**القانون 11 لعام 2011**

**أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية**

**رئيس الجمهورية‏**

**بناء على أحكام الدستور**

**وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 26- 4-1432 هجري الموافق 31- 3- 2011 ميلادي**

**يصدر مايلي:**

**المادة (1)**

**مع مراعاة كل من المرسوم التشريعى رقم 41 تاريخ 14 ـ 5 ـ 1972 وتعديلاته والقانون رقم 41 تاريخ 26 ـ10 ـ 2004 وتعديلاته والمرسوم التشريعي رقم 8 تاريخ 27 ـ 1ـ 2007 وتعديلاته والقانون رقم 32 تاريخ 14ـ 12ـ 2007 وتعديلاته يجوز إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري طبيعيا كان أم اعتباريا وفق الأحكام التالية:**

**أ\_ تملك الأسرة بقصد سكنها الشخصي وعلى وجه الاستقلال عقارا واحدا مبنيا برخصة نظامية وفق نظام ضابطة البناء لا تقل مساحته المبنية الدنيا عن 140 مترا مربعا ويشكل وحدة سكنية متكاملة ولا يقبل طلب الإفراز الطابقي لهذا العقار في حال قابليته 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 والمراكز الثقافية مقرات لها أو لسكن رؤسائها أو أعضائها داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية أو البلديات وفقا للحاجة ولا يتم التملك إلا بموافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية بشرط المعاملة بالمثل بالنسبة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية والمراكز الثقافية.**

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

**المادة (2)**

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

**المادة (3)**

**أ ـ 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 وألا ينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة وفقا لأحكام قانون الاستملاك.**

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

**المادة (4)**

**مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم 41 تاريخ 14ـ 5ـ 1972 وتعديلاته والقانون رقم 41 تاريخ 26ـ10ـ 2004 وتعديلاته والمرسوم التشريعي رقم 8 تاريخ27ـ1ـ 2007 وتعديلاته والقانون رقم 32 تاريخ 14ـ 12ـ 2007 وتعديلاته والقانون رقم 15 تاريخ 9ـ 7 ـ 2008 وتعديلاته يجوز إجراء عقود إيجار للعقارات المبنية داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات لاسم أو لمنفعة أشخاص غير سوريين طبيعيين كانوا أم اعتباريين لمدة لا تزيد عن خمس عشرة سنة غير قابلة للتمديد أو التجديد ويمنع التأجير خلاف ذلك.**

**المادة (5)**

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

**المادة (6)**

**أ ـ يبت فى طلبات الترخيص المشترطة بموجب هذا القانون خلال 60 يوما من وصول الطلب إلى الوزارة المعنية ويعتبر القرار بعدم الموافقة على الترخيص قطعيا لا يقبل طريقا من طرق الطعن أو المراجعة.**

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

**المادة (7)**

**أ ـ على المؤجر في عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة 5 من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار محل العقد خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر.**

**ويجب تقديم الإعلام أيضا في حال تمديد أو تجديد العقد خلال أسبوع من تاريخ التمديد أو التجديد على ألا تزيد مدتها عن خمسة عشر عاما.**

**ب ـ يحدد نموذج الإعلام بقرار يصدر عن وزير الداخلية.**

**ج ـ يمنح مؤجرو العقارات المعدة للسكن لأشخاص غير سوريين بموجب عقود إيجار مازالت نافذة بتاريخ صدور هذا القانون مهلة ثلاثين يوما للإعلام عن هذه العقود.**

**المادة (8)**

**على بائع العقار في الحالتين المنصوص عليهما في البندين أ و ب من المادة 1 من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار المبيع مرفقا بقرار وزير الداخلية بالترخيص أو بموافقة رئيس مجلس الوزراء حسب الحال خلال خمسة عشر يوما من تاريخ العقد على الأكثر.**

**المادة (9)**

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

**ب ـ ترد الدعاوى التي تقام بهذا الشأن دون إبراز القرارات والموافقات المذكورة أما الدعاوى القائمة قبل تاريخ نفاذ القانون رقم 11 تاريخ 25 ـ 6 ـ 2008 فتنطبق عليها أحكام المرسوم التشريعى رقم 189 تاريخ 1ـ4ـ1952 وتعديلاته وترد في حال عدم إبراز قرارات الترخيص المشترطة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 189 لعام 1952 وتعديلاته.**

**المادة (10)**

**أ ـ يعتبر باطلا كل عقد أو اتفاق أو إجراء أو إقرار يجري خلافا لأحكام 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 ـ على النيابة العامة إقامة الدعاوى بإبطال العقود الموثقة أو المسجلة خلافا لأحكام هذا القانون لدى المحاكم المختصة ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة فيها.**

**المادة (11)**

**يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة المعادلة لقيمة الأموال والحقوق التي تناولها العقد كل من أقدم على إجراء عقد لمصلحة شخص غير سوري خلافا لأحكام هذا القانون أو توسط بإجرائه إضافة إلى مصادرة تلك الأموال والحقوق.**

**المادة (12)**

**يصدر رئيس مجلس الوزراء التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بناء على اقتراح وزراء العدل والداخلية والخارجية.**

**المادة (13)**

**ينهى العمل بالقانون رقم 11 تاريخ ـ25ـ6ـ2008 وتبقى أحكامه نافذة بشأن التصرفات التي تمت في ظل نفاذه.**

**المادة (14)**

**ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.**

**دمشق في 7 ـ 5 ـ 1432 هجري الموافق لـ 10 ـ 4 ـ 2011 ميلادي.**

**رئيس الجمهورية**

**بشار الأسد**