



مصرف لبنان
شّاع مصرف لبنان - بيروت - الجُمهورية اللبنانيّة

تعميم أساسي للمصارف رقم ٦٥

نودعكم ربطا نسخة عن القرار الاساسي رقم ٧٤٦٢ تاريخ ١١/٢٣/١٩٩٩
المتعلق بنظام التوظيفات والمساهمات العقارية للمصارف .

بيروت في ٢٣ تشرين الثاني ١٩٩٩

حاكم مصرف لبنان

رياض توفيق سلامه



مصرف لبنان

شعب مصرف لبنان - بيروت - الجمهورية اللبنانية

قرار أساسي رقم ٧٤٦٢

المتعلق بنظام التوظيفات والمساهمات العقارية للمصارف

ان حاكم مصرف لبنان ،
بناء على قانون النقد والتسليف ولا سيما المواد ١٥٣ و ١٥٥ و ١٧٤ منه ،
وبناء على قرار مجلس المصرف المركزي المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٧/١١/١٩٩٩ ،

يقرر ما يأتي :

المادة الاولى : يوضع موضع التنفيذ نظام التوظيفات والمساهمات العقارية للمصارف
المرفق بهذا القرار .

المادة الثانية : يلغى القرار رقم ٦٩٤٠ تاريخ ٢٥/٣/١٩٩٨ المرفق بالتعميم للمصارف
رقم ١٦١٣* تاريخ ٢٥/٣/١٩٩٨ وتبقى ملغاة جميع النصوص التنظيمية
التي الغيت بالقرار المذكور .

المادة الثالثة : يعمل بهذا القرار فور صدوره .

المادة الرابعة : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

بيروت ، في ٢٣ تشرين الثاني ١٩٩٩

حاكم مصرف لبنان

رياض توفيق سلامه

* هذا الرقم هو وفقا لترقيم القدم.

نظام التوظيفات والمساهمات العقارية للمصارف

أولاً : التوظيفات العقارية المباشرة

المادة الاولى :

في نطاق المادة ١٥٣ من قانون النقد والتسليف ، لا يحق للمصارف ان تستعمل اموالها الخاصة في توظيفات عقارية الا لشراء عقارات من الفئات التالية :

أ - ابنية معدة لدوائر المصرف
ب - ابنية معدة لسكن مستخدميه
ج - ابنية معدة للاستثمار التجاري على ان يكون فيها المركز الرئيسي للمصرف اذا كان لبنانيا ، او مركز ادارته العامة اذا كان اجنيا .
د - اراض لا تتجاوز مساحتها ما يلزم لتشييد ابنية من الفئات المذكورة اعلاه شرط ان يثبت المصرف، عند شرائه الارض، ان لديه اموالا خاصة كافية لتشييد البناء المزمع اقامته وبأنه يستطيع اتمام البناء بمهلة ثلاث سنوات من تاريخ شراء الارض.

المادة الثانية :

تخضع التوظيفات العقارية لترخيص مسبق من مصرف لبنان بعد استطلاع رأي لجنة الرقابة على المصارف التي تقوم بتخمين العقار بواسطة خبير او اكثر تعينهم لهذه الغاية على نفقة المصرف صاحب العلاقة .

المادة الثالثة :

مع مراعاة احكام القانون المنشور بالمرسوم رقم ١١٦١٤ تاريخ ٤ كانون الثاني ١٩٦٩ وضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين الاولى والثانية اعلاه ، يمكن للمصرف الذي تملك عقارا استيفاء لدين ان يطلب الترخيص بتملكه نهائيا وذلك قبل ستة اشهر على الاقل من انتهاء المهلة المنصوص عليها في المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف .

المادة الرابعة :

لا يمكن الترخيص بتملك اقسام في عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة (المرسوم الاشتراعي رقم ٨٨ تاريخ ١٦/٩/٨٣) الا اذا كانت هذه الاقسام معدة لدوائر المصرف او لسكن مستخدميه ممن لهم الحق في ذلك .

المادة الخامسة :

- على المصارف ان تمسك محاسبة خاصة لتوظيفاتها العقارية . فتقيد :
- في الجانب المدين : قيمة الاستهلاك بنسبة ٢% سنويا وكذلك جميع النفقات والاعباء والضرائب والرسوم المختلفة والمتعلقة بالتوظيفات المذكورة ،
 - في الجانب الدائن : الربح والايرادات المختلفة لهذه التوظيفات .

المادة السادسة :

يحق للجنة الرقابة على المصارف ان تقوم في كل وقت بتخمين التوظيفات العقارية لاي مصرف وذلك بواسطة خبير او خبراء معينين من قبلها وعلى نفقة المصرف صاحب العلاقة .

اذا اظهر تقرير الخبراء اي تدن في قيمة هذه التوظيفات ترتب على المصرف المعني تكوين مؤونة خاصة في ميزانية السنة المالية التي ظهر فيها التدني . غير ان للجنة الرقابة على المصارف ان تأذن بتكوين جزء من المؤونة في السنة التي ظهر فيها التدني والرصيد في السنة التالية .

