

قانون رقم 14 لعام 1974

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 / مادة 1 /

يقصد بالتعبير الواردة في هذا القانون المعاني المبينة بجانبها فيما يلي:

. الجهة الإدارية: البلدية أو الوحدة الإدارية.

. المجلس: المجلس البلدي في البلدية أو المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.

. رئيس الجهة الإدارية: رئيس البلدية أو رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.

. القسم: الطبقة أو الشقة أو كل جزء من البناء يمكن التعاقد عليه بشكل مستقل.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 / مادة 2 /

يقصد بالعرصات بهذا القانون كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام

تقع ضمن حدود العمران في الجهات الإدارية وهي الآتية:

أ . المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن.

ب . المقاسم الناتجة عن تطبيق القانون رقم 65 تاريخ 15/6/1958.

ج . المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة وفق المخطط التنظيمي العام في مناطق العمران السكنية والتجارية. ومناطق الحرف.

د . أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة

للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 / مادة 3 /

يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط التالية:

أ . أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف.

ب . يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو مالكي نصف سهامه على الأقل وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول

القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري.

ج . عندما يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مالكو نصف سهام العقار أو أكثر. يجب أن يرفق بطلب الترخيص بالبناء طلب آخر لإزالة

شيوخ هذا العقار تنظر فيه لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية

وممثل عن المصالح العقارية ويحلف العضوان قبل مباشرتهم العمل اليمين التالية:

(أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بشرف وأمانة وألا أفشي أسرار المذكرات).

تدعو هذه اللجنة المالكيين وفق الإجراءات المبينة في قانون الاستملاك وقضايا الأمور المستعجلة وتكلفتهم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم. فإذا لم يتفقوا يباع العقار بالمزاد العلني بجلسة يدعى إليها الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة التي تقرر فيها البيع بالمزاد العلني ويدعى إليها الغير بإحدى الصحف المحلية إن وجدت أو بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزايمة.

تعفى هذه اللجنة من التقيد بالأصول والمواعيد المتبعة أمام المحاكم كما يجوز لها أن تكون محكماً يفوض بالصلح أو بدونه بناء على اتفاق الأطراف.

تكون قرارات هذه اللجنة مبرمة لا تقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية.

يترتب على من رسا المزاد عليه أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقاً بكافة الوثائق والمخططات القانونية والفنية اللازمة خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ رسو المزاد عليه وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تبليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ربع قيمته لصالح الجهة الإدارية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 / مادة /4

آ - يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام المادة الثالثة من هذا القانون التعاقد على تملك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه وعليهم في هذه الحالة أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين جاهزة للسكن أو للاستعمال فيما أعدت له وفقاً لشروط العقد وأن يقوموا قبل نهاية المدة المخصصة لأول موعد لتسليم أي من تلك الأقسام بتأمين جميع المرافق المشتركة بين الطوابق بصورة كاملة بما في ذلك إكمال الواجهة الخارجية الموحدة للبناء وفق شروط الترخيص.

ب - تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام الفقرة السابقة من هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا القانون.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 / مادة /5

أ - يفتح سجل مؤقت لدى الجهة الإدارية يسجل فيه ما يلي:

1 - أسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار.

2 - مصور الأقسام مبيناً عليه الرقم الاصطلاحي لكل منا.

3 - عقود بيوع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول.

ب - لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المشار إليه في الفقرة /أ/ السابقة ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً. وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق المادة 143 من القانون المدني.

ج - يعتبر كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل احتيالياً. يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلاً بالعقوبة المنصوص عليها في المادة 641 من قانون العقوبات.

د - يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة 0.001 واحد بالألف عن كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية.

هـ - تتوقف الدوائر العقارية بناء على طلب الجهة الإدارية عن نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لاحق منها.

و - يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار للغير موافقة الجهة الإدارية ونقل ملكية العقار في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر طالب الترخيص ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكامل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه مشتري الأقسام والجهة الإدارية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 6/

يكون لمشتري القسم على الوجه المبين أعلاه حق مكتسب عليه ولا يجوز لأي كان المساس بهذا الحق أو الحجز عليه إلا في حدود حقوقه المباشرة تجاه المشتري نفسه.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 7/

أ - في حال تأخر البائع عن القيام بالتزاماته المتوجبة عليه تجاه المشتري تنفيذاً لعقد الشراء أو لأحكام هذا القانون فعلى الجهة الإدارية تلقائياً أو بناء على طلب المشتري أن تنذر البائع لتنفيذ العقد أو استكمال النواقص بمدة تحدد بدايتها ونهايتها وذلك بإنذار يبلغ إليه بالطريقة الإدارية.

ب - للجهة الإدارية أن تنذر صاحب الترخيص بالطريقة الإدارية لاستكمال النواقص التي تشوه منظر البناء الخارجي أو تقتضيها المتطلبات الفنية أو الصحية ولها عند تقاعسه عن تنفيذ ذلك القيام بالأعمال اللازمة على حسابه وتحصيل الكلفة منه مضافاً إليها 15% منها كنفقات إدارية.

