

قانون الملكية العقارية

قرار رقم 3339 - صادر في 12/11/1930

إن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية،
بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنسية الصادرين في 23 تشرين الثاني سنة 1920 وفي
3 أيلول سنة 1926،
وبناء على أحكام القوانين العثمانية (المجلة وقانون العقارات وقانون الطابو)،
وبناء على أحكام القرار عدد 132 الصادر في 22 آذار سنة 1922 والقرارات رقم 186 و187
و188 و189 الصادر في 15 آذار سنة 1926، والقرار رقم 285 الصادر في 5 أيار سنة
1926،
وبناء على اقتراح أمين السر العام،
قرر ما يأتي:

الباب الأول - في العقارات

الفصل الأول - في تعريف العقارات

المادة 1- العقارات على ثلاث فئات:

- . العقارات بطبيعتها Immeubles par nature .
- . العقارات بتخصيصها Immeubles par destination .
- . العقارات غير المادية Immeubles incorporels .

المادة 2- العقارات بطبيعتها هي الأشياء المادية التي يكون لها، بالنظر الى جوهرها، موقع ثابت
غير منتقل، كالأراضي والمناجم، والنباتات المتأصلة في الأرض (مادامت لاصقة بها) والأبنية.
ولا يقصد بلفظة (أبنية) المباني فقط (كبيوت السكن، والمخازن والمصانع، والعنابر والاهراء
الخ...) بل المنشآت الفنية أيضا على أنواعها (كالجسور والآبار، والافران، والسدود والخزانات،

والأنفاق الخ...) وبصورة أعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه الى بعض بصورة ثابتة، سواء أكان ذلك على ظاهر الأرض أو في باطنها. وجميع الأجهزة والقطع الخ... اللاصقة بالبناء والمعدة لإتمامه (كالشرفات "البلكونات" والمزاريب، وحراب الصواعق، وقساطل جر المياه) تعتبر عقارات بطبيعتها.

المادة 3- العقارات بتخصيصها هي أشياء قد تعتبر بذاتها منقولات، إنما هي من متممات عقار بطبيعته، شرط:

1- أن تكون والعقار بطبيعته، لمالك واحد.

2- أن تكون مخصصة لاستثمار العقار أو بوجه أعم لخدمة العقار التي تكون هذه الأشياء من متمماته. ومن هذه الأشياء:

1- فيما يختص بالاستثمار الزراعي: الحيوانات المعدة للزراعة، والآلات الزراعية، والمعاصر، والأنابيب، والبراميل الكبيرة المعدة لاستيعاب العنب في مصانع الخمر، وأسمك الغدران، وخلايا النحل، وشرانق الحرير في الخصاص، والسماد والقش المعدان لتسميد المزروعات، ومساميك الكرم.

2- فيما يختص بالاستثمار الصناعي: المؤن المدخرة وجميع الآلات (بما فيها الكميونات الفاكونات الصغيرة الخ... والخيل) على شريطة أن تكون البناية التي تستودع هذه الآلات مجهزة بصورة خصوصية لإيواء الآلات والأجهزة التي فيها. (إن أثاث الفنادق، والبيوت المفروشة، والملاهي "الكازينو" والحمامات ومحلات التجارة لا تعتبر عقارات). ومن الأشياء المعتبرة أيضا عقارات: الأشياء المنقولة الراكزة بالأرض بصورة نهائية.

المادة 4- العقارات غير المادية هي الحقوق والتأمينات الارتفاقات العينية وكذلك الدعاوى التي تتناول عقارا ماديا.

الفصل الثاني - في أنواع العقارات

المادة 5- العقارات (المالك) هي العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية كما هي (أي المناطق) محددة إداريا والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة، باستثناء العقارات الواقعة في

أراضي حكومة جبل لبنان السابقة المستقلة، فإنها (أي هذه العقارات المستثناة) تبقى خاضعة لأحكام العرف والعوائد المحلية.

المادة 6- العقارات (الأميرية) هي العقارات التي تكون رقبتها للدولة والتي يمكن أن يجري عليها حق تصرف.

المادة 7- معدلة وفقا للقانون رقم 47 تاريخ 1971/6/24 والقانون 173 تاريخ 2000/2/14
1- العقارات المتروكة المرفقة هي العقارات التي تخص الدولة ويكون عليها لإحدى الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية أو بالأنظمة الإدارية.

2- تعتبر العقارات المشار إليها في الفقرة السابقة ملكا خاصا للبلدية إذا كانت داخلية في نطاقها. ولسلطات البلدية أن تلغي أو تعدل حق الاستعمال على بعض أقسام العقارات المذكورة مع المحافظة على حقوق الغير.

3- يمنع على البلديات البيع أو التصرف بالأموال المشار إليها في الفقرة الثانية الا بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والشؤون البلدية والقروية.

المادة 8- العقارات (المتروكة المحمية) هي العقارات التي تخص الدولة أو البلديات وتكون جزءا من الأملاك العامة.

المادة 9- العقارات (الخالية المباحة) أو الأراضي الموات هي الأراضي الأميرية التي تخص الدولة إلا أنها لم يجر التعرف إليها أو تحديدها فيصبح لمن يشغلها أولاً، بموجب رخصة من الدولة، حق أفضلية فيها ضمن الشروط المعينة في أنظمة أملاك الدولة.

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

المادة 10- يمكن أن تجري على العقارات الحقوق العينية الآتي ذكرها:

1- الملكية.

2- التصرف.

- 3- السطحية.
- 4- الانتفاع.
- 5- حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة.
- 6- الارتفاقات العقارية.
- 7- حقوق الرهونات: الرهن، والبيع بالوفاء.
- 8- الامتيازات والتأمينات.
- 9- الوقف.
- 10- الاجارتين.
- 11- الإجارة الطويلة.
- 12- الخيار الناتج عن وعد بالبيع.

الباب الثاني - الملكية

الفصل الأول - في الملكية

المادة 11- الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة.
وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات الملك.

المادة 12- إن ملكية عقار ما تخول أصحابها الحق في جميع ما ينتجه العقار، وفي ما يتحد به عرضا سواء أكان ذلك الاتحاد أو الإنتاج طبيعيا أو اصطناعيا.

المادة 13- تشمل ملكية الأرض ملكية ما فوق سطح الأرض وما تحته، وعليه فإن لمالك أرض أن يغرّس فيها ما يشاء من الأغراس وأن يبني ما يشاء من الأبنية، وأن يجري فيها حفريات إلى أي عمق شاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يمكن أن تنتجه، ضمن التقيدات الناتجة عن القوانين والقرارات والأنظمة.

الفصل الثاني - في التصرف

المادة 14- التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في أحكام هذا القرار، وضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، ولا يجري هذا الحق إلا على العقارات الأميرية.

المادة 15- إن التصرف بعقار ما يخول صاحبه الحق في جميع ما ينتجه العقار وفي كل ما يتحد به عرضا سواء أكان ذلك الاتحاد أو الإنتاج طبيعيا أو اصطناعيا.

المادة 16- لصاحب حق التصرف بالأرض أن يغرس فيها ما شاء من الاغراس، وأن يبني ما شاء من الأبنية وأن يجري فيها حفريات الى أي عمق يشاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وأن يتصرف بهذه المواد بملء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الاخرى، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والأنظمة.

المادة 17- لصاحب حق التصرف في عقار ما ان يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان ما عدا إنشاء وقف.

المادة 18- كل وقف ينشأ بعد اذاعة هذا القرار على أرض أميرية يعد باطلا وكأنه لم يكن.

المادة 19- يسقط حق التصرف بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات.

الفصل الثالث - في الشيوخ بالحقوق العينية

المادة 20- لا يجوز لأي شريك كان في عقار شائع أن يستعمل حقوقه على كل العقار أو على جزء معين منه بدون رضی سائر الشركاء الباقين. ولا يجوز له أن يستعمل أي حق كان على حصة شريك آخر بدون إذن من ذلك الشريك، ويفترض إذن الشريك الغائب حاصلا دائما في الأعمال المتعلقة بتدبير العقار وادارته، ما لم يلحق بالغائب من جراء ذلك حيف يبلغ مقداره خمس حقه، على الأقل. ولا يمنع ذلك تطبيق أحكام القرارين رقم 188 ورقم 189 المنشأ بهما النظام العقاري.

المادة 21- يعين شركاء الشيوخ بالاتفاق فيما بينهم طريقة التمتع بالعمار المشترك، وتجري قسمة غلة العمار بنسبة الحقوق الشائعة، هذا إذا لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 22- كل شريك في عمار شائع، ملزم بدفع ما يصيبه، بالنسبة الى حصته فيه، من نفقات الإدارة والترميم، والصيانة، ومن الضرائب والتكاليف الجارية على المقتني المشترك ويحق للشريك الذي يكون قد عجل النفقات المذكورة أعلاه أو قسما منها أن يستردها، إلا إذا كانت قد صرفت بغية تحسين العمار أو تجميله فقط فتبقى إذ ذاك على عاتق صارفها.

المادة 23- يتصرف كل شريك بملء الحرية بحقوقه في العمار، وله أن يتفرغ عنه لشخص آخر أو أن يجري عليه تأمينا، بدون إذن من شركائه بالشيوخ ولكن لا يحق له أن يرهن حصته.

المادة 24- ملغاة وفقا للقانون تاريخ 1954/12/21

المادة 25- ملغاة وفقا للقانون تاريخ 1954/12/21

المادة 26- ملغاة وفقا للقانون تاريخ 1954/12/21

المادة 27- ملغاة وفقا للقانون تاريخ 1954/12/21

الفصل الرابع - في السطحية

المادة 28- السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر.

المادة 29- يجوز التفرغ عن حق السطحية وإجراء تأمين عليه.

ويجوز فرض ارتفاع على العقارات الجارية عليها حق السطحية إنما لا يكون ذلك إلا ضمن الحدود التي تأتلف مع استعمال حق السطحية.

المادة 30- معدلة وفقا للقانون رقم 322 تاريخ 2001/4/21

يسقط حق السطحية:

- 1- باجتماعه 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 لايجوز 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 أو أعمارها أو أن 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.

*نص المادة (30) قبل التعديل:

يسقط حق السطحية:

- 1- بجمعه مع حقوق أخرى في شخص واحد.
- 2- بهدم الابنية والمنشآت او نزع الاغراس القائمة على الأراضي.

المادة 31- لا ينشأ حق سطحية اعتبارا من تاريخ إذاعة هذا القرار.

الفصل الخامس - في الانتفاع

المادة 32- الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به ويسقط هذا الحق حتما بموت المنتفع.

ولا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين.

المادة 33- ينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان ويمكن إنشاؤه الى أجل أو بشرط.

