المهلة المحددة له وفقاً للأصول أو إذا اختار الهدم دون أن ينفذه يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات المتوجبة.

ج: في حال اختيار المخالف دفع الرسوم والغرامات وإجراء التسوية، عليه أن يرفق بالتصريح المستندات الآتية:

- ١- بياناً يصف المخالفة وموقعها بالتفصيل (المساحات المعتمدة وعدد الطوابق) موقعاً من مهندس مسجل في إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس ومصديقاً عليه من النقابة المعنية وفقاً لنموذج خاص تضعه المديرية العامة للتنظيم المدني.
- ٢- تعهداً من المهندس بأن هذه المخالفة في حال تسويتها لن تشكل خطراً على سلامة البناء والسلامة العامة ويمكن للبناء وأساساته (الأساسيين) تحملها.
- ٣- إفادة من رئيس البلدية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي لا يوجد فيها بلديات تحدد تاريخ إنجاز البناء المخالف.
- ٤- أربع صور فوتوغرافية لواجهات البناء الأربعة ممهورة بتاريخ في صلب التصوير تبين فيها المخالفة وترقع من المهندس المذكور في النبذة (١) من هذا البند .
- ٥- صورة عن محضر الضبط من أجهزة قوى الأمن الداخلي أو الشرطة البلدية (في حال وجوده).

٦- بطاقة (نموذج) بالإسم الصريح للمخالف أو من ينوب عنه قانوناً وعنوانه الكامل.

٧- يجب أن تكون المستندات المطلوبة لإتمام الملف وإجراء التسوية صالحة وصحيحة وسارية المفعول بتاريخ تقديم الملف.

٨- تبت أجهزة التنظيم المدني بصحة المستندات الموقعة بعد التدقيق (في المحافظات والأقضية) بينما تبت أجهزة بلديتي بيروت وطرابلس أو إتحادات البلديات في حال وجودها أو أجهزة المديرية العامة للتنظيم المدني في البلديات التي لا يوجد لديها



أجهزة فنية وفي القرى التي لا يوجد فيها بلديات وذلك خلال مدة شهر واحد من تقديمها. وتعاد هذه المستندات إلى مقدمها في حال عدم مطابقتها للواقع لإستكمال النواقص خلال ١٥ يوماً (خمسة عشر يوماً)، وإذا لم يقدم صاحب العلاقة المستندات كاملة ومصححة خلال هذه المدة يعتبر التصريح مرفوضاً.

٩- إيصال مالي قيمته تساوي ٢٥٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (مائتان وخمسون ألف ليرة لبنانية) عن كل طابق مخالف كلياً أو جزئياً على الا يحتسب هذا المبلغ من ضمن الرسوم والغرامات المتوجبة .

المادة التاسعة: احتساب الرسوم والغرامات:

١- يجري احتساب قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة عن المخالفة من قبل الدوائر الفنية المختصة بموجب كشف فني منظم بالإستناد إلى قرار لجنة التخمين المنصوص عليها في الفقرة الثالثة عشرة من هذه المادة.

يعتبر نشر التكاليف لصقاً على باب العقار وعلى باب الإدارة المختصة (البلدية) وفي حال عدم وجودها (المحافظة أو القانمقامية) لمدة شهر على الأقل بمثابة تبليغ شخصي للمكلف بالرسوم والغرامات وينظم محضر رسمي بذلك يحدد فيه تاريخ النشر ويرسل إشعار به للمكلف.

٢- تخفض الغرامة إلى أربعين بالمئة (٤٠%) من قيمتها إذا قام المخالف بتسديد المبالغ المترتبة عليه بموجب هذه المادة خلال مدة شهرين على الأكثر من تاريخ نشر التكاليف بدفع الرسوم والغرامات وذلك عن المخالفات العائدة لتسكير الشرفات في الطوابق العلوية.

٣- يعفى المخالف الذي يقدم التصريح والملف المطلوبين حسب الأصول خلال مهلة ستة أشهر المحددة بهذه المادة من ٤٠% (أربعين بالمئة) من قيمة الغرامات على المخالفة ما عدا الحالات المتعلقة بالفقرة السابعة فيعفى المخالف من ٢٠% (عشرين بالمئة) من قيمة الغرامات المنصوص عليها في الفقرة السابعة ، تطبق هذه الإعفاءات إذا قام المخالف بتسديد المبالغ المترتبة عليه نقداً بموجب هذه المادة خلال مدة شهرين على الأكثر من تاريخ نشر التكاليف بدفع الرسوم والغرامات. يعتبر الملف كاملاً ويستفيد صاحبه من الإعفاء بمجرد حصوله على إيصال رسمي يثبت إيداع ملفه للإدارة ويذكر على الإيصال أن المخالف يستفيد من هذا الإعفاء.

٤- إذا لم يدفع المخالف الرسوم والغرامات المتوجبة عليه خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ نشر التكاليف، يتوجب عليه دفع غرامة إضافية قيمتها واحد بالمئة (١%) عن كامل



الرسوم والغرامات المتوجبة، وذلك عن كل شهر تأخير من السنة أشهر، ويعتبر كسر الشهر بمثابة شهر كامل.

المادة العاشرة: إستيفاء الرسوم والغرامات وتصحيحها:

- ١- تستوفى الرسوم والغرامات المنصوص عليها في هذه المادة عن الأبنية أو أقسام الأبنية المخالفة بما فيها أنواع الأبنية المعفاة أصلاً من رسوم الترخيص بالبناء وتحصل وفقاً لقواعد تحصيل الرسوم البلدية.
- ٢- للمخالف طلب تقسيط الرسوم والغرامات على أقساط سنوية أو نصف سنوية متساوية لمدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ صدور التكليف وفي حال التأخر عن دفع قسطين متتاليين من الأقساط النصف سنوية أو قسط واحد من الأقساط السنوية، تستحق جميع الأقساط الباقية مرة واحدة ويضاف إليها فائدة بمعدل إثني عشرة بالمئة (١٢%) وتسجل قيمة الأقساط الإجمالية مع فوائدها كدين ممتاز على الصحيفة العينية.

المادة الحادية عشرة: النقص في الإشغال:

- ١- تعتبر المخالفة مسواة بتاريخ قيام المخالف بدفع المبلغ المتوجب أو بدفع القسط الأول وتقسيط الباقي وفقاً للبند ٢ من الفقرة العاشرة من هذه المادة، وفي هذه الحالة على الإدارة إعطاء المالك رخصة الإسكان (الإشغال) المنصوص عليها في قانون البناء إذا كان البناء مكتملاً حسب مفهوم القانون المذكور وإلا يعلق إعطاء هذه الرخصة لحين إكمال البناء وإنجاز الأشغال التي تفرضها القوانين والأنظمة في هذا الشأن.
- ٢- إن النقص الحاصل في الأشغال المفروضة بموجب القوانين والأنظمة كاستعمال مواد معينة كالحجر والقرميد، لا يعتبر مخالفة بمفهوم هذه المادة ولا يمكن تسويته بموجب أحكامها بل يقتضي إكمال هذا النقص تحت طائلة عدم إعطاء رخصة الإشغال.

