

# القانون رقم 11

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور.

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 13 / 6 / 1429 هـ الموافق في 17 / 6 / 2008م

يصدر ما يلي:

**المادة / 1 / :**

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم 41 تاريخ 14 / 5 / 1972 والقانون رقم /41/ تاريخ 26 / 10 / 2004 والرسوم التشريعي رقم /8/ تاريخ 27 / 1 / 2007 . والقانون رقم / 32/ تاريخ 14 / 12 / 2007.

لا يجوز انشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أرض الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري ..طبيعياً كان أم اعتبارياً.. باستثناء:

- أ / تملك الأسرة بقصد سكنها الشخصي وعلى وجه الاستقلال عقاراً واحداً مبنياً برخصة نظامية وفق نظام ضابطة البناء «وحدة سكنية متكاملة» لا تقل مساحتها الدنيا عن 200 م<sup>2</sup> ولا يقبل طلب الافراز الطابقي لهذا العقار في حال قابليته للافراز على ان يتم التملك بترخيص مسبق يصدر بقرار عن وزير الداخلية.

ويقصد بالاسرة في معرض تطبيق هذا القانون ما هو وارد في المادة الاولى من المرسوم التشريعي رقم /26/ تاريخ 12 / 4 / 2007 على ان تكون اقامتها في الجمهورية العربية السورية إقامة مشروعة ودائمة.

ب/ تملك البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات والمنظمات العربية والاقليمية والدولية مقرات لها أو لسكن رؤسائها وأعضائها داخل المخططات التنظيمية للوحدات الادارية أو البلديات وفقاً للحاجة.

ولا يتم التملك إلا بموافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية وبشرط المعاملة بالمثل بالنسبة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية.

## المادة /2/:

يمنع على غير السوري الذي اكتسب ملكية عقار وفق أحكام هذا القانون أن يتصرف به بأي وجه من وجوه التصرف الناقل للملكية قبل مضي خمس سنوات على اكتساب الملكية.

## المادة /3/ :

إذا انتقل لغير السوري.. بطريقة الارث.. أو الانتقال.. أو الوصية.. عقار واقع داخل أو خارج المخططات التنظيمية للوحدات الادارية والبلديات.. يسقط حقه فيه.. وعليه نقل ملكيته الى مواطن سوري خلال مدة سنة من تاريخ انتقاله إليه.. وإلا ينتقل الى ادارة أملاك الدولة.. لقاء دفع قيمته المقدرة وفقا لقانون الاستملاك.

## المادة / 4 / :

يجوز بمرسوم بناء على اقتراح مجلس الوزراء في حالات الضرورة السماح بالتملك للشخص غير السوري طبيعيا كان ام اعتباريا دون التقيد بأحكام المادتين 1 و 3 من هذا القانون.

## المادة /5/:

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم 41 تاريخ 14/5/1972 .. والقانون رقم /41/ / تاريخ 26/10/2004.. والمرسوم التشريعي رقم /8/ تاريخ 27 /1/2007.. والقانون رقم /32/ تاريخ 14 /12 /2007.. يجوز اجراء عقود ايجار للعقارات المبنية داخل المخططات التنظيمية للوحدات الادارية والبلديات لاسم او لمنفعة أشخاص غير سوريين.. طبيعيين كانوا أم اعتباريين لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة غير قابلة للتديد أو التجديد.. ويمنع التأجير خلاف ذلك.

## المادة /6/:

في المناطق الحدودية.. يخضع التملك والايجار والاستثمار المنصوص عليه في هذا القانون لشرط .. مسافة الابتعاد.. التي تحدد بقرار يصدر عن وزير الدفاع.

## المادة / 7 /:

أ / بيت في طلبات الترخيص المشترطة بموجب هذا القانون خلال 60 يوما من وصول الطلب الى وزارة الداخلية.. ويعتبر قرار وزير الداخلية بعدم الموافقة على الترخيص قطعيا لا يقبل طريقا من طرق الطعن أو المراجعة.

ب/ يجوز تجديد طلب الترخيص بعد انقضاء سنة على تاريخ القرار بعدم الموافقة.

#### المادة /8/:

أ / على المؤجر في عقود الايجار المنصوص عليها في المادة /5/ من هذا القانون أن يتقدم بإعلام الى الوحدة الشرطية في موقع العقار محل العقد خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر.

ويجب تقديم الاعلام أيضا في حال تمديد أو تجديد العقد خلال أسبوع من تاريخ التمديد أو التجديد على أن لا تزيد مدتها على خمسة عشر عاما.

ب/ يحدد نموذج الاعلام بقرار يصدر عن وزير الداخلية.

ج/ يمنح مؤجرو العقارات المعدة للسكن لاشخاص غير سوريين بموجب عقود ايجار مازالت نافذة بتاريخ صدور هذا القانون، مهلة خمسة عشر يوما للاعلام عن هذه العقود.

#### المادة /9/:

على بائع العقار في الحالتين المنصوص عليهما في البندين / أ / و/ب/ من المادة /1/ من هذا القانون.. أن يتقدم باعلام الى الوحدة الشرطية في موقع العقار المبيع.. مرفقا بقرار وزير الداخلية بالترخيص او بموافقة رئيس مجلس الوزراء.. حسب الحال... خلال اسبوع من تاريخ العقد.. على الأكثر.

#### المادة /10/:

أ / يتمتع على الدوائر العقارية ودوائر السجل المؤقت وسائر الجهات الاخرى المختصة بنقل الملكية العقارية.. كما يتمتع على الكتاب بالعدل.. توثيق بيوع العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون.. ما لم تبرز قرارات الترخيص أو الموافقات المطلوبة بموجبه.

ب / ترد الدعاوى التي تقام بهذا الشأن دون ابراز القرارات والموافقات المذكورة.. أما الدعاوى القائمة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.. فتتطبق عليها أحكام المرسوم التشريعي رقم /189/ تاريخ 1/ 4 / 1952 وتعديلاته.. وترد في حال عدم ابراز قرارات الترخيص المشترطة بموجبه.

#### المادة /11/:

أ / يعتبر باطلا كل عقد أو اتفاق أو اجراء أو اقرار يجري خلافا لاحكام هذا القانون وكذلك كل عقد يجري باسم شخص مستعار بغية التهرب من أحكامه.. وتعتبر باطلة الشروط الفرعية كافة التي يقصد منها ضمان تنفيذ العقود المذكورة.

ب/ على النيابة العامة إقامة الدعوى بإبطال العقود الموثقة او المسجلة خلافا لأحكام هذا القانون لدى المحاكم المختصة ومتابعة تنفيذ الاحكام الصادرة فيها.

#### **المادة /12/:**

يعاقب بالحبس من سنة الى ثلاث سنوات وبالغرامة المعادلة لقيمة الاموال والحقوق التي تناولها العقد.. كل من أقدم على اجراء عقد لمصلحة شخص غير سوري خلافا لاحكام هذا القانون او توسط باجرائه اضافة الى مصادرة تلك الاموال والحقوق.

#### **المادة /13/:**

يصدر وزير الداخلية التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

#### **المادة /14/:**

ينهى العمل بالمرسوم التشريعي رقم /189/ تاريخ 1 1952 /4/ وتعديلاته.. وتبقى أحكامه نافذة بشأن التصرفات التي تمت في ظل نفاذه.

#### **المادة /15/:**

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في 21 /6 /1429 هـ الموافق في 25 /6 /2008 م