المادة 34- يمكن في المسائل العقارية، إنشاء حق انتفاع على الحقوق التالية:

- 1- الملكية.
- 2- التصرف.
- 3- السطحية.
- 4- الاجارتين.
- 5- الإجارة الطويلة.

القسم الأول - في موجبات المنتفع قبل مباشرته الانتفاع

المادة 35- يتوجب على المنتفع، قبل مباشرته الانتفاع:

- 1- أن ينظم كشفا بالعقارات.
 - 2- أن يقدم كفيلا قديرا على الدفع.
- ويجوز إعفاؤه من هذين الموجبين بنص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع.

المادة 36- يجب تنظيم الكشف بالعقارات بحضور المالك أو بعد دعوته بصورة قانونية، ويجب تحريره لدى الكاتب العدل على نفقة المنتفع بيد أنه يجوز للمنتفع أن يتفق ومالك رقبة العقارات (بشرط أن يكون الطرفان راشدين ولهما أهلية التعاقد) على وضع الكشف بالرضى وبدون نفقة.

المادة 37- إذا قدمت الكفالة متأخرة، فالغلة التي يكون قد تناولها صاحب العقار أثناء ذلك ترد الى المنتفع.

ويجوز الاستعاضة عن الكفالة برهن أو بتأمين على أموال تعتبر وافية.

المادة 38- إذا لم يقدم المنتفع كفالة ولا ضمانة أخرى فإن العقارات التي يكون له عليها حق الانتفاع توجر أو يعين لها حارس قضائي تدفع له أجرته من غلة العقار.

القسم الثاني - حقوق الاستعمال والتمتع العائدة للمنتفع

المادة 39- للمنتفع حق الاستعمال أي استخدام العقار لمنفعته الذاتية أو لمصلحته الشخصية ويذهب هذا الحق الى المدى الذي يذهب إليه حق صاحب الملك ويشتمل حق استعمال الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل انشاء حق الانتفاع.

المادة 40- للمنتفع حق بغلة العقار أي بالحاصلات الطبيعية أو النقدية التي يغلها العقار في فترات معينة منتظمة بدون إنقاص في جوهر العقار (ويدخل في هذه الحاصلات بدل تأجير حق الصيد والقنص).
ويدخل في حكم الغلال، حاصلات المناجم المستورة والمكشوفة والمقالع إذا كانت هذه الحاصلات عائدة لصاحب العقار (بشرط أن يكون المنجم أو المقلع قد فتح قبل بدء الانتفاع) والأشجار إذا كانت تغل بأجال منتظمة (لاستهلاك حطبها أو بيعها).

المادة 41- في بدء الانتفاع وعند نهايته يصير توزيع الغلال التي لا تكون قد جمعت بعد أو ما كان باقيا منها بدون جمع، بين المنتفع، وصاحب العقار بنسبة المدة التي كان فيها حق الانتفاع قائما، والمدة التي لم يكن قائما فيها (مع مراعاة زمن إنتاج الغلال السنوي أو غير السنوي). وليس لصاحب العقار على المنتفع ولا للمنتفع على صاحب العقار حق استرداد شيء من نفقات الحراثة إنما يحسب له ثمن الأسمدة والبذار التي تكون قد استعملت لتحضير الغلة عند ابتداء الانتفاع أو عند نهايته.

المادة 42- على المنتفع أن يحترم الإيجارات التي يكون قد عقدها صاحب العقار قبل الانتفاع اما الإيجارات التي يعقدها المنتفع فإنها لا تسري على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من نهاية الانتفاع.

المادة 43- يمكن للمنتفع أن يتفرغ عن حقه مجانا أو ببديل، ما لم تكن في صك انشاء حق الانتفاع أحكام تخالف ذلك. ويظل حق الانتفاع بعد التفرغ عنه قائما في شخص المتفرغ لذلك لا يكون المتفرغ في حل من موجباته تجاه صاحب رقبة العقار. ويسقط حق الانتفاع بموت المتفرغ لا بموت المتفرغ له.

القسم الثالث - موجبات المنتفع في أثناء تمتعه بالعقار

المادة 44- على المنتفع أن يتمتع بالعقار كمالك معتن ومجتهد ، وعلى الأخص، أن يعلم صاحب العقار بالتعديبات التي يقدم عليها الغير على العقارات (وإلا كان مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق بصاحب العقار). وعليه أيضا أن يتابع العمل بصكوك الضمان (السيكورتا) المعقودة سابقا، وأن يسدد أقساط الضمان.
وعلى المنتفع أن يتبع، في استعمال العقار والتمتع به، عوائد أصحاب العقار السابقين، لا سيما فيما يتعلق بالغاية المعدة لها الأبنية، وبطريقة زراعة الاراضي، واستثمار الاحراج والمقالع بيد أنه يمكنه زراعة الاراضي البور، وبصورة أعم، تحسين طرق الزراعة.

المادة 45- إن الضرائب العقارية على مختلفها هي على عاتق المنتفع، وكذلك الترميمات اللازمة لصيانة العقار، أما التصليحات الكبيرة أي التصليحات التي تقوم بتجديد قسم مهم من العقار وتستدعي مصاريف غير عادية، فإنها تترتب على صاحب الرقبة.

المادة 46- لا صاحب رقبة العقار، ولا المنتفع ملزمان بإعادة بناء ما تهدم بسبب قدمه أو قضاء وقدر إلا انه اذا حدث الانهدام على اثر كارثة وكان العقار المهدم مضمونا كله أو بعضه، يجوز، بناء على طلب صاحب الرقبة أو المنتفع، استعمال قيمة التعويض لتجديد بناء العقار أو لترميمه.

المادة 47- إذا وجب تسديد دين يقتضي لتسديده تضحية قسم من رأس المال، فعلى المنتفع أن يساهم في تسديد الدين بتخفيض إيراداته تخفيضا نسبيا على الصورة الآتية:

- 1- على صاحب العقار أن يدفع رأس المال اللازم، وعلى المنتفع أن يحسب له فوائد ما طال الانتفاع.
- 2- بيد أنه يبقى للمنتفع الخيار في أن يسلف رأس المال، وعندئذ يتوجب على صاحب العقار أن يرد الرأسمال الى المنتفع (بدون فائدة) بانتهاء مدة الانتفاع.

المادة 48- إن النفقات التي يشترك في دفعها صاحب العقار والمنتفع، كما هو مذكور في المادة السابقة هي:

- 1- نفقات التصليحات الكبرى.
- 2- التكاليف غير العادية التي تفرض على العقار في أثناء الانتفاع (ضريبة خاصة بالحرب،

تعويض يدفع لملتزم تجفيف المستنقعات عندما يفرض التجفيف بأمر السلطة العامة، الخ...).

3- الحصة التي تلحق العقارات من الدين الموروث، فيما إذا كان حق الانتفاع جاريا على جميع عقارات المتوفى. ولتعيين هذه الحصة تقدر، إذا اقتضى الأمر، 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 - فى سقوط حق الانتفاع

المادة 50- يسقط حق الانتفاع بانتهاء أجله أو بموت المنتفع أو بتلف الشيء تلتا تاما أو بحدول المنتفع عنه أو بإسقاطه منه بسبب سوء الاستعمال، أو بالتوحيد أي بجمع صفتي المنتفع والمالك فى شخص واحد. ولا يكون لهذا السقوط مفاعيل قضائية، إلا بعد ترقيين القيد المدون فى السجل العقارى. وينتقل حق الانتفاع، عند الاقتضاء، الى التعويض عن ضمان (سوكرتا) أو عن استملاك لمنفعة عمومية.

المادة 51- عند انقضاء مدة الانتفاع، يكون المنتفع مطالبا تجاه صاحب العقار بالعتل الذي يصيب العقار بسببه. ولا يحق له أدنى تعويض عن التحسينات التي أحدثها فيه بدون رضى المالك. على أنه إذا كان قد حدث تحسين وعتل فى آن واحد، فيعادل بينهما. أما الانشاءات الجديدة التي يحدثها المنتفع والاغراس التي يغرسها فيطبق بشأنها أحكام المادة 218 من هذا القرار.

المادة 52- إذا لم يكن حق الانتفاع جاريا إلا على بناية وحدث أن تلفت هذه البناية بحريق أو بحادث آخر أو أنها سقطت من القدم، فلا يحق للمنتفع أن يتمتع لا بالارض ولا بمواد البناء ويكون الامر عكس ذلك فيما إذا كان الانتفاع يشمل كل الأملاك التي تكون البناية جزء منها، ما لم تطبق فى الحالتين المذكورتين الاحكام الاخيرة من المادة 46 الأنفة الذكر.

المادة 53- يمكن عدا ذلك اسقاط المنتفع من حقه بحكم قضائي، بناء على طلب صاحب رقبة العقار بسبب تجاوز المنتفع حقوقه فى التمتع، لا سيما إذا أحدث تخريبا فى العقار أو اذا تركه يخرب لاهماله العناية به.

وفي هذه الحال يسمح لدائني المنتفع أن يتدخلوا في القضية، وان يعرضوا بأن يتولوا اصلاح ما تخرب، وان يقدموا ضمانات للمستقبل. وللقاضي حسب خطورة الظروف، إما أن يحكم بإسقاط حق الانتفاع إسقاطا مطلقا وإما أن يأمر بعدم تسليم العقار الى صاحب رقبته إلا على شريطة أن يدفع سنويا للمنتفع أو لمن انتقل إليه حقه مبلغا معيناً حتى الاجل المحدد لزوال حق الانتفاع.

المادة 54- إذا باع صاحب الرقبة العقار الجاري عليه حق الانتفاع فالبيع لا يغير حق المنتفع في شيء البتة، بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم يتنازل عنه تنازلاً صريحاً.

المادة 55- يحق لدائني المنتفع أن يعملوا على ابطال الرجوع اذا كان مضراً بمصالحهم.

الباب الثالث - في الارتفاق

المادة 56- الارتفاق هو تكليف مفروض على عقار معين لمنفعة عقار معين جارٍ في ملكية شخص غير مالك العقار الاول ويقوم هذا التكليف إما بتحويل شخص آخر حق مباشرة أعمال تصرفية في العقار المفروض عليه التكليف، وإما بحرمان صاحب ذلك العقار من استعمال بعض حقوقه.

المادة 57- ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وإما عن موجبات مفروضة بالقانون وإما عن اتفاقات معقودة بين أصحاب العقارات.

المادة 58- شذوذاً عن المبدأ المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بالسجل العقاري، تعفى من النشر والاعلان حقوق الارتفاق الناتجة عن الوضعية الطبيعية للأماكن وعن الموجبات المفروضة بالقانون.