المادة الثانية عشرة: أحكام خاصة بالأقسام المختلفة والمشاركة:

- إذا كان البناء مفرزاً إلى أقسام مختلفة (شقق، طوابق) تجري تسوية المخالفات الحاصلة فيه والتي تجيز هذه المادة تسويتها وفقاً للشروط الآتية:
- ١- إذا كانت المخالفات موجودة في الأقسام المشتركة لبناء أو حاصلة في إقبال الشرفات الأمامية الرئيسية مشتركة في المنظر الخارجي للبناء (بلكون أو فرندا أو



لوجيا) تتم التسوية إستناداً لقرار بالموافقة صادر عن جمعية المالكين وفقاً لقانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المفرزة. في حال عدم وجود جمعية مالكين تتم التسوية بعد موافقة ٧٥% (خمسة وسبعين بالمئة) من مالكي الأقسام المختلفة على أن تسجل هذه الموافقة لدى الكاتب العدل.

تستثنى من هذه الموافقة الأبنية التي سبق وحصلت على تسوية مماثلة في أحد أقسامها المختلفة والأبنية التي تشكل فيها مثل هذه المخالفات نسبة (خمسین بالمئة) ٥٠% وما فوق على الواجهات الأمامية ولم تسو بعد، أما الشرفات العائدة للواجهات الباقية فلا تخضع التسوية فيها إلى أية موافقة.

٢- إذا كانت المخالفات موجودة في الأقسام المختلفة - شقة مفرزة ضمن البناء، والتي تعتبر بالنسبة لهذه المادة بمثابة عقار مستقل تتم التسوية بناءً على طلب صاحب العلاقة ودون موافقة جمعية المالكين أو ٧٥% (خمسة وسبعين بالمئة) من المالكين في حال عدم وجود جمعية.

٣- عند وجود مخالفات في الأقسام المختلفة وفي الأقسام المشتركة أيضاً تعلق تسوية المخالفات في الأقسام المختلفة على تحقيق الشرطين الآتيين:

أ- أن يقيم مالك القسم المختلف الدعوى أمام القضاء لإزالة المخالفة في الأقسام المشتركة والتصريح بأن المخالفة قد حصلت خلافاً لإرادته وتسجل هذه الدعوى على الصحيفة العقارية.

ب- أن يقدم مالك القسم المختلف تعهداً مسجلاً لدى الكاتب العدل يفوض بموجبه البلدية أو السلطة العامة مسؤولية القيام بالهدم.

٤- تعطى براءة الذمة للقسم المختلف غير المخالف أو إذا كان فيه مخالفات تمت تسويتها، وتحجب براءة الذمة عن القسم المختلف في حال وجود مخالفة في القسم المشترك لحين تقديم الدعوى والتفويض المذكورين في البند ٣ من هذه الفقرة.

٥- في حال وجود أكثر من بناء وأحد مخالف وفي عقار واحد تعود ملكيته لأكثر من شخص واحد وفي حال وجود بناء متعدد الطوابق في عقار واحد تعود ملكيتها لأكثر من شخص واحد يمكن إجراء تسوية المخالفات في كل من الأبنية على حدة شرط موافقة ٥١% (واحد وخمسين بالمئة) من المالكين في أرض العقار وتحسب مساحة الأرض العائدة لهذا البناء من أجل التسوية بما يعادل الأسهم التي يملكها طالب التسوية في ملكية العقار.

يعتبر البناء الذي تمت تسوية المخالفات فيه بهذه الطريقة بمثابة البناء بمفرده ويسجل كقسم مختلف في السجل العقاري.



أما في حال وجود أكثر من بناء واحد مخالف في عقار واحد تعود ملكيته إلى شخص واحد فيجب إجراء التسوية لجميع الأبنية المخالفة في العقار دفعة واحدة.
٦- لا تدخل التسوية ومن أي نوع كانت أي تعديل على حقوق الملكية في الأقسام المشتركة وفي الأقسام المختلفة من البناء.

المادة الثالثة عشرة: إجراءات التخمين وقواعده:

- ١- يجري تخمين ثمن الأرض التي تحصل عليها المخالفة من قبل لجان تخمين مختصة تعين بقرار من مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزراء الأشغال العامة والنقل والمالية والداخلية والبلديات والعدل.
- ٢- يجري الإعتراض على التخمين، بعد الدفع، أمام لجان تخمين عليا مختصة يرأسها قاض يعينها مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزارة المالية والأشغال العامة والنقل والداخلية والبلديات والعدل.
- قرارات اللجنة العليا غير قابلة لأي طريق من طرق المراجعة.
- ٣- يجري التخمين بالأسعار الرائجة بتاريخ العمل بهذه المادة، مع حسم تراجمي على الشكل التالي:

- عام ٢٠١١ حسم ١٠ % (عشرة بالمئة).
 - عامي ٢٠١٠ و ٢٠٠٩ حسم ٢٠ % (عشرون بالمئة).
 - عام ٢٠٠٨ حسم ٣٠ % (ثلاثون بالمئة).
 - عام ٢٠٠٧ حسم ٤٠ % (أربعون بالمئة).
 - عام ٢٠٠٦ حسم ٥٠ % (خمسون بالمئة).
 - عام ٢٠٠٥ ولغاية ٢٠٠٣ حسم ٦٥ % (خمسة وستون بالمئة).
 - عام ٢٠٠٢ ولغاية ١٩٩٩ حسم ٧٥ % (خمسة وسبعون بالمئة).
 - عام ١٩٩٨ ولغاية ١٩٧١ حسم ٨٥ % (خمسة وثمانون بالمئة).
- ولا يطبق أي حسم تراجمي على المخالفات المرتكبة بين ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٦/١٢/٣١ ضمناً.

المادة الرابعة عشرة: أحكام مختلفة:

- ١- بعد إنقضاء مهلة ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه المادة وإذا لم يكن المخالف قد تقدم بالملف الفني المماثل لملف رخصة البناء، يمكن للدوائر الفنية المختصة أخذ المبادرة تلقائياً أو بناءً على طلب من البلدية المختصة أو على طلب من المحافظ



أو المقائم خارج النطاق البلدي وإعداد الملف الفني بواسطة أجهزتها أو بواسطة مكاتب هندسية خاصة تكلفتها لقاء بدل أتعاب وذلك على نفقة ومسئولية المخالف وتضاف تكاليف هذا العمل إلى قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة على المخالف.

٢- في جميع التسويات الحاصلة من جراء تطبيق أحكام هذه المادة، تبقى مسؤولية المخالف قائمة تجاه الغير، وتحفظ حقوق هؤلاء بالتعويض عن الضرر اللاحق بهم بسبب ذلك.

أما فيما يتعلق بدعوى الهدم المقامة قبل نفاذ هذه المادة يعود للمحكمة المختصة إما الحكم بهدم المخالفة أو الحكم بالتعويض.

