



الجمهورية العربية السورية

القانون رقم / ١١

رئيس الجمهورية

بناءً على أحكام الدستور.

وعلی ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٢ هـ الموافق ٣١/٣/٢٠١١

يصدر ما يلى:

المادة - ١ - مع مراعاة كل من المرسوم التشريعي رقم / ٤١ / تاريخ ١٩٧٢/٥/١٤ وتعديلاته والقانون رقم / ٤١ / تاريخ ٢٠٠٤ / ١٠/٢٦ وتعديلاته والمرسوم التشريعي رقم / ٨ / تاريخ ٢٠٠٧/١/٢٧ وتعديلاته والقانون رقم / ٣٢ / تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٤ وتعديلاته يجوز إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري طبيعياً كان أم اعتبارياً وفق الأحكام التالية:

أ- تملك الأسرة بقصد سكناها الشخصي وعلى وجه الاستقلال عقاراً واحداً مبنياً برخصة نظامية وفق نظام ضابطة البناء لا تقل مساحته المبنية الدنيا عن (١٤٠م٢) وبشكل وحدة سكنية متكاملة. ولا يقبل طلب الإفراز الطابقي لهذا العقار في حال قبليته للإفراز، على أن يتم التملك بترخيص مسبق يصدر بقرار عن وزير الداخلية، ويقصد بالأسرة في معرض تطبيق هذا القانون ((الزوج والزوجة والأولاد الذين هم بولاية الزوج)) على أن تكون إقامتها في الجمهورية العربية السورية إقامة مشروعة.

ب- تملك البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات والمنظمات العربية والإقليمية والدولية والمراکز الثقافية مقرات لها أو لسكن رؤسائها أو أعضائها داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية أو البلديات وفقاً للحاجة ولا يتم التملك إلا بموافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية بشرط المعاملة بالمثل بالنسبة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية والمراکز الثقافية.

ج- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيري الداخلية والخارجية الاستثناء من الأحكام الواردة في الفقرتين السابقتين.

المادة - ٢ - يمنع على غير السوري الذي اكتسب ملكية عقار وفق أحكام هذا القانون أن يتصرف به بأي وجه من وجوه التصرف قبل مضي سنتين على اكتساب الملكية إلا بموافقة وزير الداخلية.

- ٣ -

أـ إذا انتقل لغير السوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية عقار واقع داخل أو خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات يسقط حقه فيه إذا لم يكن هناك تعامل بالمثل من قبل الدولة التي يحمل جنسيتها. وفي هذه الحالة عليه نقل ملكيته إلى مواطن سوري خلال مدة سنتين من تاريخ انتقاله إليه وإلا ينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة وفقاً لأحكام قانون الاستملك.

بـ يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيري الداخلية والخارجية تجاوز الأحكام الواردة في الفقرة السابقة.

المادة - ٤ -

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم / ٤١ / تاريخ ١٩٧٢/٥/١٤ وتعديلاته والقانون رقم / ٤١ / تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٦ وتعديلاته، والمرسوم التشريعي رقم / ٨ / تاريخ ٢٠٠٧/١/٢٧ وتعديلاته والقانون رقم / ٣٢ / تاريخ ٢٠٠٧/١٢ وتعديلاته، والقانون رقم / ١٥ / تاريخ ٢٠٠٨/٧/٩ وتعديلاته، يجوز إجراء عقود إيجار للعقارات المبنية داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات باسم أو لمنفعة أشخاص غير سوريين طبيعيين كانوا أم اعتباريين لمدة لا تزيد عن خمس عشرة سنة غير قابلة للتمديد أو التجديد ويعفى التاجر خلاف ذلك.

المادة - ٥ -

في المناطق الحدودية، يخضع التملك والإيجار والاستثمار المنصوص عليه في هذا القانون لشرط – مسافة الابتعاد – التي تحدى بقرار يصدر عن وزير الدفاع.