بيد أن الارتفاق المختص بحق المرور بسبب تدخل أرض في أرض أخرى يمكن تحديده تحديداً دقيقاً، بناءً على طلب صاحب العقار المرتفق.

الفصل الأول - في الارتفاق الطبيعي

المادة 59- إن الأراضي الوطیئة مسخرة، تجاه الاراضي التي تعلوها، لتلقي المياه السائلة سیلا طبيعيا من الأراضي العالية، بدون أن يكون لید الإنسان دخل في إسالتها. ولا يجوز لصاحب الأرض الوطیئة أن یقیم سدا لیمنع هذا المسیل. ولا یجوز لصاحب الأرض العالية أن یحتال لیزید عبء الارتفاق على الأرض الوطیئة.

المادة 60- لكل صاحب عقار الحق في أن يستعمل مياه الامطار الساقطة في أرضه وأن يتصرف بها أما إذا كان استعمال هذه المياه أو الاتجاه الذي توجه إليه من شأنه أن یزید عبء الارتفاق الطبيعي الناتج عن المسیل، والمذكور بالمادة السابقة، فيجب التعویض على صاحب الأرض الوطیئة. وتطبق الاحكام نفسها على مياه العيون النابعة في أرض ما. وإذا فجر صاحب أرض مياهها في أرضه بسبر غورها أو بحفريات في جوف الأرض، فعلى أصحاب الأرض الوطیئة أن يتلقوها، إنما يكون لهم حق بتعویض فيما إذا ألحق بهم مسيلها أضرارا. إن البيوت، والباحات والبساتين والجنائن والعرضات المسورة الملاصقة للمساكن، لا تخضع في الأحوال المنصوص عليها في الفقرات السابقة، لأدنى زيادة في ارتفاع سيل الماء. وترفع الخلافات الناشئة عن أحداث أو استعمال الارتفاق المنصوص عنه في الفقرات السابقة ومثلها أمر البت في التعویضات التي تتوجب، عند الاقتضاء، لأصحاب الاراضي الوطیئة الى قاضي صلح المنطقة. وعلى هذا القاضي أن یوفق في حكمه بين مصالح الزراعة والصناعة وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

المادة 61- لكل صاحب عقار أن يسور ملكه، إلا إذا كان هذا التسوير يحول دون استعمال الارتفاق المترتب لمنفعة عقار مجاور.

الفصل الثاني - في الارتفاق القانوني

المادة 62- يكون الارتفاق القانوني عائدا إما للمنفعة العمومية وإما للمنفعة الخصوصية.

القسم الأول - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية

المادة 63- إن الارتفاق القانوني العائد للمنفعة العمومية، سواء أكانت الغاية منه التمكن من الوصول الى شواطئ البحر وضايف مجاري المياه، أو تأمين أو تسهيل مهمة اعداد المسالك أو المنشآت العمومية، والعناية بها أو استعمالها، وعلى الاخص المنشآت العسكرية البرية أو البحرية، هو محدد في القوانين والأنظمة الخاصة.

القسم الثاني - في الارتفاق القانوني العائد للمنفعة الخصوصية

المادة 64- على كل صاحب عقار أن يبني سطوحه بحيث تسيل مياه الامطار في أرضه أو في الطريق العمومية إلا في حالة تطبيق الانظمة الخاصة المتعلقة بالطرقات، ولا يجوز له إسالة هذه المياه في الأرض المجاورة.

المادة 65- يتحتم على كل صاحب عقار يريد أن يباشر في ارض أعمالا من شأنها أن تلحق ضررا بالاراضي المجاورة، كالنقب والسير والحفر، واقامة مستودعات خطرة، أو مزعجة أو مضرة بالصحة، أن يتقيد بالأنظمة المحلية التي تحدد المسافة الواجب حفظها بينه وبين تلك الاراضي أو تعين الحواجز الواجب إقامتها بينهما.

المادة 66- لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور ما لم يكن بين الحائط الذي يحدث فيه هذا المطل أو هذه الشرفات وبين تلك الأرض مسافة مترين. وإذا لم تكن هذه المسافة حاصلة، فلا يجوز فتح النوافذ أو الشبابيك إلا على علو مترين ونصف من أرض الغرفة المراد إضاءتها، إذا كان الطابق ارضيا، علي علو متر وتسعين سنتمرا من أرض الغرفة إذا كان الطابق علويا.

المادة 67- لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل جانبي أو منحرف على أرض مسورة أو غير مسورة للمالك المجاور، ما لم يكن بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الأرض المذكورة مسافة نصف متر.

المادة 68- لا يسري المنع الوارد في المادتين 66 و 67 أعلاه على الأسطحة وعلى النوافذ المفتوحة على الطرقات العمومية.

المادة 69- تحسب المسافة المعينة في المادتين 66 و 67 ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ. أما بشأن الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداء من خطها الخارجي حتى الخط الفاصل بين العقارين.

المادة 70- لا يجوز لصاحب حائط مشترك أن يرفعه أو أن يبني عليه بدون رخصة شريكه فيه. بيد أنه يجوز له ان يضع، من جهة عقاره، على الحائط المشترك أو أن يسند إليه جسورا أو منشآت أو سوى ذلك من الأبنية حتى غاية نصف الثقل الذي يتحمله الحائط.

المادة 71- لا يلزم أحد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط. بيد انه اذا زاد أحد الشركاء بالشيوخ علو حائط، وذلك برخصة من الفريق الآخر، يحق لهذا الفريق إذا لم يكن قد تحمل شيئا من النفقة أن يكتسب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثا في الحائط المشترك ، بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة وأن يدفع أيضا، إذا اقتضى الأمر، نصف قيمة الأرض المستعملة لزيادة كثافة الحائط.

المادة 72- إذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين، فإن 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 أصحاب العقار، كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه.
- على صاحب كل طابق كلفة أرض الطابق التي يمشي عليها.
- على صاحب الطابق الأول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق، وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي إليه ابتداء من الطابق الأول وهلم جرا.

* راجع المادة 79 من المرسوم الإشتراعي رقم 88 الصادر في 2000/9/16

المادة 73- يجوز أن يكون لصاحب أرض أشجار كبيرة وصغيرة قريبا من حدود الأرض المجاورة، بيد أنه يحق لصاحب هذه الأرض المجاورة أن يقطع الاغصان التي تعلو أرضه. ويمكن غرس أشجار كبيرة وصغيرة من جميع الانواع ملاصقة للحائط الفاصل وعلى كل جهة من جهتيه، دون ترك أية مسافة كانت بين الحائط والمغروسات، غير أنه لا يجوز أن تتجاوز هذه الاغراس قمة الحائط. وإذا لم يكن الحائط مشتركا فلصاحبه فقط الحق في اسناد أغراسه إليه.

المادة 74- لصاحب العقار المحاط من كل جانب والذي لا منفذ له الى الطريق العمومية أن يطلب ممرا في الاراضي المجاورة مقابل دفعه تعويضا بنسبة الضرر الذي قد يسببه، ويعطي نفس

الحق صاحب العقار الذي ليس له إلا منفذ غير كاف لاستثماره استثمارا زراعيا أو صناعيا.

المادة 75- يجب نظاما أن يؤخذ الممر في الجهة التي تكون فيها مسافته من الأرض المحاطة الى الطريق العمومية أقصر ما يمكن.
على أنه يجب أن يعين الممر في النقطة التي يسبب فتحه فيها أقل ضرر لصاحب الأرض الذي يكون منحه.

المادة 76- إذا أصبحت الأرض محاطة من كل جانب بسبب تجزئتها أثر بيع أو مبادلة أو قسمة أو أي عقد كان، فلا يجوز طلب ممر إلا في الأراضي التي تكون هذه المعاملات قد جرت عليها.
بيد أنه إذا تعذر فتح ممر كاف في الأراضي المقسومة، تطبق عندئذ المادة 74.

المادة 77- يمكن لكل صاحب عقار يريد أن يستعمل لري أرضه بالمياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها، أن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يعجل عن ذلك تعويضا.

المادة 78- يمكن أيضا لصاحب العقار المذكور أن يحرز إجازة، لقاء تعويض معجل، في أن تمر المياه التي تسيل من أرضه بعد ريها على هذه الصورة، في الأراضي التي تكون تحتها.

المادة 79- مع الاحتفاظ بالأحكام النظامية المتعلقة بمأخذ المياه، يمكن لكل صاحب عقار مجاور لمجرى ماء، إذا أراد استعمال المياه لري أرضه، أن يحصل، لقاء تعويض معجل، على إجازة اسناد الانشاءات الفنية اللازمة لإقامة مأخذ الماء، الى الأرض الواقعة تجاه أرضه على ضفة المجرى.

المادة 80- إذا طلب صاحب العقار المراد إسناد الانشاءات الفنية الى أرضه الاشتراك في استعمال السد فعليه أن يتحمل نصف مصاريف الانشاء والصيانة. فضلا عن ذلك لا يحق له، في هذه الحال، أي تعويض مقابل اسناد السد الى أرضه، وإذا كان قد قبض تعويضا فعليه أن يرده.

المادة 81- لكل صاحب عقار يريد اصلاح أرضه بإسالة مياهها أو بأية طريقة كانت للتجفيف أن يجر هذه المياه مقابل تعويض عادل معجل الدفع تحت الأرض أو فوقها عبر الأراضي الفاصلة بين أرضه وبين مجرى ماء أو أي خندق آخر لمسيل المياه، ويستثنى من هذا الارتفاق البيوت والباحات والحدائق والجنان والعروضات المسورة المجاورة للمساكن.

- المادة 82-** يحق لأصحاب العقارات المجاورة أو التي تجتازها المياه، أن يستعملوا المنشآت المحدثه، بمآل المادة السابقة، لإسالة مياه أراضيهم، وفي هذه الحال يلزمهم:
- 1- قسم من أكلاف المنشآت بنسبة استفادتهم منها.
 - 2- النفقات الناجمة عن التحويلات التي قد يترتب إحداثها لاستعمال هذا الحق.
 - 3- الحصة التي تصيبهم، فيما بعد، من أكلاف صيانة هذه المنشآت التي تصبح مشتركة.

المادة 83- إن المنازعات التي قد تسفر عن إحداث حق الارتفاق هذا وعن استعماله، وعن تحديد ممر المياه، وعن القيام بالاشغال اللازمة لإسالة المياه أو للتجفيف أو عن التعويضات وأكلاف الصيانة، ترفع الى حاكم صلح المنطقة الذي يتوجب عليه، عند إصدار حكمه، أن يوفق بين مصالح المشروع وبين الاحترام الواجب لحق الملكية.