٣- إن طلب إستبدال الهدم بدفع الغرامة لا يحول دون تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة بإستثمار الأبنية لا سيما ما يتعلق منها بالمحلات المصنفة وأماكن تواجد المسموح بها والمحلات والمصالح المزعجة للسكن والتي تسبب الضوضاء ومنها المضرة بالصحة والسلامة العامتين.

٤- تسجل المخالفات حتى تسويتها نهائياً أو إزالتها على الصحيفة العينية للعقار كما تسجل قيمة الرسوم والغرامات كدين ممتاز على العقار ولا ترفع الإشارة إلا بالإستناد إلى كتاب خطي صادر عن الإدارة التي طلبت وضعها.

٥- في حال إحتلال العقار من قبل الغير أو وجود بناء في العقار مفرزاً أو غير مفرز، وارتكبت المخالفة من قبل محتلي العقار أو شاغليه خلافاً لإرادة المالك، فإنه يمكن إجراء المعاملات على العقار إذا قدم المالك تعهداً لا رجوع عنه ينظمه لدى الكاتب العدل ويسجله على الصحيفة العينية للعقار بأن المخالفة هي للهدم وأنه يفوض البلدية أو السلطة العامة مسؤولية القيام بالهدم على مسؤوليته ونفقته كما يمكن للمالك أن يقوم بتسوية المخالفة على نفقته ومسؤوليته.

٦- تهدم حكماً المخالفات التي تحصل بعد تاريخ ٢٠١٧/١/١ ويمكن للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزراء الأشغال العامة والداخلية والبلديات والمالية الإجازة بتسوية المخالفات التي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه المادة ويترتب على المخالف في هذه الحالة دفع غرامة تساوي عشر مرات الرسوم المتوجبة بتاريخ إجراء التسوية وعشر مرات ثمن الأرض الوهمية على أساس الأسعار الراجعة بتاريخ التخمين.

٧- تخفض ولمرة أخيرة بنسبة تسعون بالمائة الغرامات المترتبة عن التأخير في السداد الكلي أو الجزئي للرسوم والغرامات على المخالفات التي صدرت بشأنها تكاليف



استناداً إلى القانون رقم ٩٤/٣٢٤، شرط تسديد المبالغ المترتبة ضمن مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تطبيق هذه المادة.

المادة الخامسة عشرة: لا تسوى أية مخالفة بناء إلا بعد تسوية وضع الجورة الصحية وتسكير الآبار ذات الغور المفقود لتصريف المياه المبتذلة وفقاً للأصول الفنية وعملاً بالقانون رقم ٩٧٤ المنفذ بالمرسوم رقم ٨٧٣٥ تاريخ ١٩٧٤/٥/٢٣ وبعد تقديم خريطة وإفادة مهندس تثبت ذلك على مسؤوليته الجزائية وبعد كشف المراجع المختصة للتثبت من ذلك.

المادة السادسة عشرة: لا تسري مهلة مرور الزمن المحددة في القوانين النافذة وخاصة في قانون المحاسبة العمومية وقانون تحديد أصول المحاسبة في البلديات لتدارك الكتمان والنقص في التكاليف أو الجباية على الرسوم والغرامات المنصوص عليها في الفقرة العاشرة من هذه المادة.

المادة السابعة عشرة: تلغى جميع النصوص المخالفة لهذا القانون غير المتفقة مع مضمونه. كما تلغى جميع النصوص التي تسمح بتسوية جميع اوضاع البناء باستثناء المرسوم ١١٢٦٥ تاريخ ١٩٩٧/١١/١١ المتعلق بتسوية المخالفات الطفيفة. تعطى تسوية مخالفات البناء موضوع هذا القانون مع حفظ حقوق الغير.

المادة الثامنة عشرة: توزع عائدات الغرامات الناتجة عن تطبيق هذه المادة كما يلي:
٣٠% للبلديات
٧٠% للخزينة

المادة التاسعة عشرة: تحدد عند الإقتضاء دقائق تطبيق هذه المادة بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة العشرون: تلغى صلاحيات الجهاز الهندسي في إتحادات البلديات لجهة الدراسة الفنية لمخالفات تسوية مخالفات البناء، بحيث تكون محصورة فقط بأجهزة فروع المكاتب الفنية الكائنة في مراكز المحافظات والأقضية التي تعود مرجعيتها للمديرية العامة للتنظيم المدني في وزارة الأشغال العامة والنقل.

المادة الحادية والعشرون: يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.



الأسباب الموجبة

حيث ان بعض مخالفات البناء قد ارتكبت من قبل بعض تجار البناء والمواطنين في ظل عدم امكانية اجهزة الدولة من مراقبتها ومنع حصولها.

وحيث ان كثير من المواطنين قد اشتروا بالتقسيط وحدات سكنية او غير سكنية على الخريطة وقد امل بعضهم في الحصول على قرض سكني من المؤسسات المقرضة، وتبين لهم بعد انجاز هذه الوحدات ان منشئ العقار قد ارتكب مخالفات بناء في الوحدات التي اشتروها، مما حال دون تسجيلها على اسمهم او الاستحصال على قرض سكني لتسديد رصيد الثمن، الامر الذي ادى الى نزاعات قانونية ودعاوى تزخر بها المحاكم اللبنانية، ادت في حالات كثيرة الى خسارة بعض المواطنين لجنى عمرهم وحرمانهم من الحصول على مسكن يأويهم، خاصة وان بعض هذه المخالفات هي مخالفات طفيفة تحول قوانين البناء دون تشريعها.

وحيث ان من اهم اهداف الدولة التخفيف من ازمة السكن مما يساهم في حل جزء من مشكلة قوانين الاجارات ويخفف على المواطن اعباء تكاليف السكن،

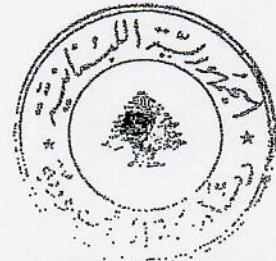
وحيث ان عدم استكمال تسجيل الابنية المخالفة لدى الدوائر العقارية وبالتالي بقاءها مكتومة لدى الادارة الضريبية يؤدي الى حرمان خزينة الدولة من استكمال استيفاء الرسوم العقارية، ويحول دون استيفاء الادارة الضريبية لرسوم وضرائب سنوية مستمرة هي بامس الحاجة اليها.

وحيث انه فضلاً عن الرسوم والضرائب الممكن تحصيلها، فان الرسوم والغرامات المقترحة عن المخالفة تؤمن للخزينة موارد اضافية طيلة مدة العمل بمشروع القانون هذا.

وحيث ان معظم مخالفات البناء اصبحت امراً واقعاً ويستحيل او يتعذر ازلتها، وحيث ان مشروع القانون قد خير المخالف بين ازالة المخالفة على نفقته ومسؤوليته خلال فترة ستة اشهر من تاريخ صدوره، واما الابقاء على المخالفة مقابل دفع رسوم وغرامات التسوية.