ج - إذا طرأت على البناء نواقص مماثلة لما ورد في الفقرة /ب/ السابقة بعد تسجيل الأقسام بأسماء مالكيها في السجل العقاري فيطبق على هؤلاء حكم الفقرة المذكورة وتوزع عليهم التكاليف وفقاً لتقدير الجهة الإدارية مضافاً إليها 15% منها كنفقات إدارية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 8/

يترتب على مالكي العرصات الوارد ذكرها في المادة الثانية من هذا القانون ما يلي:

أ - الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح نظام البناء بها في المنطقة خلال سنة تبدأ من تاريخ إعلان توفر

الشرطين التاليين:

1 - وقوع هذه العقارات بمناطق العمران.

2 - انجاز التسوية الترابية للطرق الموصلة الى المقسم أو الشبكة الرئيسية للكهرباء والماء في المنطقة ويبلغ الاعلان بالصاقه في لوحة اعلانات الجهة الادراية وبنشره في احدى الصحف المحلية وفي حال عدم وجودها ففي احدى صحف العاصمة.
ب - القيام باشادة كامل المساحة الطابقية التي يسمح بها نظام البناء في المنطقة جاهزة للسكنى أو للاستعمال فيما أعدت له وفقاً لما يلي:

1 - خلال مدة ثلاث سنوات مالية تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي لا يزيد عدد طوابقها عن الستة.

2 - خلال مدة أربع سنوات مالية تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي يزيد عدد طوابقها عن الستة.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /9

أ - تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص بنائها بما فيها العرصات التي لا يرض بنائها بسبب الإشارة المانعة من التصرف الموجودة على صائفها العقارية ابتداء من تاريخ انقضاء مدة السنة المشار إليها بالفقرة /أ/ من المادة السابقة برسم سنوي قدره 10% من قيمة العرصة. ويجري تقدير قيمة العرصة كل خمس سنوات.

ب - يعتبر المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يتمموا البناء وفقاً للفقرة /ب/ من المادة السابقة بحكم من لم يستحصل على رخصة بالبناء.

ج - يوقف تحصيل الرسم عن المالك الذي يحصل على الترخيص بعد انقضاء السنة المحددة في المادة السابقة ويسقط التكليف عنه إذا أنجز كامل المساحة الطابقية على الأقل خلال مجموع المدتين المشار إليهما في المادة المتقدمة. ويستمر التكليف إلى أن ينجز ذلك.

د - لا يعتبر القسم جاهزاً إلا إذا استكمل بالاضافة إلى مستلزمات السكنى أو للاستعمال داخل القسم إعداد جميع أجزاء البناء لتكون صالحة للاستعمال المشترك لكل قسم بما في ذلك المداخل والسلالم والمصاعد إذا لزم بها نظام البناء والممرات والدهاليز والأقنية لكل أنواع الأنابيب والواجهة الخارجية الموحدة للبناء وتبليط السطح واعدد الملاجئ وغير ذلك من المرافق المشتركة له وكل ما هو ضروري لأغراض السكنى أو للاستعمال وتثبيت جاهزية البناء للسكنى بموجب إجازة سكنى تمنحها الجهة الإدارية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /10

يتم تقدير قيمة العرصات بدائياً وتحكيمياً في معرض طرح الرسم السنوي المقرر في هذا القانون ويتم تبليغ القيم لذوي الشأن وقبول الاعتراضات عليها وفق القواعد المقررة في قانون الاستملاك وتعتبر المنطقة العقارية بحكم المنطقة الاستملاكية الواحدة في مجال تشكيل لجان التقدير واختصاصاتها.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /11

تقوم الجهة الإدارية بتحقيق هذا الرسم وجبايته لصالحها وفق قانون جباية الأموال العامة.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /12

تستثنى من الرسم المبين في هذا القانون العرصات المخصصة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات الخيرية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /13

يحق للمجلس أن يقرر بيع العرصات المشار إليها في المواد السابقة على حساب أصحابها بالمزاد العلني واقتطاع ربع قيمتها إضافة إلى الرسم المترتب عليها لصالح الجهة الإدارية إذا مرت أربع سنوات على الإعلان عن اتصالها بالمرافق العامة وفقاً لأحكام المادة الثامنة من هذا القانون ولم يستحصل مالكوها على رخص بنائها أو تم الحصول على هذه الرخص دون استكمال البناء.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /14

على المجلس إقرار بيع العرصات حكماً إذا انقضت خمس سنوات دون الحصول على الترخيص بنائها أو دون إتمام بنائها مع اقتطاع النسبة المقرر بالمادة السابقة.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /15

على مشتري العرصة وفقاً للمادتين السابقتين بناؤها خلال مهلة سنتين معفاة من التكليف برسم العرصات وللمجلس بعدها إقرار بيع العرصة ويلزم بالبيع بعد انقضاء السنة الثالثة للسنة التي يتم فيها البيع الأول ويستوفى من مالك العرصة الممتنع عن البناء حين بيعها الرسم الذي كان قد أعفي منه إضافة إلى اقتطاع ربع قيمتها لصالح الجهة الإدارية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /16

تتقاضى الجهة الإدارية في سبيل تنفيذ هذا القانون:

1 - عمولة عن تمليك العقارات أو حصص العقارات بالمزاد العلني المنصوص عنها بالفقرة /ج/ من المادة الثالثة بنسبة 1% واحد بالمائة من بدل المبيع يدفعها المشترون المحكوم لهم بالإضافة إلى نفقات الإعلان.