الفصل الثالث - في الارتفاق الذي يحدثه الإنسان

المادة 84- يجوز لأصحاب العقارات أن يحدثوا عليها أو لمنفعتها ما شأؤوا من الارتفاقات شرط أن لا تفرض على شخص أو لمنفعة شخص بل على أرض أو لمنفعة أرض، وإلا تخالف النظام العام.

ويحدد استعمال هذه الارتفاقات ومداهما بالصك الذي يحدثها، وإذا لم يكن هناك صك فبالقواعد التالية:

الفصل الرابع - في شروط استعمال الارتفاقات

المادة 85- من أحدث ارتفاقا فقد منح ضمنا ما هو لازم لاستعماله.

فحق الاستقاء من عين يتضمن حتما حق المرور في الأرض التي تقع فيها العين.

المادة 86- لصاحب العقار المرتفق الحق في أن يقيم في العقار المرتفق كل المنشآت اللازمة لاستعمال هذا الارتفاق ولصيانته.

المادة 87- إن أكلاف المنشآت اللازمة لاستعمال الارتفاق وصيانته هي على عاتق صاحب العقار المرتفق.

المادة 88- إذا جزء العقار المرتفق، يبقى حق الارتفاق لكل جزء من أجزائه، دون أن يزيد العبء من جراء ذلك على العقار المرتفق.
مثال ذلك في حق المرور فإنه يتحتم على جميع الشركاء بالملك أن يستعملوه بنفس الموضع.

المادة 89- لا يجوز لصاحب العقار المرتفق أن يأتي بعمل يرمي الى قصر استعمال الارتفاق أو الى جعله أكثر مشقة.
لذلك، لا يجوز له أن يغير وضعية الأماكن، أو أن يحول الارتفاق الى مكان غير المكان المعين له قديماً.
بيد أنه إذا كان الارتفاق في مكانه القديم قد أصبح أشد ارهاقاً لصاحب العقار المرتفق أو كان يمنعه من القيام بإصلاحات مفيدة، فله أن يعرض على صاحب العقار المرتفق مكاناً بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه، ولا يحق لهذا الأخير أن يرفق العرض.
وكذلك من كان له حق ارتفاق، لا يمكنه استعماله إلا وفقاً لمنطوق صكه ولا يجوز له أن يأتي في أرضه أو في العقار المرتفق بعمل من شأنه إرهاق ذلك العقار.

الفصل الخامس - في سقوط الارتفاق

المادة 90- يسقط الارتفاق بالترقين. ويتم الترقين بمفعول الاتفاقات أو الاحكام. ويحق للقاضي أن يأمر بالترقين إذا كان الارتفاق دون جدوى أو كان غير ممكن إنفاذه.

الباب الرابع - في حقوق الرهن

الفصل الأول - في الرهن بطريقة نقل الملكية البيع بالوفاء والبيع بالاستغلال

المادة 91- (البيع بالوفاء) أو الرهن بطريقة نقل الملكية هو بيع عقار شريطة أن يكون للبائع في أي وقت كان أو عند انقضاء المهلة المعينة، حق استرداد المبيع مقابل رد الثمن وللمشتري حق استرداد الثمن عند رد المبيع.

المادة 92- كل عقار قابل للبيع يمكن بيعه بالوفاء، ويمكن الاضطرار في عقد البيع بالوفاء أن يظل البائع شاغلا للعقار بصفة مستأجر: (وهو البيع بالاستغلال).

المادة 93- ليس للمشتري ولا للبائع، في أثناء مدة العقد، التفرغ عن العقار أو إيجاره أو فرض حقوق عينية عليه إلا برضاها الصريح المتبادل.

المادة 94- يمكن الاضطرار في العقد أن يتناول المشتري منفعة ما من العقار دون بدل، أو أن يتمتع بقسم من غلته.

المادة 95- يتوجب على المشتري، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك، أن يعتني بصيانة العقار وأن يتولى التصليحات المفيدة والضرورية له، على أن يحسم من غلة العقار المصاريف الناجمة عن الصيانة والاصلاحات. وإذا تسلم العقار مشتريه، أصبح مسؤولا تجاه البائع عن الغلة المستوفاة- ما لم يكن ثمة اتفاق على خلاف ذلك- فيحسم كل سنة قيمة الغلة من أصل الدين بعد أن يطرح منها، عند الاقتضاء، قيمة الغلة المستوفاة لحسابه الخاص وفقا لشروط العقد، ومقدار مصاريفه على العقار.

المادة 96- إن المشتري مسؤول عن تلف العقار الذي بيده، أو عن تخريبه، ضمن الشروط الآتية:

يحسم مقدار التلف أو التخريب من أصل الدين، فإن كان هذا المقدار يساوي إذا تجاوز ثمن المبيع ألغي البيع حكما، وتوجب الفرق على المشتري، ما لم يكن التلف أو التخريب بقوة قاهرة. وإذا تلف أو تخرب عقار مضمون، يرصد تعويض الضمان، بالأفضلية، لتسديد دين الدائن، ويسقط عن المديون قسط من الدين بمقدار قيمة التعويض.

المادة 97- عند وفاة المشتري أو البائع ينتقل حق الالغاء لورثتهما.

المادة 98- البيع بالوفاء لا يجزأ ولو قسم الدين فيما بين ورثة المشتري أو البائع.

المادة 99- لا يحق لدائني البيع في أثناء مدة العقد كلها، وقبل تسديد الثمن ليد المشتري، أن يستعملوا أي حق كان على العقار.

المادة 100- إذا لم يرد البائع الثمن، يحق للمشتري أن يطلب بيع العقار ليستوفي دينه من ثمنه.

الفصل الثاني - في الرهن

المادة 101- الرهن عقد يوضع بموجبه المديون عقارا في يد دائنه، أو في يد عدل ويخول الدائن حق حبس العقار الى أن يدفع له دينه تماما. وإذا لم يدفع الدين، فله الحق بملاحقة نزع ملكية مديونه بالطرق القانونية.

المادة 102- لا يجوز تخصيص الرهن لضمان موجبات بعمل شيء أو بعدم عمله.

المادة 103- تتوقف صحة الرهن على وجود دين ثابت ثبوتا صحيحا.

المادة 104- معدلة وفقا للقرار رقم 31/ل.ر تاريخ 14/2/1941 والقرار رقم 295 تاريخ 28/5/1942
كل عقار جاز بيعه جاز رهنه.
لا يجوز رهن حصص مشتركة الملكية.

المادة 105- يمكن رهن العقار ضمانا لدين على غير الراهن.

المادة 106- يضمن كامل العقار المرهون كل جزء من الديون، لذلك لا يحق للمديون أن يطلب التمتع بعقاره قبل وفاء الدين.

المادة 107- لا يجوز الاتفاق على أن يبقى العقار المرهون في حالة عدم وفاء الدين، ملكا للدائن.

المادة 108- يبقى العقار بإشراف واضع اليد ويبقى بعهدة المالك وعلى مسؤوليته إذا أثبت المرتهن حدوث ظروف قاهرة.

المادة 109- لا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية (والمحتفظ بها) على العقار قبل قيد الرهن في السجل العقاري.

المادة 110- يشمل الرهن جميع الأشياء التي كانت أو أصبحت أجزاء متممة للعقار أو من منتفعاته أو من ملحقاته الضرورية.

المادة 111- لا يجوز للدائن أن يتناول دون رضى المدينون منفعة مجانية من العقار المرهون وعليه أن يستغل كل الثمار التي يمكن أن يعلها العقار وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون، حتى قبل استحقاقه، محسوبة أولا على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال.

المادة 112- على الدائن أن يعتني بصيانة العقار المرهون وباجراء التصليحات المفيدة والضرورية له، على أن يتناول من الغلة جميع مصاريف الصيانة والتصليحات أو أن يستوفيهما بالأفضلية من ثمن العقار. وله دائما أن يرفع هذه الموجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن.

المادة 113- الرهن لا يجزأ ولو قسم الدين بين ورثة المدينون وورثة الدائن. فوريث المدينون إذا أدى نصيبه من الدين لا يمكنه المطالبة باستلام العقار المرهون وكذلك وريث الدائن إذا قبض نصيبه من الدين لا يمكنه تسليم العقار فيضر بمصلحة شركائه في الميراث الذين لم يقبضوا حصصهم.

المادة 114- ليس للمدينون ولا للدائن أن يتصرفا بالعقار المرهون دون رضاهما المتبادل، وكل عقد يجري خلافا لهذه القواعد باطل حكما.

المادة 115- العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن الى المدينون أو يؤجره منه يبقى مخصصا لضمان وفاء الدين.

المادة 116- يزول الرهن بتسديد الدين عند استحقاقه، أو بالاتفاق بين المدينون والدائن المرتهن، أو بمجرد إرادة المرتهن. ولا يكون لزوال الرهن مفعول قضائي إلا بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.

الباب الخامس - في الامتيازات والتأمينات

الفصل الأول - في الامتيازات

المادة 117- الامتياز في المسائل العقارية، هو حق عيني يعطى للدائن من صفة الدين الخاصة، بأن يكون مفضلا على سائر الدائنين حتى على أصحاب التأمينات أنفسهم.

المادة 118- الديون الممتازة ثلاثة لا غير، وهي:

- 1- الدين المحدد بالمادة 44 من القرار رقم 186 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926.
- 2- النفقات القضائية الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه.
- 3- رسوم الانتقال والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع.

المادة 119- شذوذا عن المبدأ العام المقرر بالمادة 10 من القرار المختص بإنشاء السجل العقاري، تعفى هذه الامتيازات من التسجيل.

الفصل الثاني - في التأمينات

القسم الأول - في أحكام عامة

المادة 120- التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان القيام بموجب وهو بطبيعته غير قابل التجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات.

المادة 121- الأشياء الآتي ذكرها، دون سواها، قابلة للتأمين:

- 1- العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء، ومعها جميع ملحقاتها المعتبرة عقارات.
- 2- حق الانتفاع الجاري على نفس العقارات والملحقات مدة قيام هذا الحق.
- 3- حقوق الأجاريتين والمقاطعة.
- 4- حق السطحية.

المادة 122- إن التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع بدون إذن من شركائه يحول بعد القسمة الى الحصة التي تقع في نصيبه، أما المبالغ التي تصيب عاقد التأمين من تعادل قيم الحصص أو المبالغ التي تستحق له من ثمن العقار، في حالة بيعه من شركائه فتخصص لتسديد مال التأمين.

المادة 123- إن التأمين المكتسب يشمل الأبنية والمغروسات أو التحسينات المحدثه في العقار المؤمن.