لذلك،

أعدت الحكومة مشروع القانون المرفق وهي إذ تحيله إلى المجلس النيابي الكريم ترحو إقراره.



تقرير اللجان النيابية المشتركة

حول

مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم ٢٥٩٠ تاريخ ٢٣/٣/٢٠١٨ الرامي إلى تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ ولغاية تاريخ ٣١/١٢/٢٠١٦ ضمناً

عقدت لجان: "المال والموازنة، الإدارة والعدل، الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه، الدفاع الوطني والداخلية والبلديات"، جلسة مشتركة في تمام الساعة العاشرة من قبل ظهر يوم الأربعاء الواقع فيه ٢٢/٥/٢٠١٩ برئاسة نائب رئيس مجلس النواب الأستاذ ايلي الفرزلي وحضور عدد من السادة النواب أعضاء اللجان. تمثلت الحكومة بـ :

- معالي وزير الأشغال العامة والنقل الأستاذ يوسف فنيانوس.
- مدير عام وزارة العدل القاضية هيلانة اسكندر.
- مدير عام المجالس البلدية والمحلية الأستاذة فاتن أبو حسن.
- مدير عام التنظيم المدني المهندس الياس الطويل.

وذلك لدرس ومناقشة مشروع القانون المذكور أعلاه،

بعد الإطلاع على الأسباب الموجبة وعلى تقرير اللجنة الفرعية المنبثقة عن اللجان النيابية المشتركة، التي درست مشروع القانون بشكلٍ معمق على مدى عشر جلسات في الفترة الممتدة بين ٣٠/١/٢٠١٩ و ٩/٥/٢٠١٩، باشرت اللجان النيابية المشتركة درس مواد مشروع القانون وفق الصيغة المعدلة من اللجنة الفرعية. ونتيجة المناقشة، أقرت اللجان النيابية المشتركة بالأكثرية مشروع القانون بعد أن أدخلت تعديلات طفيفة على الصيغة التي توصلت إليها اللجنة الفرعية، وهي إذ ترفع تقريرها هذا مع مشروع القانون بصيغته المعدلة إلى المجلس النيابي الكريم، ترجو الأخذ به.

بيروت في ٢٢/٥/٢٠١٩

المقرر الخاص

النائب

مشروع القانون

الرامي إلى تسوية مخالفات البناء الحاصلة خلال الفترة من تاريخ ١٩٧١/٩/١٣

ولغاية تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ ضمناً

كما عدلته اللجان النيابية المشتركة

المادة الأولى:

تطبق أحكام هذا القانون على جميع الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة في الأملاك الخاصة بمالكها خلافاً لقوانين وأنظمة البناء بين تاريخ ١٩٧١/٩/١٣ وتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ ضمناً.

المادة ٢:

- تخضع الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة ضمن التراجعات العائدة للطرق من أي فئة كانت، وكذلك التراجعات عن التخطيطات المصدّقة وغير المنفّذة، وضمن التراجع عن الأملاك العمومية لما يلي:
- ١- مع احتفاظ الإدارة بحق الهدم، يدفع المخالف غرامة تساوي أربع مرات مجموع الرسوم التي تُدفع عند الترخيص القانوني للبناء بالإضافة إلى (١,٥) واحد ونصف من قيمة الأرض الوهمية.
 - ٢- في حال قررت الإدارة الاستملاك لتوسعة الطريق أو لتنفيذ أي تخطيط، تدفع الإدارة ثمن الأرض المُستملكة دون ثمن البناء. وتسجّل الإدارة المختصة الشرط على الصحيفة العينية للعقار عند إجراء التسوية.
 - ٣- في حال تهدّم القسم المخالف من البناء لأي سبب كان، لا تُعطي التسوية أي حق بارتكاب المخالفة من جديد.

المادة ٣:

على مالكي الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة في ملكهم الخاص خلافاً لقوانين وأنظمة البناء أن يختاروا، خلال فترة سنة من صدور هذا القانون، إما إزالة المخالفة على نفقتهم ومسؤوليتهم وإما تسوية المخالفة مقابل دفع الرسوم والغرامات الآتية:

١- في حال مخالفة عوامل الاستثمار:

تحدّد الرسوم والغرامات المتوجبة عن كل مخالفة على أساس شرائح لقيمة تخمين المتر المربع وفقاً لما يأتي:

أ- لكل سعر متر أرض بقيمة مليون وما دون المليون ليرة لبنانية، يدفع المخالف غرامة مقدارها مرتين قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء بالإضافة إلى ما يعادل ربع ثمن الأرض الوهمية للمساحات المخالفة.

ب- إذا كان سعر متر الأرض يفوق المليون ليرة لبنانية ولا يزيد عن ثلاثة ملايين، يدفع المخالف الرسوم والغرامة حسب الفقرة (أ) الواردة أعلاه عن المليون الأول، ويدفع غرامة مقدارها أربع مرات الرسوم ونصف ثمن الأرض الوهمية عما يفوق المليون ليرة لبنانية.

ج- إذا كان سعر متر الأرض يزيد عن ثلاثة ملايين ليرة لبنانية، يدفع المخالف الرسوم والغرامة حسب الفقرة (أ) الواردة أعلاه عن المليون الأول، وحسب الفقرة (ب) الواردة أعلاه عن المليونين الآخرين، وغرامة مقدارها أربع مرات الرسوم ومرة واحدة ثمن الأرض الوهمية الإضافية عما يزيد عن ذلك.

- تُدفع هذه الغرامة عن كامل المساحة المخالفة حتى يصبح كل من معدّل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام المعتمدين فعلياً في البناء المخالف مطابقين لمعدّل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام المسموحين في المنطقة.

- إذا تجاوزت المخالفة لعوامل الاستثمار ما هو مسموح به وفقاً لنظام المنطقة فيتم دفع الغرامة الواردة أعلاه وفقاً لما يأتي:

• مرة واحدة من قيمة هذه الغرامة عن القسم من المساحة المخالفة المُعادل للمساحة المسموح بها قانوناً.

• مرتان من قيمة هذه الغرامة عن القسم من المساحة المخالفة الذي يزيد عن ذلك. وتعتبر مخالفة لعوامل الاستثمار:

- الزيادة في معدّل الاستثمار السطحي أو في عامل الاستثمار العام.

- الزيادة في عدد الطوابق عما هو مسموح به في نظام المنطقة.

- الزيادة في عدد الطوابق المردوم حولها بطريقة مخالفة لنظام استصلاح الأراضي.
- كل مساحة بناء واقعة خارج الخط الغلافي (الكباري).

تعتبر مخالفة لعامل الاستثمار العام كل زيادة في عدد الطوابق أو المساحة الواقعة خارج الخط الغلافي، حتى وإن لم تتجاوز مساحتها عامل الاستثمار العام المسموح به في نظام المنطقة.

د- في حال إقامة البناء على عقار غير صالح للبناء، وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة، يضاعف مبلغ الغرامة المترتبة عن مساحة الأرض الوهمية.