2 - رسم تسجيل بيع الأقسام بالسجلات الخاصة لدى الجهات الإدارية المنصوص عنها بالماد الخامسة قدره 0.001 واحد بالألف من بدل البيع ويستوفى هذا الرسم من المشتري.

أحكام عامة وانتقالية

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /17

يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن ألف ليرة سورية ولا تزيد عن ثلاثة آلاف ليرة سورية صاحب الترخيص الذي يتأخر رغم إنذار الجهة الإدارية. ودون عذر مشروع. عن إنجاز وتسليم القسم المبيع من البناء جاهزاً للسكنى أو للاستعمال فيما أعدت له في الموعد المتفق عليه ووفقاً لشروط العقد الذي أبرمه مع المشتري أو عن تأمين المرافق المشتركة وما هو في حكمها وفقاً لما ورد في الفقرة /أ/ من المادة الرابعة أو الذي يتقاعس عن تنفيذ إنذار الإدارة لاستكمال نواقص البناء

المشار إليها في المادة السابعة من هذا القانون ويعتبر صاحب الترخيص الممتنع عن نقل ملكية القسم المبيع لاسم المشتري لدى السجل العقاري بعد قيام هذا الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية والقانونية بحكم المتأخر عن إنجاز وتسليم القسم المبيع. لا يجوز للمحكمة أن تمنح الأسباب المخففة أو أن تأمر بوقف التنفيذ حين فرض العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /18

يجوز للمكلف بالرسم خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الاعتراض على التكليف المشار إليه في أي من الفقرتين - أ - و - ب - من المادة التاسعة من هذا القانون لتأخره في الحصول على الترخيص أو إنجاز البناء لأسباب اضطرارية لا يد له فيها يرفق الاعتراض بتأمين قدره 10% من الرسم السنوي. وتنظر في الاعتراض لجنة تشكل في كل محافظة برئاسة ممثل عن وزارة الإدارة المحلية. وعضوية ممثل عن كل من وزارة الاقتصاد ووزارة المالية ووزارة الشؤون البلدية والقروية يسميهم الوزراء المختصون. إذا ردت اللجنة الاعتراض يصدر التأمين لصالح الجهة الإدارية. وإذا قبلت الاعتراض فعليها أن تحدد في قرارها المدة التي أسقطت فيها التكليف عن المعترض وتضاف عند ذلك مدة الإسقاط إلى المدد التي تجيز البيع. يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /19

تطبق أحكام تسجيل بيع الأقسام الواردة في المادة الخامسة من هذا القانون على الحالات التالية:

أ - بيوع الأقسام الجارية بعد نفاذ هذا القانون ولو كانت من عقارات مرضخ بنائها قبل نفاذه.

ب - البيوع الجارية قبل نفاذ هذا القانون إذا اتفق الطرفان على تسجيلها وفقاً لأحكام المادة المذكورة.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /20

تحدد تعويضات العاملين في اللجان المنصوص عليها في هذا القانون بقرار من وزير الإدارة المحلية وتستثنى هذه التعويضات من أحكام المرسوم التشريعي رقم 167 لعام 1963 وتعديلاته. إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لإنجازها.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /21

أ - يطبق هذا القانون في كل من محافظة مدينة دمشق وبلديات الدرجة الأولى ويجوز بقرار من وزير الإدارة المحلية تطبيقه لدى الجهات الإدارية الأخرى.

ب - يصدر وزير الإدارة المحلية القرارات التنظيمية لتنفيذ هذا القانون.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة /22

لا تمنح الإشارات المانعة من التصرف التي يجري تسجيلها في السجل العقاري بعد صدور هذا القانون. أي حق مكتسب لمن



يكلفون بالرسم المنصوص عليه فيه. كما أنها لا تعفيهم من أي من الالتزامات الواردة فيه سواء شمل تطبيق القانون عرضاتهم بتاريخ صدوره أم شملها تطبيقه فيما بعد ذلك بقرارات من وزير الإدارة المحلية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 23/

لا تطبق أحكام هذا القانون على الأبنية القائمة بتاريخ نفاذه التي لم يستكمل بناؤها نصف مساحته الطابقية.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 24/

تلغى الأحكام المخالفة لهذا القانون وخاصة المرسوم التشريعي رقم 9 تاريخ 26/2/1966 والمرسوم التشريعي رقم 39 لعام 1966.

عرصات اعمار رقم 14 لعام 1974 /مادة 25/

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذاً من تاريخ صدوره.