المادة 124- للدائن المسجل برأسمال ذي فائدة أو ذي أفساط تستحق، الحق في أن تعين لفوائده وأفساطه (عن السنة المستحقة بتاريخ طلب التنفيذ وعن السنة الجارية، شرط أن لا يتجاوز المجموع مبلغ فائدة سنتين) نفس رتبة التأمين المعينة للرأسمال، على شرط أن يكون هذا الحق متولدا عن العقد نفسه، وأن يكون مسجلا وأن يكون معدل الفائدة مذكورا.

المادة 125- كل تأمين مسجل بصورة قانونية في السجل العقاري يحتفظ برتبته وصحته دون ما حاجة الى معاملة جديدة، الى أن يقيد في نفس السجل، بصورة قانونية أيضا، عقد الإبراء.

المادة 126- يكون التأمين جبريا أو رضائيا، وفي كلا الحالين لا يكون له مفعول قانوني إلا بعد تسجيله.

المادة 127- يجوز وضع عدة تأمينات على عقار واحد، وسواء أكانت جبرية أو رضائية فإن رتبها تعين بحسب تاريخ قيدها في السجل العقاري.

القسم الثاني - في التأمينات الرضائية

المادة 128- لا يعقد التأمين الرضائي إلا من كان له الأهلية بأن يتصرف بالعقار أو بالحق الذي يخضعه للتأمين.

المادة 129- لا يجوز التأمين على حقوق فاقد الأهلية أو القصر أو المحجورين إلا للأسباب وبالطرق المعينة في القانون الخاص بأحوالهم الشخصية. أما حقوق الغائبين فما دام وضع اليد معطى بصورة مؤقتة فلا يجوز التأمين عليها إلا برخصة قضائية.

المادة 130- لا يجوز التأمين على مقتنيات في حيز المستقبل.

القسم الثالث - في التأمينات الاجبارية

المادة 131- معدلة وفقا للقرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6
التأمين الاجباري هو التأمين الذي يسجل حكما، سواء أكان برضى أم بغير رضى صاحب العقار، وفي الأحوال المعينة فيما يلي. ولا يكون هذا التأمين إلا باسم معين. أما الحقوق والديون التي يعقد التأمين الاجباري لضمانها فهي:

- 1- حقوق وديون القصر والمحجورين، فالتأمين الاجباري يعقد على أموال أوصيائهم.
- 2- حقوق وديون المرأة المتزوجة، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات الزوج لضمان الباننة والحقوق الزوجية والتعويض عن الموجبات المترتبة على الزوج والتي تكون بعهدتها.
- 3- حقوق وديون الدولة والبلديات والإدارات العمومية، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات

المحاسبين، وكذلك حقوق وديون الدولة، فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات مديونيتها.

4- حقوق وديون البائع المبادل والمقاسم، فالتأمين الاجباري يعقد على العقار المبيع أو المبادل به أو المقسوم عندما لا يحتفظ بتأمين رضائي لضمان ثمن البيع أو فرق المبادلة أو فرق القسمة.

5- حقوق وديون الدائنين أو الموصى لهم بتركة فالتأمين الاجباري يعقد على عقارات التركة ضمانا لفرز تركة الموروث عن أموال الوارث.

المادة 132- يجب دائما أن يعين في التأمين الاجباري المبالغ المضمونة والعقارات الجارية عليها التأمين.

المادة 133- إن اساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة القصر والمحجورين وقوامه وشروطه تعيينها السلطة المكلفة الاشراف على إدارة الأوصياء بموجب التشريع المرعي الاجراء.

المادة 134- إن أساس التأمين الاجباري المعقود لمصلحة المرأة المتزوجة، وقوامه وشروطه يمكن تعيينها بنص صريح في عقد الزواج المحرر أمام السلطات ذات الصلاحية ووفقا للشكل والشروط المقررة في القوانين النافذة. وإذا لم يحرر عقد زواج أو إذا كان العقد خلوا من الاحكام اللازمة لتقرير التأمين الاجباري فالمحكمة المدنية الموجودة في محل إقامة الطرفين تقرره.

المادة 135- إذا ظهر أن الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين أو للمرأة المتزوجة، غير كافية، فيحق للسلطة المعنية بالمادة 133 توسيعها فيما يختص بالقصر والمحجورين، ويحق مثل ذلك للمحكمة فيما يختص بالمرأة المتزوجة. وإذا ظهر أن الضمانات التأمينية المعطاة للقصر والمحجورين أو للمرأة المتزوجة هي باهظة فيمكن تخفيفها بالطرق المعنية في الفقرة السابقة.

المادة 136- معدلة وفقا للقرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6 يفرض التأمين على عقارات المحاسبين بقرار من وزير المالية أو من الموظف الذي يقوم مقامه وكذلك على عقارات مديون الدولة.

المادة 137- يحق للبائع والمبادل والمقاسم لأموال غير منقولة، أن يطلبوا في عقد البيع أو في عقد المبادلة أو القسمة ممن يبيعون منهم أو يبادلونهم أو يقاسمونهم، تأمينا على العقارات المباعة أو

المبادل بها أو المتفرغ عنها، وذلك لضمان تسديد الثمن بكامله أو بعضه أو لضمان فرق ثمن الحصص الناتج عن المبادلة أو القسمة.
وإذا لم يكن هناك نص يقضي بعقد تأمين رضائي، فللبائع أو المبادل أو المقاسم أن يعقد التأمين الاجباري على العقارات بموجب حكم من المحكمة المدنية الكائنة في محل العقارات المذكورة.

المادة 138- للدائن وللموصى لهم أن يحفظوا حقوقهم في فرز التركات بموجب قيد إجباري يدون في اثناء السنة الاشهر التي تلي افتتاح التركة.
وإذا لم يتم القيد في المدة المذكورة فلا يكون لهذا الحق مفعول على العقارات.
ويجري القيد بناء على حكم صادر في غرفة المذاكرة، وبطلب من ذوي العلاقة، وبعد مطالعة النيابة العامة. ولا يعطى رتبة إلا اعتباراً من تاريخ تدوينه في السجلات العقارية. ما لم يكن قد سبقه القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادة 139.
إن التأمين سواء أكان مدوناً بناء على مراجعة أحد الدائنين أو الموصى لهم أو بناء على مراجعة فريق منهم في آن واحد أو على التعاقب، تعود فائدته الى جميع الدائنين والموصى لهم، دون مساس بدواعي الافضلية أو الاسبقية الحاصلة فيما بينهم من قبل، ولا إحداث دواع جديدة لأفضلية أو لأسبقية. ويسري هذا التأمين على دائني الوريث الشخصيين ، كما يسري ايضاً على دائني المورث وعلى الموصى لهم منه إذا كانوا لم يقدموا طلب قيد قبل انقضاء المهلة المعينة في الفقرة الاولى من هذه المادة.

المادة 139- في مختلف حالات التأمين الاجباري، يمكن لرئيس المحكمة عند وجود سبب مستعجل، أن يأمر، بناء على استدعاء، بتدوين ما يقتضي من قيود احتفاظية أو احتياطية، ولا يكون لهذه القيود مفعول إلا لغاية صدور الحكم النهائي المقضى تسجيله. فإذا قضى الحكم النهائي بتثبيت كل القيود أو بعضها فقط، فإن التأمين، كما يكون قد تحدد، يأخذ رتبته من تاريخ القيد الاحتياطي.

القسم الرابع - في التأمينات المؤجلة

المادة 140- ملغاة وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

المادة 141- ملغاة وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

المادة 142- ملغاة وفقاً للقانون رقم 76 تاريخ 1999/4/3

الفصل الثالث - في حقوق الدائن صاحب التأمين

المادة 143- لا يجوز للدائن صاحب التأمين أن يحيل حقه لشخص آخر إلا برضى المدينون الصريح، ما لم يكن في العقد نص واضح يخوله ذلك (كأن يذكر مثلا في العقد أن التأمين هو لأمر).

المادة 144- تتم إحالة الحق إما بقيده في السجل العقاري أو في سجل التأمينات وإما (بتجبير) شهادة القيد. ويجب في الحالة الأخيرة هذه أن يكون امضاء (المجير) مصدقا رسميا وفقا للأحكام المعينة بالمواد 59 و60 و61 من القرار 188 الصادر عن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية بتاريخ 15 آذار سنة 1926.

المادة 145- إن أصحاب الديون الذين بيدهم تأمين على عقار يتبعونه في أية يد ينتقل إليها ويقبضون المبلغ المخصص لهم، كل بحسب الرتبة المعينة في القيود.

الفصل الرابع - في مفعول التأمينات تجاه المدينون والأشخاص المنتقل إليهم العقار

المادة 146- يتصرف المدينون أو واضع اليد تصرفا مطلقا بالعقار المؤمن عليه، وله وفقا للقواعد المعينة أدناه أن يتحرر من موجهه قبل أجله، دون إذن من الدائنين أصحاب التأمين.

المادة 147- إذا باع المدينون العقار أو الحق الجاري عليه التأمين بعد إجراء عقد التأمين، فالشخص الثالث المنتقل إليه العقار والمدخل في القضية يكون له الخيار إما بأن يفي الدائن الملاحق رأسماله بكامله مع الفائدة والمصاريف أو بأن يتحمل معاملات نزع الملكية الاجباري التي يباشرها الدائن.

المادة 148- إذا تلف العقار أو العقارات الجاري عليها التأمين أو أصابها تخريبات فأصبحت غير كافية ضمانا للدائن، يحق له أن يطلب استرجاع ماله فورا بعد صدور قرار بذلك من القضاء أو أن ينال تأمينا إضافيا. وتخصص تعويضات الضمان (السوكرتا) مبدئيا لترميم العقار بشرط أن تكون كافية لإعادته الى حالته السابقة. ويجري الترميم. وإنفاق المال تحت إشراف الدائن أو الدائنين

أصحاب التأمين ضمن الشروط المتفق عليها فيما بينهم وبين المديون، فإذا لم يتم الاتفاق، يقرر ذلك القاضي.

وإذا كانت تعويضات الضمان (السوكرتا) غير كافية أو إذا رجع المديون عن ترميم العقار يوزع مبلغ التعويضات على أصحاب الديون الممتازة وأصحاب التأمين الداخليين في التوزيع كل بحسب رتبة دينه، ويسقط حق المديون من الاستفادة من الأجل بمقدار هذا المبلغ.

المادة 149- إذا أحدث الشخص المنتقل إليه تغييرا في قوام العقار الجاري عليه التأمين فإن التخريبات التي تنتج عن عمله أو تحدث بإهماله وتلحق ضررا بالدائنين أصحاب التأمين تخولهم حق إقامة دعوى العطل والضرر عليه. أما هو فله أن يطالب بالنفقات التي رأى لزوما لصرفها لصيانة العقار والاعتناء به.