هـ- في حال مخالفة الارتفاع المسموح به في إرتفاع جدران الدعم، تُفرض غرامة توازي مرتين قيمة الرسوم المتوجبة على رخصة البناء عن كل متر مربع من مساحة الجدران التي تتجاوز الإرتفاع المسموح به قانوناً.

و- في حال مخالفة الإرتفاع المسموح به في إرتفاع التصاوين تُفرض غرامة توازي قيمة الرسوم المتوجبة على رخصة البناء عن كل متر مربع من مساحة التصاوين التي تتجاوز الإرتفاع المسموح به قانوناً.

٢- في حال المخالفات الأخرى لقانون البناء:

على المخالف أن يدفع غرامة مقدارها عشر مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عن الترخيص القانوني بالبناء بالإضافة إلى هذه الرسوم، وذلك عن كامل المساحة المخالفة لمختلف أنواع المخالفات غير الواردة في البند "١" من هذه المادة.

٣- يُضاف إلى الغرامات المذكورة رسم رخصة البناء، كما يُضاف رسم خاص عن عدم تأمين المرآب المتوجب لمساحة البناء المخالفة عن كل سيارة قيمته خمس عشرة بالمئة (١٥%) من ثمن الأرض اللازمة لتأمين مرآب مساحته خمسة وعشرون متر مربع (٢٥ م^٢) مع ثمن أدنى قدره مليون ليرة لبنانية (١,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل) وثمان أقصى قدره خمس وعشرون مليون ليرة لبنانية (٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل).

المادة ٤:

- ١- إن تعدد المخالفات يؤدي حكماً إلى تعدد الرسوم والغرامات وجمعها لتحديد الرسم والغرامة النهائية إذا كانت تسوية إحداها لا تغطي المخالفة الأخرى، أما إذا كانت تسوية إحدى المخالفات تؤدي حكماً إلى تسوية مخالفة أخرى فتفرض الغرامة القصوى بين المخالفتين.
- ٢- تعتبر مخالفة غير قابلة للتسوية كل تحوير في وجهة استعمال المرآب أو الملجأ أو إلغائهما في جميع الأبنية.

٣- يفرض في الأبنية التي أنشئت دون ترخيص قانوني تأمين المرآب في الطابق الأرضي حكماً، إما في الأرض الحرة وإما في الطوابق السفلية في حال وجودها (إذا أمكن)، وما يزيد يخضع للرسم الخاص عن عدم تأمين المرآب وفقاً لأحكام الفقرة "٣" من المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة ٥:

- ١- إن الأبنية المنشأة وفقاً لقوانين وأنظمة البناء، دون الحصول عند إنشائها على الترخيص القانوني المفروض، يمكن تسوية وضعها لقاء دفع مرتين قيمة جميع الرسوم التي تتوجب عند الترخيص القانوني بالبناء، إذا تقدّم صاحب العلاقة بالملف المطلوب ضمن مهلة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.
- ٢- تضاعف هذه الرسوم إلى أربع مرات إذا تقدّم أصحاب العلاقة بالملف بعد إنقضاء مهلة السنة من تاريخ العمل بهذا القانون.

المادة ٦: الرخص والتسويات المُعطاة خلافاً للقوانين والأنظمة

١- رخص البناء:

- أ- يتوجب على حامل رخصة البناء أو الإذن أو التصريح بالبناء المُعطى خلافاً لأحكام قانون البناء ولم يُباشَر بتنفيذه حتى تاريخ ٢٠١٩/١/١ تصحيح رخصته بحيث يلغى منها ما تضمنه من مخالفات لقانون البناء وتصبح رخصته نافذة بعد التصحيح ولا يُعتدّ بالمباشرة بالتنفيذ بعد ٢٠١٩/١/١ ويبقى تصحيح الرخصة متوجّباً. ولا يحول ذلك دون

ملاحقة من أعطى أو شارك أو تدخل في منح الرخصة أو الإذن أو التصريح بالبناء خلافاً لأحكام قانون البناء، وذلك بموجب النصوص القانونية المرعية الإجراء.

ب- تعتبر أبنية مخالفة، الأبنية المنفذة كلياً أو جزئياً، التي تم تشييدها بموجب رخص أو أذونات أو موافقات مُعطاة خلافاً للقوانين والأنظمة منذ ١٩٩٤/٣/٢٤ (تاريخ صدور القانون رقم ٩٤/٣٢٤ المتعلق بتسوية مخالفات البناء) أيّاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة، وعلى المخالفين تسوية مخالفاتهم وفقاً لأحكام هذا القانون. وتعتبر المبالغ المدفوعة منهم سابقاً جزءاً من قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة للتسوية.

٢- التسويات المخالفة للقانون والأنظمة:

تعتبر ملغاة وكأنها لم تكن جميع تسويات مخالفات البناء التي تمت خلافاً للقانون والأنظمة وجميع معاملات التسويات التي لم تُتجز بعد، وذلك أيّاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة على إجراء التسوية. وتخضع هذه المخالفات لأحكام هذا القانون وتعتبر المبالغ المدفوعة قانوناً من قبل المالك جزءاً من قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة للتسوية بعد تحديدها وفقاً لأحكام هذا القانون، وتصادر هذه المبالغ لصالح البلدية المعنية إذا كانت المخالفة غير قابلة للتسوية عملاً بأحكام هذا القانون.

٣- رخص الإسكان المُعطاة خلافاً للقانون والأنظمة

تعتبر ملغاة وكأنها لم تكن جميع رخص الإسكان (الإشغال) التي أعطيت خلافاً للقانون والأنظمة أيّاً كان المرجع الذي أعطى الموافقة على هذه الرخص.

٤- على البلديات داخل النطاق البلدي وعلى المحافظين والقائمقامين خارج النطاق البلدي إعادة النظر برخص البناء وبالتسويات ورخص الإسكان المُعطاة خلافاً للقانون والأنظمة وفقاً لما ورد في الفقرات (١) و (٢) و (٣) من هذه المادة وتحديد قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة على المالكين الأساسيين المخالفين بناءً لكشوفات فنية تُنظّم لدى دوائر التنظيم المدني وإبلاغهم ليجري دفع المبالغ المتبقية المتوجبة عليهم فور العمل بهذا القانون.

٥- لا تطبق أية غرامة في حال كان المالك قد استحصل سابقاً على رخصة إسكان وسندات ملكية نظيفة، أو كانت الصحيفة العينية خالية من أية إشارة مخالفة بناء بتاريخ إصدار سند الملكية. إن الإشارات الموضوعية قبل تاريخ ٢٠١٩/١/١ التي تفيد بوجود مخالفة بناء بعد الحصول على سند ملكية تطبيقاً لأحكام هذه المادة، ترقن بموجب هذا القانون.

يلحق مرتكب المخالفة الأصلي وكل متدخل معه بالغرامات التي كانت ستتوجب على المخالفة.