المادة - ٦ -

أـ يبيت في طلبات الترخيص المشترطة بموجب هذا القانون، خلال / ٦٠ / يوماً من وصول الطلب إلى الوزارة المعنية، ويعتبر القرار بعدم الموافقة على الترخيص، قطعاً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.

بـ يجوز تجديد طلب الترخيص، بعد انقضاء سنة على تاريخ القرار بعدم الموافقة.

المادة - ٧ -

أـ على المؤجر في عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة / ٥ / من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار محل العقد، خلال أسبوع من تاريخ العقد، على الأكثر.

ويجب تقديم الإعلام – أيضاً – في حال تمديد أو تجديد العقد، خلال أسبوع من تاريخ التمديد أو التجديد على أن لا تزيد مدتتها عن خمسة عشر عاماً.

بـ يحدد نموذج "الإعلام" بقرار يصدر عن وزير الداخلية.

جـ يمنح مؤجرو العقارات المعدة للسكن لأشخاص غير سوريين بموجب عقود إيجار ما زالت نافذة بتاريخ صدور هذا القانون، مهلة ثلاثة أيام للإعلام عن هذه العقود.

المادة - ٨ -

على بائع العقار في الحالتين المنصوص عليهما في البندين / أ / و / ب / من المادة / ١ / من هذا القانون، أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار المبيع، مرفقاً بقرار وزير الداخلية بالترخيص أو بموافقة رئيس مجلس الوزراء – حسب الحال – خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العقد، على الأكثر.

المادة - ٩ -
أ- يمتنع على الدوائر العقارية ودوائر السجل المؤقت وسائر الجهات الأخرى المختصة بنقل الملكية العقارية، كما يمتنع على الكتاب بالعدل، توثيق بیوع العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، ما لم تبرز قرارات الترخيص أو المواقف المطلوبة بموجبه.

بـ ترد الدعاوى التي تقام بهذه الشأن دون إيراز القرارات والموافقات المذكورة، أما الدعاوى القائمة قبل تاريخ نفاذ القانون رقم / ١١ / تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥ فتطبق عليها أحكام المرسوم التشريعي رقم / ١٨٩ / تاريخ ١٩٥٢/٤/١ وتعديلاته، وترد في حال عدم إيراز قرارات الترخيص المشترطة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم / ١٨٩ / العام ١٩٥٢ وتعديلاته.

المادة - ١٠ -
أ- يعتبر باطلاً كل عقد أو اتفاق أو إقرار يجري خلافاً لأحكام هذا القانون وكذلك كل عقد يجري باسم شخص مستعار بغية التهرب من أحكامه ويعتبر باطلة الشروط الفرعية كافة التي يقصد منها ضمان تنفيذ العقود المذكورة.

بـ على النيابة العامة إقامة الدعاوى ببطلان العقود المؤقتة أو المسجلة خلافاً لأحكام هذا القانون لدى المحاكم المختصة، ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة فيها.

المادة - ١١ -
يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة المعادلة لقيمة الأموال والحقوق التي تتناولها العقد، كل من أقدم على إجراء عقد لمصلحة شخص غير سوري خلافاً لأحكام هذا القانون أو توسط بإجرائه إضافة إلى مصادره تلك الأموال والحقوق.

المادة - ١٢ -
يصدر رئيس مجلس الوزراء التعليمات الازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بناء على اقتراح وزراء العدل والداخلية والخارجية.

المادة - ١٣ -
ينهي العمل بالقانون رقم / ١١ / تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥، وتبقى أحكامه نافذة بشأن التصرفات التي تقت في ظل نفاذ.

المادة - ١٤ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٧ / ٥ / ١٤٣٢ هجري الموافق لـ ٢٠١١ / ٢ / ٢٠١١ ميلادي

رئيس الجمهورية
بشار الأسد

دمشق في ٧ / ٥ / ١٤٣٢ هـ / ٢٠١١ م

المدير العام للمصالح العقارية