الفصل الخامس - في زوال التأمين

المادة 150- يزول التأمين بالترقين. ويحصل الترقين:

- 1- بسقوط الموجب الذي يكون التأمين ضامنا له.
- 2- برجوع الدائن عن حقه.

الفصل السادس - في ترقين القيود التأمينية

المادة 151- تشطب القيود برضى الفريقين اللذين لهما الصفة اللازمة لذلك، أو بموجب حكم مكتسب قوة القضية المحكمة. على أنه يمكن شطبها دون رضى الدائنين، إذا أودع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا على الدائنين ورفضهم قبوله. إن إيداع مبلغ الدين بعد عرضه عرضا فعليا يبترئ ذمة المديون، ويقوم تجاهه، مقام الدفع، إذا كان العرض قد جرى بوجه صحيح. ويكون المبلغ أو الشيء المودع على هذه الصورة بعهدة الدائن ومسؤوليته.

المادة 152- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 153- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 154- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 155- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 156- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 157- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

الفصل السابع - في نزع الملكية الإجبارية

المادة 158- معدلة وفقا للقرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6
في حالة عدم الدفع عند استحقاق المبالغ المضمونة، يحق لكل دائن صاحب تأمين مهما كانت رتبته أن يلاحق بيع العقار أو الحق الجاري عليه التأمين بطريقة نزع الملكية الإجباري. وللدائن المرتهن أو المشتري بالوفاء أو بالاستغلال استعمال الحق نفسه ولكن ليس له أن يستعمله إلا عندما يكون المديون قد أعطاه وكالة دورية غير قابلة العزل لهذه الغاية.

المادة 159- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 160- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 161- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 162- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28

المادة 163- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 164- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 165- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 166- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 167- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 168- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 169- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 170- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 171- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 172- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

المادة 173- ملغاة وفقا للقرار رقم 48/ل.ر. تاريخ 1933/3/28.

الباب السادس - في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة

الفصل الأول - في الوقف

المادة 174- لا يجوز بيع العقار الموقوف ولا يجوز التفرغ عنه لا مجانا ولا ببديل ولا انتقاله بطريق الارث، ولا يجوز رهنه أو عقد تأمين عليه، غير أنه يمكن استبداله وإجراء الاجارتين والمقاطعة عليه.

المادة 175- لا يضر الوقف الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد الوقف في السجل العقاري.

المادة 176- لا يكون للوقف مفعول قانوني إلا من يوم قيده في السجل العقاري.

المادة 177- يشمل الوقف جميع الأشياء التي كانت أو أصبحت أجزاء متممة للعقار أو من ملحقاته أو أعضائه اللازمة له.

المادة 178- لا يكتسب بمرور الزمن أي حق كان على العقارات الوقفية المستعملة مسجدا أو كنيسة أو كنيسا أو مستشفيات أو معهدا تعليميا أو المخصصة لاستعمال العموم.

المادة 179- إن القواعد المتعلقة بإنشاء الأوقاف وبصحتها وغايتها وقسمتها وتأجيرها واستبدالها معينة في أحكام القوانين الخاصة بذلك.

الفصل الثاني - في الاجارتين

المادة 180- الاجارتين عقد يكتسب بموجبه شخص ما بصورة دائمة حق استعمال عقار موقوف والتمتع به مقابل تأدية ثمنه. ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبديل إيجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه، ويضاف الى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل 3 بالألف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساسا لجباية الضريبة العقارية.

المادة 181- لصاحب حق الاجارتين أن يشتري في أي وقت كان ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة 30 قسطا سنويا.

المادة 182- يجب الحصول مسبقا على إجازة من القاضي قبل عقد الاجارتين.

المادة 183- لصاحب الاجارتين الحق في استعمال العقار والتمتع به كمالك حقيقي، فله أن يتمتع به بنفسه أو أن يؤجره، وأن يتصرف بحقه فيه بمطلق الحرية، لا سيما أن يتفرغ عنه ببديل أو دون بدل وأن يرهنه وأن يجري تأمينا عليه وأن يفرض عليه جميع الحقوق العينية.

المادة 184- إن حق الاجارتين قابل للانتقال بالإرث أو بالوصية وفقا للأحكام الجارية على العقارات الأميرية.

المادة 185- يشمل حق الاجارتين كل ما يغله العقار وكل ما يتحد به عرضا سواء أكان الاتحاد طبيعيا أو اصطناعيا.

المادة 186- لصاحب حق الاجارتين أن يغرس في العقار، بإذن من متولي الوقف، ما شاء من الاغراس وأن ينشئ فيه ما يشاء من البناء بشرط أن يراعي الانظمة المتعلقة بالضابطة والطرق والتوسع والتخطيط.

المادة 187- لصاحب حق الاجارتين أن يجري فيه حفريات الى أي عمق شاء وله- بشرط الاحتفاظ بأحكام القوانين والقرارات المتعلقة بالمناجم والمقالع والآثار القديمة وبأنظمة الضابطة والطرق- أن يستخرج من هذه الحفريات ما يشاء من مواد البناء دون سائر المواد الأخرى.

المادة 188- تطبق أحكام المادة 215 وما يليها من هذا القرار في جميع الأحوال التي يكون

صاحب حق الاجارتين قد أحدث أبنية أو غرس أغراسا دون إذن سابق من متولي الوقف.

المادة 189- إن صاحب حق الاجارتين مسؤول عن النقص الذي يحصل بسببه في قيمة العقار. ويترتب عليه نفقات صيانة العقار وما يلحقه من الضرائب والمكوث. ولا يحق له المطالبة بالنفقات التي يدفعها ولا بقيمة التحسين الذي يحدثه فيه.

المادة 190- يتوجب على صاحب حق الاجارتين أن يؤدي المرتب الدائم، فإذا لم يدفعه أو لم يدفع التعويضات وسائر النفقات الأخرى المتوجبة، يمكن السعي الى نزع ملكيته بالطرق القانونية.

المادة 191- يبقى حق الاجارتين على الوقف في حالة انقراض ورثة صاحب الحق المذكور إلا أنه يعود الى الوقف، ويسقط هذا الحق عن صاحبه بعدم استعماله مدة عشر سنوات.

المادة 192- لا يزاول حق الاجارتين بتلف الأبنية أو الاغراس تلفا تاما بل يبقى جاريا على الأرض.

الفصل الثالث - في الإجارة الطويلة

المادة 193- الإجارة الطويلة عقد يكتسب به صاحبه، مقابل بدل معين، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الاغراس في عقار موقوف. ويمكنه عدا ذلك أن يحرز ملكية هذه الأبنية والاغراس ملكية مانعة ضمن الشروط المعينة في المادة 196.

المادة 194- إن الإجارة الطويلة بالمقاطعة (أي بالبدل السنوي المقطوع) هو العقد الوحيد المأذون به دون أي عقد سواه.

المادة 195- يكون البدل مبلغا معيناً من المال موازيا لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافا إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل اثنين ونصف بالألف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ أساسا لجباية الضريبة العقارية. أما الحقوق الناشئة عن عقود الإجارة الطويلة بغير المقاطعة، والحاصلة قبل إذاعة هذا القرار فيجب

استعادتها بالشراء وفقا لأحكام القرار رقم 80 المؤرخ في 29 كانون الأول سنة 1926.

المادة 196- لصاحب حق المقاطعة أن يحوز بأي وقت شاء، ملكية العقار. ومعدل بدل الشراء قيمة ثلاثين قسطا سنويا.

المادة 197- يجب الحصول على إجازة من القاضي قبل اجراء عقد المقاطعة.

المادة 198- إن صاحب حق المقاطعة هو مالك لكل الأبنية المشيدة ولكل الاغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويتمتع ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك، وله بنوع خاص أن يتفرغ عنها ببديل أو دون بدل، وأن يرهنها أو يجري تأمينا عليها، وأن يقفها أو يفرض عليها أي حق عيني آخر أو ارتفاق ضمن حدود حقه.

المادة 199- تعتبر الأرض الموقوفة ملحقة بالأبنية المشيدة عليها وبالأغراس المغروسة فيها وبذلك تكون الأرض داخلة في التفرغ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 200- إن حق المقاطعة قابل للانتقال بالارث أو بالوصية وفقا للأحكام الجارية على العقارات الملك.

المادة 201- إذا لم يبق في الأرض أثر البتة للأبنية أو للأغراس، فيسقط عن صاحب المقاطعة حقه إذا لم يجدد هذه الأبنية أو الاغراس بعد انذار موجه اليه من متولي الوقف أو إذا لم يدفع مدة ثلاث سنوات قيمة المرتب السنوي المتوجب. ويحكم بسقوط الحق في هاتين الحالتين بقرار قضائي.

المادة 202- يزول حق المقاطعة إما باجتماع الحقوق في شخص واحد وإما بسقوط الحق عن صاحبه وإما بانقراض الورثة وفي هذه الاحوال الثلاث يعود الحق الى الوقف.

المادة 203- تطبق الاحكام المتعلقة بالشيوخ والقسمه على حقوق الاجارتين والاجارة الطويلة (المقاطعة).

الباب السابع - فى اكتساب الحقوق العينية وانتقالها وزوالها

الفصل الأول

المادة 204- يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها فى السجل العقارى. وعدا ذلك فإن حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب أيضا بالإلحاق وفقا لأحكام الفصل الثانى من هذا الباب. وكل من يكتسب عقارا بالارث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل.

المادة 205- إن مفاعيل القيود معينة بأحكام المادة 11 من القرار رقم 188 المتعلق بالسجل العقارى.

الفصل الثانى - فى الإلحاق

المادة 206- إن الطمي أى التراب الذى يتجمع على التوالى، دون أن يستلقت النظر، على الأرض المجاورة لمجرى ماء، يكون ملكا لصاحب تلك الأرض.

المادة 207- يحق لصاحب الأراضى التى تتحول عن مواقعها بحادث طارئ الى أرض وطبئة أن يطالب بها، إذا أمكن معرفتها، فى أثناء السنة التى تلى الحادث الطارئ، تحت طائلة سقوط هذا الحق.

المادة 208- إن الجزر الكبيرة والصغيرة التى تتكون بصورة طبيعية فى مجرى الأنهر والجداول تكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 209- إن ما يتكون فى داخل البحيرات من الجزر الكبيرة والصغيرة ومن الطمي، وكذلك

ظمي البحيرات والبحر يكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 210- إن الأراضي المكتسبة من البحر والبحيرات والغدران والمستنقعات دون ترخيص سابق لمكتشفها، تكون من أملاك الدولة الخاصة.