المادة ٧: التصريح عن المخالفات

١- بالنسبة لجميع أنواع المخالفات، مهما كان نوعها ومهما كان النص الذي يُطبق عليها، على المخالف أن يقدّم إلى دوائر التنظيم المدني أو إلى بلديتي بيروت وطرابلس وخلال مدة سنة من تاريخ بدء العمل بهذا القانون، تصريحاً بالمخالفة يعلن فيه رغبته بإزالة المخالفة أو بدفع الرسوم والغرامات المتوجبة للتسوية.

٢- إذا انقضت مهلة السنة ولم يتقدّم المخالف بالتصريح المطلوب، أو إذا لم ينجز إتمام ملف طلب إجراء التسوية ضمن المهلة المحددة له وفقاً للأصول، أو إذا اختار الهدم دون أن ينفذه، يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات المتوجبة.

٣- في حال اختيار المخالف دفع الرسوم والغرامات وإجراء التسوية، عليه أن يُرفق بالتصريح المستندات الآتية:

أ- بياناً يصف المخالفة وموقعها بالتفصيل (المساحات المعتمدة وعدد الطوابق)، موقعاً من مهندس مُسجّل في إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس ومصداقاً عليه من النقابة المعنية وفقاً لنموذج خاص تضعه المديرية العامة للتنظيم المدني.

ب- تعهداً من المهندس بأن هذه المخالفة في حال تسويتها لن تشكل خطراً على سلامة البناء والسلامة العامة، ويمكن للبناء وأساساته (الأساسيين) تحملها.

ج- إفادة من رئيس البلدية أو القائمقام أو المحافظ في المناطق التي لا يوجد فيها بلديات تحدّد تاريخ إنجاز البناء المخالف.

د- أربع صور فوتوغرافية لواجهات البناء الأربعة ممهورة بتاريخ في صلب التصوير تبين فيها المخالفة وتوقع من المهندس المذكور في الفقرة (١) من هذه المادة.

هـ- صورة عن محضر الضبط من أجهزة قوى الأمن الداخلي أو الشرطة البلدية (في حال وجوده).

و- بطاقة (نموذج) بالأسم الصريح للمخالف أو من ينوب عنه قانوناً وعنوانه الكامل.

ز- إيصال مالي قيمته تساوي ٢٥٠,٠٠٠ ليرة لبنانية (مائتان وخمسون ألف ليرة لبنانية) عن كل طابق مخالف كلياً أو جزئياً على ألا يحتسب هذا المبلغ من ضمن الرسوم والغرامات المتوجبة.

٤- يجب أن تكون المستندات المطلوبة لإتمام الملف وإجراء التسوية صالحة وسارية المفعول بتاريخ تقديم الملف.

٥- تبتّ دوائر التنظيم المدني بصحة المستندات الموقّعة بعد التدقيق (في المحافظات والاقضية)، بينما تبتّ بلديتي بيروت وطرابلس أو اتحاد البلديات في حال وجود دائرة هندسية لديها، وذلك خلال مدة شهر واحد من تقديمها. وتعاد هذه المستندات إلى مقدّمها في حال عدم مطابقتها للواقع لاستكمال النواقص خلال ١٥ يوماً، وإذا لم يقم صاحب العلاقة المستندات كاملة ومصحّحة خلال هذه المدة يعتبر التصريح مرفوضاً.

المادة ٨: احتساب الرسوم والغرامات

يجري احتساب قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة عن المخالفة من قبل الدوائر الفنية المختصة بموجب كشف في مُنظّم بالإستناد إلى قرار لجنة التخمين المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون.

يعتبر نشر التكاليف لصقاً على باب العقار وعلى باب الإدارة المختصة (البلدية)، وفي حال عدم وجودها على باب القائمقامية أو المحافظة لمدة شهر على الأقل بمثابة تبليغ شخصي للمكلف بالرسوم والغرامات وينظّم محضر رسمي بذلك يحدد فيه تاريخ النشر ويُرسَل إشعار به للمكلف.

المادة ٩:

١- يُعفى المخالف الذي يُقدّم التصريح والملف المطلوبين حسب الأصول خلال مهلة السنة المحدّدة في هذا القانون من ٤٠% (أربعين بالمئة) من قيمة الغرامات على المخالفة شرط تسديد المبالغ المترتبة عليه خلال مدة ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ إعتباره مبلغاً بموجب القانون.

يعتبر الملف كاملاً ويستفيد صاحبه من الإعفاء بمجرد حصوله على إيصال رسمي يثبت ايداع ملفه والإيصال المالي للإدارة، ويذكر على الإيصال أن المخالف يستفيد من هذا الاعفاء.

٢- إذا لم يدفع المخالف الرسوم والغرامات المتوجبة عليه خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ نشر التكاليف، يتوجب عليه دفع غرامة إضافية قيمتها واحد بالمئة (١%) عن كامل الرسوم والغرامات المتوجبة، وذلك عن كل شهر تأخير ويعتبر كسر الشهر بمثابة شهر كامل.

٣- إذا لم يقم المخالف بتسديد المبالغ المترتبة عليه بموجب هذا القانون (بعد إصدار الكشف الفني من قبل الجهات المختصة وتحديد المبالغ المتوجبة عليه) تُسجّل ديناً ممتازاً على الصحائف العينية العائدة للعقار مع ترتيب فائدة قانونية بمعدّل إثني عشر بالمئة سنوياً، وذلك من تاريخ إنتهاء المهلة المحدّدة في الفقرة (١) من المادة السابعة من هذا القانون.

المادة ١٠: إستيفاء الرسوم والغرامات وتحصيلها

١- تستوفى الرسوم والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون عن الأبنية أو أقسام الأبنية المخالفة، بما فيها أنواع الأبنية المخالفة المُعفاة أصلاً من رسوم الترخيص بالبناء وتحصل وفقاً لقواعد تحصيل الرسوم البلدية.

٢- للمخالف الذي لم يستند من أحكام الفقرتين (١) و (٢) من المادة التاسعة أعلاه طلب تقسيط الرسوم والغرامات على ثلاثة دفعات وفقاً للأحكام التالية:

- أن يتقدم بالطلب خلال مهلة أقصاها ستة أشهر من تاريخ تبليّغه بها أو إعتباره مبلغاً، وأن يسدّد دفعة أولى تساوي ٤٠% (أربعون بالمئة) من قيمة المبالغ المستحقة عليه خلال المهلة ذاتها.

- تستحقّ الدفعة الثانية وقيمتها ٣٠% (ثلاثون بالمئة) من قيمة المبالغ المستحقة عليه بعد مرور سنة على تاريخ تسديد الدفعة الأولى.

- تستحقّ الدفعة الثالثة وقيمتها ٣٠% (ثلاثون بالمئة) من قيمة المبالغ المستحقة في نهاية السنة الثانية من تاريخ تسديد الدفعة الأولى.

- في حال التخلف عن تسديد أحد الأقساط في موعده، تستحقّ جميع الأقساط الباقية دفعة واحدة، ويُضاف إليها فائدة بمعدّل ١٢% (إثنا عشر بالمئة) إلى حين التسديد.