المادة السابعة :

- لاجل تطبيق الاحكام السابقة ، تعتبر بمثابة اموال خاصة "الاموال المخصصة للتوظيفات العقارية " لصالح فرع المصرف الاجنبي اذا توفرت الشروط التالية :
- أ - ان تكون مدفوعة او محولة من المركز الرئيسي للفرع الاجنبي .
 - ب - ان يوافق المركز الرئيسي للمصرف الاجنبي بشكل خطي وصريح على مضمون المادة ٧ من القانون رقم ٦٧/٢٨ تاريخ ١٩٦٧/٥/٩ ،
 - ج - ان لا يدفع فرع المصرف الاجنبي اية فوائد عن هذه "الاموال المخصصة للتوظيفات العقارية" .
 - د - ان لا يعيد فرع المصرف الاجنبي الى مركزه الرئيسي هذه "الاموال المخصصة للتوظيفات العقارية" طيلة ممارسته لعماله في لبنان .

المادة الثامنة :

لا تطبيق احكام هذا النظام على التوظيفات التي تكون قد تمت قانونا قبل تاريخ ١٩٧٥/٨/٢١ .

ثانياً : المساهمات في شركات عقارية

أ - المساهمات الحرة

المادة التاسعة :

في حال مساهمة المصارف ، ضمن نطاق احكام المادة ١٥٣ من قانون النقد والتسليف ، في شركات عقارية تملك عقارات مخصصة لاعمال المصرف فانه يقتضي الالتزام بالشروط المعدة في المواد اللاحقة.

المادة العاشرة :

- ١ - يجب ان تكون هذه الشركات العقارية شركات مغلقة موضوعها محصورا بتملك العقار حيث المقر الرئيسي للمصرف و/او العقارات المشغولة او التي ستشغل بكاملها من فروع المصرف .
- ٢ - يجب ان يوافق مصرف لبنان مسبقا على انظمة هذه الشركات وعلى كل تعديل لاحق لها ، على ان تتضمن ما يأتي :
 - أ - ان لا تقل مساهمة المصرف المستأجر، في اي وقت، عن ٥١% (واحد وخمسين بالمائة).
 - ب - ان لا تستدين الشركة من اي مصدر كان الا بعد الموافقة المسبقة للجنة الرقابة على المصارف .
 - ج - ان لا تخصص الشركة رئيس واعضاء مجالس ادارتها باتعاب او بدلات حضور او رواتب الا بعد الموافقة المسبقة للجنة الرقابة على المصارف .
 - د - ان لا يتم التفرغ عن اسهم الشركة او انتقالها لاي سبب كان الا بعد موافقة مصرف لبنان المسبقة .

المادة الحادية عشرة :

يجب ان يتم تخمين العقارات التي يشكل تملكها موضوع هذه الشركات من قبل لجنة الرقابة على المصارف ويجري تحديد قيمة رأسمال كل منها على ضوء هذا التخمين .
 يتم هذا التخمين على نفقة المصرف المعني .

المادة الثانية عشرة :

يجري تحديد قيمة بدل ايجار هذه العقارات للمصرف الذي يشغلها بعد موافقة لجنة الرقابة على المصارف . ولا يمكن ، دون هذه الموافقة المسبقة ، زيادة بدل الايجار الا بالمعدلات المفروضة قانونا .

المادة الثالثة عشرة :

يحظر على المصارف تضمين محاسبتها الخاصة بنتائج اي ربح تحسين يمكن ان يتأتى عن عملية اعادة تخمين العقارات المملوكة من الشركات العقارية موضوع هذا القرار .

المادة الرابعة عشرة*:

لا تطبق أحكام القسم "ثانياً" من هذا النظام على مساهمات المصارف في الشركات العقارية التي تمت قبل تاريخ ٢ شباط ١٩٩٦.

ب - المساهمات الإلزاميةالمادة الخامسة عشرة :

على المصرف الذي يلزم بنقل اصول عينية يملكها الى شركات عقارية منشأة استنادا الى نصوص تشريعية ، مقابل اكتسابه اسهما في رأسمال هذه الشركات :

١ - ان يجري قيذا في دفاتره يظهر الغاء القيمة الدفترية للاصل العيني .

٢ - ان يسجل الاسهم المكتسبة بنتيجة عملية الانتقال بالعملة المصدرة بها هذه الاسهم تحت بند "اسهم وحصص" في باب "سندات التوظيف" في الميزانية .

٣ - ان يسجل الفرق بين القيمة الاسمية للاسهم المكتسبة وقيمة الاصل العيني الدفترية بالعملة المصدرة بها هذه الاسهم وذلك الى جانب المطلوبات بشكل ارباح غير محققة. لا يصار الى تحويل الارباح غير المحققة الى حساب الارباح والخسائر الا بعد تصفية الاسهم .

المادة السادسة عشرة :

تحدد دقائق تطبيق المادة الخامسة عشرة من هذا النظام من قبل لجنة الرقابة على المصارف.

اقر هذا النظام في جلسة المجلس المركزي بتاريخ ١٧/١١/١٩٩٩

حاكم مصرف لبنان
رياض توفيق سلامه

* عدلت هذه المادة بموجب المادة الأولى من القرار الوسيط رقم ٩١٥١ تاريخ ١٠/٧/٢٠٠٥ (تعميم وسيط رقم ٩٢).