المادة 211- إذا تحول نهر أو جدول عن مجراه القديم واتخذ مجرى جديدا يحق لأصحاب العقارات المجاورة اكتساب ملكية هذا المجرى القديم، كل واحد في المساحة الممتدة أمام أرضه لغاية خط يفترض وقوعه في وسط النهر، ويحدد ثمن المجرى القديم بمعرفة خبراء يعينهم رئيس المحكمة المحلية. ويوزع الثمن الحاصل من هذا البيع، بصفة تعويض على أصحاب الأراضي التي يشغلها المجرى الجديد، بنسبة قيمة الأرض التي يكون خسرها كل منهم.

المادة 212- يصبح أيضا صاحب أرض ما مالكا بالإلحاق للبذار الذي يكون قد بذره شخص آخر، شرطا أن يدفع له ثمنه، بيد أنه يمكنه، إذا شاء، أن يترك الغلة لهذا الشخص الآخر مقابل بدل إيجار سنة. وإذا كان زمن البذار لم يكن بعد قد فات، فلصاحب الأرض أن يلزم الشخص الآخر الذي ألقى البذار بأن ينزعه، دون أن يعرض عليه نفقات الحراثة والبذار.

المادة 213- إن الأبنية والغراس والمنشآت القائمة على أرض ما يفترض فيها أن صاحب الأرض قد أقامها على نفقته، وأنها تخصه، هذا إذا لم تقم البينة على عكس ذلك.

المادة 214- إن صاحب أرض إذا بنى عليها بمواد بناء لغيره وبذرها بحبوب كانت لغيره لا يلزم برد هذه المواد أو هذه الحبوب، ولكن يجب عليه أن يدفع ثمنها لأصحابها.

المادة 215- إن صاحب أرض، إذا بنى عليها شخص آخر أبنية أو غرس فيه أغراسا بمواد أو أغراس تخص صاحب الأرض، يصبح بالإلحاق مالكا لهذه الأبنية أو الاغراس ضمن الشروط الآتية:

المادة 216- إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الاغراس حسن النية، فلا يطالب بالغلة التي تناولها بل يطالب بالاضرار أو التخريبات الحاصلة بسببه، وإذا كان قد بنى أو غرس في الأرض المطلوب استرجاعها فلا يجبر على نزع الأبنية التي بناها ولا الاغراس التي غرسها، بل

يدفع له تعويض عن التحسين الذي حصل للأرض من هذه الأبنية والاعراس. وإذا كانت الأبنية أو الاعراس تفوق قيمتها قيمة الأرض فلصاحب الأبنية أو الاعراس الحق بإحراز ملكية الأرض المبني عليها أو المغروسة، بعد أن يدفع لصاحبها ثمن رقبة الأرض.

المادة 217- إذا كان الشخص الذي بنى الأبنية أو غرس الاعراس سييء النية فيجب أن يعيد لصاحب الأرض قيمة الغلة التي تناولها. وإذا كان غير مسؤول عن الخسارة الحاصلة من هبوط الاسعار فهو مسؤول عن العطل أو التخريبات حتى ولو كانت لم تحصل بسببه. وإذا كان قد بنى أو غرس فيمكن إلزامه بإزالة الأبنية أو الاعراس إلا إذا فضل صاحب الأرض إبقاءها مقابل دفعه لصاحبها الخاسر ثمن مواد البناء والاعراس غير الصافي، بعد حسم نفقات نزعها فيما إذا أُجبر على نزعها. وعند انقضاء أجل الانتفاع، تطبق هذه الاحكام على المنتفع الذي يكون قد شيد أبنية أو غرس أعراسا في الأرض.

المادة 218- إذا كانت الاعراس أو الأبنية قد غرسها أو شيدها شخص آخر بمواد ليست له فلا يحق لصاحب هذه المواد المطالبة بها بل له الحق بتعويض يترتب على الشخص المذكور كما يترتب على صاحب الأرض أيضا ولكن بمقدار القيمة التي تكون باقية في ذمة هذا الاخير.

المادة 219- إذا كانت الاعراس والابنية قد غرسها أو شيدها على عقار شائع أحد الشركاء فيه بدون رخصة شركائه الآخرين فتجري قسمة العقار، عند الاقتضاء، على يد القاضي ثم يطبق على كل حصة من الحصص، أحكام المادة 216.

الباب الثامن - في الوعد بالبيع وفي الخيار

المادة 220- الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ببيع شيء ما لشخص آخر حالما يصرح هذا الشخص الآخر (الذين لا يتعهد بشراء الشيء) بأنه قرر شراء الشيء الموعود به على هذه الصورة. ولا يكون الوعد بالبيع صحيحا إلا إذا شمل اتفاق الطرفين، بأن واحد، الشيء، والثمن والمهلة التي يتسنى لصاحب الوعد في أثناءها أن يقرر الشراء. ولا يجوز أن تتجاوز هذه المهلة خمس عشرة سنة، وإذا اتفق الطرفان على مهلة تتعدى الخمس عشرة سنة يكون الوعد صحيحا إنما لا يكون له مفعول إلا مدة خمس عشرة سنة. ويجوز أن يكون الوعد بالبيع لشخص معين كما يجوز أن يكون أيضا (لأمر) وعندئذ يصير انتقاله (بتجبير) سند الوعد بالبيع. ويكون التجبير باطلا إذا لم يشتمل على التاريخ مكتوبا بكل حروفه، وعلى توقيع المتنازل وعلى تصديق هذا التوقيع من قبل الكاتب العدل. ولا يجوز أن يحرر سند

الوعد بالبيع "لحامله".

المادة 221- يتولد عن الوعد ببيع عقار ما حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الاحكام الجارية على الحقوق العينية (ومنها أحكام القرار رقم 188 الصادر في 15 آذار سنة 1926 الذي تطبق المادة العاشرة منه، بنوع خاص، على انتقال الوعود بالبيع، لا سيما على تجيير الوعود المحررة "لأمر") مع الاحتفاظ بالاحكام المخالفة لذلك والمنصوص عنها في هذا القرار.

المادة 222- إن الوعد ببيع عقار ما يمنع الواعد من بيع العقار أو من إنشاء حق عيني عليه غير التأمين، وذلك في أثناء المهلة المعطاة للموعد لأجل تقرير الشراء.

المادة 223- يحق للواعد أن يعقد تأميناً على العقار في أثناء المدة نفسها، ولكن التأمينات المعقودة على هذه الصورة لا تحول دون حقوق الشخص الموعد، فإذا قرر الشخص الموعد الشراء حل بدل البيع حلولا حقيقيا محل العقار الجاري عليه التأمين وانتقلت حقوق الدائنين أصحاب التأمين الى هذا البديل وفقا للترتيب المقرر بناء على أحكام المادتين 16 و 17 من القرار رقم 1329 المؤرخ في 20 آذار سنة 1922.

المادة 224- إن الوعد بالبيع، لا سيما نتائجه المحددة في المادتين 222 و 223، لا تسري على الغير الحسنى النية إلا اعتبارا من تسجيله تسجيلا احتياطي في السجل العقاري وفقا للمادة 25 من القرار رقم 188 المؤرخ في 15 آذار سنة 1926 ويكون هذا القيد الاحتياطي باطلا إذا لم يذكر فيه الثمن والمدة المنفق عليها وكذلك اسم الشخص الموعد وعنوانه، وعند الاقتضاء لفظة "لأمر".

المادة 225- إذا جرى تأمين في المدة الواقعة بين القيد الاحتياطي لوعد البيع، وتقرير الشراء، فلا يكون دفع الشاري لثمن العقار صحيحا إلا إذا تم الدفع بيد الكاتب العدل الذي يتوجب عليه توزيع هذا الثمن، وفقا للمادة 223 ولسائر الاحكام الأخرى القانونية النافذة.

المادة 226- إذا رفض البائع، في أثناء هذه المدة، تلبية دعوة الشاري ليعقد ويسجل صك البيع النهائي، يجب على الشاري أن يتخذ الاجراءات الآتية ليحفظ مفعول القيد الاحتياطي الى ما بعد مهلة الخيار:

1- أن يصرح كتابة، قبل انقضاء المهلة المذكورة، للبائع ولرئيس المكتب العقاري معا برغبته في تقرير الشراء.

2- أن يرفع في أثناء الخمسة عشر يوما التي تلي تقرير الشراء، الى المحكمة دعواه بطلب صدور الحكم بالفراغ النهائي، وتقام الدعوى على البائع ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في القضية.

المادة 227- يجري رئيس المكتب العقاري الفراغ النهائي بناء على طلب الشاري حالما يصبح للحكم القاضي بإجراء هذا الفراغ قوة القضية المحكمة.

الباب التاسع - في اكتساب حق القيد في السجل العقاري

الفصل الأول - في طريق اكتساب حق القيد في السجل العقاري

المادة 228- يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالطرق الآتية:

- 1- بالإرث.
 - 2- بالهبة بين الأحياء والوصية.
 - 3- بالأشغال.
 - 4- بالشفعة.
 - 5- بمرور الزمن.
 - 6- بمفعول العقود.
- ويكتسب حق القيد فيما يتعلق بالهبة والوصية، بمجرد حدوث الهبة ونقل الموصى به.

الفصل الثاني - في التركات العقارية بالإرث أو بالوصية

المادة 229- يكتسب الوارث بطريق الوراثة العقارات الواقعة في التركة، غير أنه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري.

المادة 230- تخضع التركات لأحكام القانون العام.

المادة 231- لا يكون للأجنبي حق بالإرث أو بالوصية في التركة العقارية إلا إذا كانت قوانين

بلاده تبادل السوريين واللبنانيين هذا الحق.
وتخضع شركة الاجنبي العقارية بالإرث أو بالوصية، لأحكام قوانين بلاده.

الفصل الثالث - في الهبات بين الاحياء

المادة 232- تطبق على الأجانب أحكام القانون المحلي المتعلقة بالهبات.

المادة 233- إن أهلية إنشاء وقف وصيغة صك إنشائه هما محددان بأحكام القانون المحلي.

الفصل الرابع - في الاشغال

المادة 234- إن الاشغال يخول المشغل الأول بموجب رخصة قانونية من الدولة الحق في أن يكون مفضلا على سواه لاكتساب حق التصرف بالعقارات الخالية.

المادة 235- إن صاحب حق الافضلية الذي يثبت، بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات، أنه فلاح الأرض، أو شيد فيها أبنية أو غرس فيها أغراسا أو قام بإصلاحها وذلك ضمن الشروط المعينة في الأنظمة الخاصة المتعلقة بأملك الدولة، يكتسب مجانا حق تسجيل التصرف في القسم الذي فلاحه أو غرسه أو بنى فيه أو أصلحه. بيد أنه يخسر حق التصرف إذا امتنع بعد التسجيل وفي أثناء العشر السنين التالية، عن استعمال حقه مدة ثلاث سنوات متوالية.