- يتم تسجيل قيمة الأقساط الإجمالية الباقية، بما فيها الفوائد، كدين ممتاز على الصحيفة العينية للعقار، على أن يخوّل هذا التسجيل قيد الإنشاءات لدى أمانة السجل العقاري المختصة، وعلى أن يتم تسديدها كاملةً قبل إفراز العقار.

المادة ١١: النقص في الإشغال

١- تعتبر المخالفة مسواة بتاريخ قيام المخالف بدفع المبلغ المتوجب أو بدفع القسط الأول وتقسيط الباقي وفقاً للفقرة ٢ من المادة العاشرة من هذا القانون. وفي هذه الحالة على الإدارة إعطاء المالك

رخصة الإسكان (الإشغال) المنصوص عليها في قانون البناء إذا كان البناء مكتملاً حسب مفهوم القانون المذكور، وإلا يُعَلَّق إعطاء هذه الرخصة لحين إكمال البناء وإنجاز الأشغال التي تفرضها القوانين والأنظمة في هذا الشأن.

٢- إن النقص الحاصل في الأشغال المفروضة بموجب القوانين والأنظمة كاستعمال مواد معينة كالحجر والقرميد لا يعتبر مخالفة بمفهوم هذا القانون ولا يمكن تسويته بموجب أحكامه بل يقتضي إكمال هذا النقص تحت طائلة عدم إعطاء رخصة الإشغال.

المادة ١٢: أحكام خاصة بالأقسام المختلفة والمشاركة

إذا كان البناء مفرزاً إلى أقسام مختلفة (شقق، طوابق) تجري تسوية المخالفات الحاصلة فيه، التي يجيز هذا القانون تسويتها، وفقاً للشروط الآتية:

١- إذا كانت المخالفات موجودة في الأقسام المشتركة لبناء، تتم التسوية إستناداً لقرار بالموافقة صادر عن جمعية المالكين بأغلبية تمثل ٧٥% (خمسة وسبعين بالمئة) من مالكي الأسهم في ملكية الأقسام المشتركة وفقاً لقانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المفرزة. وفي حال عدم وجود جمعية مالكين تتم التسوية بعد موافقة أغلبية المالكين الذين يمثلون ٧٥% (خمسة وسبعين بالمئة) من مالكي الأسهم في ملكية الأقسام المشتركة على أن تُسَجَّل هذه الموافقة لدى كاتب العدل.

تستثنى من هذه الموافقة الأبنية التي سبق وحصلت على تسوية مماثلة في أحد أقسامها المختلفة والأبنية التي تشكل فيها مثل هذه المخالفات نسبة ٥٠% (خمسين بالمئة) وما فوق على الواجهات الأمامية ولم تسوّ بعد، أما الشرفات العائدة للواجهات الباقية فلا تخضع التسوية فيها إلى أية موافقة.

٢- إذا كانت المخالفات موجودة في الأقسام المختلفة (شقة مفرزة ضمن البناء)، والتي تعتبر بالنسبة لهذا القانون بمثابة عقار مستقل، تتم التسوية بناءً على طلب صاحب العلاقة دون الحاجة إلى موافقة جمعية المالكين أو ٧٥% (خمسة وسبعين بالمئة) من مالكي الأسهم في حال عدم وجود جمعية، ما لم لا تُحدث المخالفة تغييراً في الواجهات الخارجية للبناء.

٣- عند وجود مخالفات في الأقسام المختلفة وفي الأقسام المشتركة أيضاً تعلق تسوية المخالفات في الأقسام المختلفة على تحقيق الشرطين الآتيين:

أ- أن يقيم مالك القسم المختلف الدعوى أمام القضاء لإزالة المخالفة في الأقسام المشتركة مع التصريح بأن المخالفة قد حصلت خلافاً لإرادته، وتسجل هذه الدعوى على الصحيفة العقارية.

ب- أن يقدم مالك القسم المختلف تعهداً مسجلاً لدى كاتب العدل يفوض بموجبه البلدية أو السلطة العامة مسؤولية القيام بالهدم.

ويكفي أن تُقدّم الدعوى والتفويض من قبل مالك واحد فقط من مالكي الأقسام الخاصة في العقار دون الحاجة إلى تقديمها من سائر المالكين في كل مرة تجري فيها معاملة عقارية تستوجب ذلك.

٤- في حال وجود أكثر من بناء واحد مخالف في عقار واحد تعود ملكيته لأكثر من شخص واحد، وفي حال وجود بناء متعدد الطوابق في عقار واحد تعود ملكيته لأكثر من شخص واحد، يمكن إجراء تسوية المخالفات في كل من هذه الأبنية على حدى شرط موافقة ٥١% (واحد وخمسين بالمئة) من المالكين في أرض العقار، وتحسب مساحة الأرض العائدة لهذا البناء من أجل التسوية بما يعادل الأسهم التي يملكها طالب التسوية في ملكية العقار.

يعتبر البناء الذي تمت تسوية المخالفات فيه بهذه الطريقة بمثابة بناء بمفرده ويسجل كقسم مستقل مختلف في السجل العقاري.

أما في حال وجود أكثر من بناء واحد مخالف في عقار واحد تعود ملكيته إلى شخص واحد فيجب إجراء التسوية لجميع الأبنية المخالفة في العقار دفعة واحدة.

٥- لا تدخل التسوية، من أي نوع كانت، أي تعديل على حقوق الملكية في الأقسام المشتركة وفي الأقسام المختلفة من البناء.

المادة ١٣: إجراءات التخمين وقواعده

١- يجري تخمين ثمن الأرض الواقعة عليها المخالفة في الأملاك الخاصة، من قبل اللجان التي تُصدر تخمين سعر المتر البيعي لرخص البناء.

٢- يجري التخمين بالأسعار الراجعة بتاريخ العمل بهذا القانون.

٣- لا يطبق أي حسم تراجعى على المخالفات المرتكبة بين ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٨/١٢/٣١.

٤- يطبق حسم تراجعى على المخالفات المرتكبة قبل ٢٠١٢/١/١ وذلك على الشكل الآتى:

- المخالفات المرتكبة من ١٩٧١/٩/١٣ حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١ حسم ٥٠ % (خمسين بالمئة).

- المخالفات المرتكبة من ٢٠٠٣/١/١ حتى ٢٠٠٦/١٢/٣١ حسم ٤٠ % (أربعين بالمئة).

- المخالفات المرتكبة من ٢٠٠٧/١/١ حتى ٢٠١١/١٢/٣١ حسم ٣٠ % (ثلاثين بالمئة).

المادة ١٤: أحكام مختلفة

١- في جميع التسويات الحاصلة جراء تطبيق أحكام هذا القانون، تبقى مسؤولية المخالف قائمة تجاه الغير، وتحفظ حقوق هؤلاء بموجب القوانين المرعية الإجراء عن الضرر اللاحق بهم بسبب ذلك.

٢- إن طلب استبدال الهدم بدفع الغرامة لا يحول دون تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة باستثمار الأبنية لا سيما ما يتعلق منها بالمحلات المصنفة وأماكن تواجد المسموح بها والمحلات والمصالح المزعجة للسكن والتي تسبب الضوضاء أو المضرة بالصحة والسلامة العامتين.

٣- تُسجّل المخالفات، حتى تسويتها نهائياً أو إزالتها، على الصحيفة العينية للعقار. كما تسجل قيمة الرسوم والغرامات كدين ممتاز على العقار ولا ترفع الإشارة إلا بالإستناد إلى كتاب خطي صادر عن الإدارة التي طلبت وضعها.

٤- في حال إحتلال العقار من قبل الغير أو وجود بناء في العقار، مفرزاً أو غير مفرز، وارتكبت المخالفة من قبل محتلي العقار أو شاغليه خلافاً لإرادة المالك أو أحد المالكين، فإنه يمكن إجراء المعاملات على العقار إذا قدم المالك تعهداً لا رجوع عنه ينظمه لدى كاتب العدل ويُسجله على الصحيفة العينية للعقار يفيد بأن المخالفة هي للهدم وأنه يفوض البلدية أو السلطة العامة مسؤولية القيام بالهدم على مسؤوليته ونفقته كما يمكن للمالك أن يقوم بتسوية المخالفة على نفقته ومسؤوليته.

٥- تُهدم حكماً المخالفات التي تحصل بعد تاريخ ٢٠١٩/١/١.

٦- تخفض ولمرة أخيرة بنسبة ثمانين بالمائة الغرامات المترتبة عن التأخير في السداد الكلي أو الجزئي للرسوم والغرامات على المخالفات التي صدرت بشأنها تكاليف استناداً إلى القانون رقم ٩٤/٣٢٤، شرط تسديد المبالغ المترتبة ضمن مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تطبيق هذا القانون.

المادة ١٥:

في حال عدم وجود شبكة صرف صحي، أو في حال عدم الربط عليها لأي سبب كان، لا تسوى أية مخالفة بناء إلا بعد تجهيز البناء بمحطة تكرير الصرف الصحي وفقاً للمواصفات الفنية المطلوبة وتسكير الآبار ذات الغور المفقود لتصريف المياه المبتذلة وفقاً للأصول الفنية وعملاً بالقانون رقم ٩٧٤ المنفذ بالمرسوم رقم ٨٧٣٥ تاريخ ١٩٧٤/٥/٢٣ وبعد تقديم خريطة وإفادة مهندس تثبت ذلك على مسؤوليته الجزائية وبعد كشف المراجع المختصة للتثبت من ذلك.

المادة ١٦: مرور الزمن

لا تسري مهلة مرور الزمن المحددة في القوانين النافذة وخاصة في قانون المحاسبة العمومية وقانون تحديد أصول المحاسبة في البلديات لتدارك الكتمان والنقص في التكاليف أو الجباية على الرسوم والغرامات المنصوص عليها في المادة العاشرة من هذا القانون.

المادة ١٧: النصوص المخالفة

تلغى جميع النصوص المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة مع مضمونه، كما تلغى جميع النصوص التي تسمح بتسوية أوضاع البناء باستثناء المرسوم رقم ١١٢٦٥ تاريخ ١٩٩٧/١١/١١ والمتعلق بتسوية المخالفات الطفيفة.

تُعطى تسوية مخالفات البناء موضوع هذا القانون مع حفظ حقوق الغير.

المادة ١٨:

توزع عائدات الرسوم والغرامات الناتجة عن تطبيق هذا القانون وفقاً لما يلي:

١- الرسوم والغرامات المتأتية جراء مخالفات المرآب تذهب بكاملها لصالح البلدية المعنية، شرط الإلتزام ببناء المرآب العامة.

٢- توزع عائدات باقي الرسوم والغرامات المتأتية جراء تطبيق هذا القانون على النحو التالي:

- ٣٠% لصالح المؤسسة العامة للإسكان.

- ٣٠% لصالح البلديات المعنية.

- ٤٠% لصالح الخزينة العامة.

المادة ١٩:

لا تخضع لأحكام هذا القانون المخالفات التي أقيمت الدعاوى بشأنها قبل تاريخ نفاذه أو تلك الصادرة بموجبها أحكاماً قضائية مبرمة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ٢٠: ارتفاعات الطيران المدني والعقارات الخاصة المتاخمة للأماك البحرية

لا تطبق أحكام هذا القانون على المخالفات الحاصلة:

- ١- ضمن ارتفاعات الطيران المدني.
- ٢- في العقارات الخاصة الواقعة ضمن المحميات الطبيعية.
- ٣- في العقارات الخاصة الواقعة ضمن مناطق الحماية المخصصة للآثار.
- ٤- في العقارات الخاصة المتاخمة للأماك العامة البحرية أو النهرية، ما لم يبرز مالك العقار إفادة من المراجع المختصة تفيد بعدم وجود تعدي على هذه الأماك أو على التراجعات القانونية عن هذه الأماك أو أي سبب آخر يحول دون إجراء التسوية.

المادة ٢١: دقائق تطبيق القانون

تحدد عند الإقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة ٢٢: التنفيذ

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.



الأسباب الموجبة

حيث ان مخالفات البناء شكّلت على الدوام عاملاً سلبياً يؤثّر على انتظام العلاقات التعاقدية بين الأفراد، ما استدعى المشتري إلى التدخّل مراراً لمعالجة الاشكاليات الناجمة عنها، ضماناً لاستقرار تلك العلاقات ولترتيب نتائجها القانونية دون عقبات،

وحيث أن مخالفات البناء تختلف باختلاف نطاقها. فبعضها يشكّل تعدياً على الملك العام وملك الغير، والبعض الآخر يشكّل مخالفة تقع في الملك الخاص حيث لا يتمّ احترام النصوص القانونية لجهة التراجعات أو لجهة عوامل الاستثمار أو أي نصّ تنظيمي آخر،

وحيث ان مشروع القانون الحاضر يستهدف معالجة المخالفات الواقعة في الأملاك الخاصة بمالكها حصراً، ومعالجة آثار البناء الذي تمّ تشييده في الأملاك الخاصة بمالكها إستناداً إلى تصاريح وإجازات غير قانونية أو صادرة عن مراجع غير مختصة،

وحيث أنه من شروط ومبادئ التشريعات التي تهدف إلى تسوية مخالفات مخالفة لأحكام قانونية أو تنظيمية أن تكون محدّدة في الزمان وأن تفسّر بشكلٍ حصريّ وضيق، كي لا يتحوّل الاستثناء إلى قاعدة، وبالتالي يجب على الدوام النظر إلى هذا النوع من القوانين على هذا النحو،

وحيث ان مشروع القانون الحاضر لا يخرج عن هذه الخصائص التشريعية بل يراعيها، وقد أملت الظروف الاستثنائية القاهرة التي مرّ بها لبنان في العقود الأخيرة، والتي تبرّر اصدار القانون،

لذلك،

اعدت الحكومة مشروع القانون المرفق وهي إذ تحيله الى المجلس النيابي الكريم ترحو اقراره.