المادة 236- لا يخول الاشغال اكتساب أي حق كان على عقار مسجل في السجل العقاري أو موجود تحت إدارة أملك الدولة، ولا على الغابات والعقارات المتروكة المرفقة أو المحمية.

المادة 237- إن الكنز الذي يعثر عليه في الأرض، تعود ثلاثة أخماسه لصاحب الأرض، وخمس لمكتشفه والخمس الأخير للخرينة العامة، مع الاحتفاظ بالتقيدات المنصوص عنها في القوانين النافذة والأنظمة المتعلقة بالمناجم والآثار القديمة.

الفصل الخامس - في الشفعة

المادة 238- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5
الشفعة حق يجيز لصاحبه أن ينتزع العقار المبيع من المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية:
يسري حق الشفعة على العقارات الملك وعلى العقارات الأميرية.
وتظل ملغاة حقوق الرجحان والطابو المنصوص عليها في قانون الأراضي العثماني.

المادة 239- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 والقانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31
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 أم بعضها.
يسقط كل حق آخر بالشفعة نشأ قبل نفاذ هذا القانون ولم يستعمل بعد.

المادة 240- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 والقانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31
إذا تزامم الشفعاء من فئات مختلفة يكون استعمال حق الشفعة بحسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 239 السابقة.
وإذا تزامم الشفعاء من فئة واحدة يكون حق كل منهم على قدر نصيبه. وإذا تخلى أحدهم أو بعضهم عن حقه استعمل الباقيون هذا الحق على قدر نصيبهم.

المادة 241- ملغاة وفقا للقانون رقم 461 تاريخ 1995/8/31

المادة 242- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5
يعود حق الشفعة للأشخاص المذكورين في المادة 239 الذي يكون تاريخ سند تملكهم سابقا لتاريخ سند تملك المشتري.

المادة 243- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

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

المادة 244- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

لا يستعمل حق الشفعة إلا بوجه المشتري أو بوجه الموهوب له بعوض. وفي الحالة الأخيرة يكون حق الشفعة معرضا لأسباب البطلان والابطال والإلغاء نفسها الجارية على الهبة ذاتها. لا تسمع دعوى الشفعة في المقايضة العقارية وفي البيع الحاصل بين الزوجين أو الأصول والفروع أو الاخوة والأخوات.

المادة 245- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

حق الشفعة لا يتجزأ فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله. فإذا تعدد الشفعاء المتساوون في الفئة وأسقط أحدهم أو بعضهم حقه في الشفعة، وجب على الباقيين طلب الشفعة وإسقاطها بكاملها. أما إذا تعدد المشترون فللشفيع أن يأخذ نصيب أحدهم فقط.

المادة 246- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

يسقط حق الشفعة:

- 1- إذا لم يستعمله الشفيع خلال المدة القانونية المبينة في المادتين الآتيتين:
- 2- إذا أسقطه الشفيع قبل تسجيل المشفوع صراحة في وثيقة خطية ذات تاريخ صحيح تحتوي على بيان اسم المشتري والتمن والشروط ولا يعود تاريخها الى أكثر من ستة أشهر قبل التسجيل.
- 3- إذا كان الشفيع وكيل البائع بالبيع أو شاهدا على العقد ووقع إمضاءه بلا تحفظ.
- 4- إذا أسقط الشفيع حقه بعد التسجيل صراحة أو ضمنا. ولكن هذا الإسقاط لا يجوز بعد تقديم الدعوى بالشفعة إلا برضى المشتري.

المادة 247- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

للمشتري بعد تسجيل العقد أن يعلم الشفعاء بالتسجيل بواسطة الكاتب العدل للمقيمين في لبنان، ووفقا للمادة 362 من قانون أصول المحاكمات المدنية للمقيمين في بلاد أجنبية على أن يبين في التبليغ العقار المبيع وأوصافه وتاريخ التسجيل واسم العاقدين ومحل إقامتها والتمن وملحقاته وشروط العقد. وعلى الشفيع أن يطالب بحق الشفعة أثناء الأيام العشرة التي تلي التبليغ بعد إضافة مهلة المسافة تحت طائلة السقوط.

المادة 248- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5

إذا لم يحصل التبليغ المبين في المادة السابقة يسقط حق الشفعة بعد مضي سنة من تاريخ تسجيل العقد في السجل العقاري. وتسري هذه المدة بحق فاقد الأهلية والغائبين.

وإن المدة المذكورة في هذه المادة وفي المادة السابقة لا تنقطع إلا بإقامة الدعوى بطلب الشفعة أمام محكمة محل وجود العقار الصالحة بحسب الثمن المذكور في العقد.

المادة 249- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 والقانون رقم 461 تاريخ 1955/8/31 لا يمكن استعمال حق الشفعة إلا بشرط أن يقوم صاحبه بتعويض المشتري تعويضا تاما. وهذا التعويض يشمل:

- 1- ثمن المبيع الذي يجب عرضه وإيداعه فعليا يوم تقديم دعوى الشفعة على الأكثر إلا إذا كان العقد المسجل ينص على تأجيل الدفع. يتم العرض والإيداع الفعلي في صندوق مال المحكمة الصالحة للنظر بدعوى الشفعة.
- 2- نفقات العقد، التي تشمل رسوم التسجيل الرسمية وبدل السمسرة على أن لا يزيد هذا البديل على البديل المعين بالتعرف القانوني.
- 3- بدل التحسين الطارئ على العقار بفعل المشتري، دون الالتفات الى التحسين الاقتصادي الناتج عن تقلب الاسعار.

المادة 250- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 إذا تم التفرغ عن المشفوع لشخص ثالث بقيده في السجل العقاري قبل تقديم دعوى الشفعة فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها.

المادة 251- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 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 بأن هذا الثمن يزيد على الثمن المذكور في العقد المسجل.

المادة 252- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 يثبت حق الشفعة ويكتسب الشفيع حق التسجيل، إما بتسليمه العقار المشفوع برضى المشتري بعد دفع الثمن وتوابعه المعينة بالمادة 249، وإما بحكم صادر لمصلحة الشفيع.

المادة 253- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5 يعتبر الشفيع أنه 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، إلا

إذا رأت المحكمة ذلك لقاء الضمانات التي تراها لازمة. وفيما عدا حالة الاجل المنصوص عليه في العقد، لا يجوز للمحكمة أن تمنح الشفيع مهلة للدفع.

المادة 254- معدلة وفقا للقانون تاريخ 1948/2/5
لا شفاعة للوقف، ولا في البيع الحاصل بالمزاد العلني عن طريق الإدارة أو القضاء.

الفصل السادس - في مرور الزمن

المادة 255- لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري أو الخاضعة لإدارة أملاك الدولة.

المادة 256- لا يكتسب بمرور الزمن حق البيئة على العقارات المتروكة والمحمية والمرفقة.

المادة 257- يكتسب حق القيد في السجل العقاري، فيما يتعلق بالعقارات والحقوق غير المقيدة في السجل العقاري، بوضع يد الشخص بصورة هادئة علنية مستمرة مدة خمس سنوات، هو بنفسه أو بواسطة شخص آخر لحسابه، بشرط أن يكون لدى واضع اليد سبب محق، وإذا لم يكن لديه سبب محق فمدة خمس عشرة سنة.

المادة 258- يعتبر وضع اليد مستمرا منذ اللحظة التي يظهر فيها باستعمال الحق الموجود في اليد بصورة اعتيادية منتظمة. ويمكن لمن يدعي بمرور الزمن أن يستند الى يد الشخص الذي اتصل منه العقار إليه. ولا يجوز للمزارع ولا للمستغل ولا للوديع ولا للمستعير ولا لورثتهم أن يدعوا بمرور الزمن.

المادة 259- إن وضع اليد الثابت وقوعه بزمان معين، ووضع اليد الحالي، يرجحان قيام اليد في الفترة الواقعة بينهما ما لم يثبت خلاف ذلك.

المادة 260- يكتسب حق قيد التصرف بالأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة بمرور عشر سنين على وضع اليد بسند أو بدون سند، شرط أن يكون واضع اليد قائما بزراعة

الأرض.

المادة 261- لا يكتسب شخص بمرور الزمن حقا عينيا ضد سنده الشخصي أو ضد سند مورثيه.

المادة 262- لا يجوز العدول مسبقا عن حق مرور الزمن، إنما يمكن لكل شخص مطلق اليد بحقوقه أن يتخلى مسبقا عن حق مكتسب بمرور الزمن.

المادة 263- إذا انقطع مرور الزمن، فلا تحسب مدة وضع اليد السابقة لإشغال العقار.

المادة 264- ينقطع مرور الزمن عندما يفقد مدعيه اليد حتى ولو فقدها بسبب شخص ثالث.

المادة 265- ينقطع مرور الزمن أيضا إذا طالب صاحب العقار بحقه بدعوى قضائية، بشرط أن لا يكون قد ترك دعواه تسقط.

المادة 266- لا يسري مرور الزمن، في المسائل العقارية، لا على الغائبين ولا على فاقدي الأهلية بمقتضى القانون.

الفصل السابع - في مفعول العقود

المادة 267- معدلة وفقا للقرار رقم 57/ل.ر. تاريخ 18/6/1931
يكتسب حق قيد الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود.
وتطبق الأحكام الخاصة بالبيع والهبة على العقارات الأميرية وعلى الحقوق العينية العائدة لهذه العقارات.

المادة 268- إن موجب اعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل العقاري وصيانته حتى الفراغ، تحت طائلة تعويض الدائن من العطل والفوائد.

المادة 269- إن موجبات فراغ العقار في السجل العقاري معينة بالأحكام المتعلقة بالبيع والامتيازات والتأمينات، وبأحكام القرارين رقم 188 و189 المؤرخين في 15 آذار سنة 1926، بشأن إنشاء السجل العقاري.

المادة 270- معدلة وفقا للقرار رقم 102/ل.ر. تاريخ 1932/8/6 والقرار رقم 135/ل.ر. تاريخ 1934/6/22
ألغيت وتظل ملغاة الارادة السنية الصادرة في 5 جمادي الأول سنة 1331- 30 آذار سنة 1329 بشأن التصرف. وأحكام الباب الثاني والثالث والرابع من القرار رقم 1329 المؤرخ في 20 آذار سنة 1922.

وعدا ذلك، اعتبارا من التاريخ الذي يصبح به هذا القرار نافذا، يبطل مفعول القوانين والإرادات السنية والأنظمة وقرارات المفوض السامي والقرارات المحلية، وعلى الخصوص أحكام القانون العقاري، وأحكام المجلة، وسائر القوانين التابعة، في كل المسائل المنصوص عنها بهذا القرار.

بيروت في 12 تشرين الثاني سنة 1930
المفوض السامي بالوكالة
الإمضاء تيترو