

مرسوم رقم ١٢٨٣٥

إعادة القانون المتعلق بالإيجارات للأماكن غير السكنية

إن مجلس الوزراء

بناءً على الدستور لا سيما المادتين ٥٧ و ٦٢ منه،

عطفاً على القانون المتعلق بالإيجارات للأماكن غير السكنية،

ومن مُنطلق تَحْصين هذا القانون كي يُوَدِّي الهدف المُبتَغى والمنشود من إقراره والمُتمثِّل بتتنظيم علاقة المالك بالمُستأجر تَمهيداً لتحرير عقود الإيجارات غير السُكْنِيَّة ضمن برنامج زمني ووفقاً لآلية تُحترم حقوق كلٍّ من المالك والمُستأجر وتُتَصِف الطَّرْفين، وتُحْمي الإقتصاد الوطني في آنٍ معاً،

وبما أنَّ القانون المُطلوب إعادة النظر به، يَنص في المادة /٣/ منه على تَمديد الإيجارة في الأماكن غير السُكْنِيَّة لمدَّة أقصاها أربع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال طالب المؤجِّر بالزيادات التدريجيَّة على بَدَل الإيجار المُحدَّدة في المادة السادسة منه وبعدها تُصبح الإيجارة حرَّة وخاضعة لإرادة المُتعاقدين، وعلى التمديد لمدة سنتين فقط في حال تنازل المؤجِّر عن حقِّه بهذه الزيادات،

وبما أنَّه وبموازاة التمديد، نص القانون في المادة /٤/ منه على احتساب بَدَل المثل على أساس نسبة ٨% (ثمانية بالمائة) من القيمة البيعيَّة للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً،

وبما أنَّ القانون المُطلوب إعادة النظر بشأنه، ورغم أنَّه من حيث المبدأ قد أعاد جزءاً من حقوق المالكين دون أن يُنصفهم بالمُطلق، لم يَسْتند إلى أيِّ دراسةٍ فعليَّة، تتعلَّق بالعقود المشمولة بأحكامه، وتأخذ بعين الإعتبار مؤشِّرات غلاء المعيشة ومؤشِّرات النَّضْخ المُطابِقة للمواصفات العالميَّة لتَحديد نسبة الزيادات وصحَّة المهل المُحدَّدة في متنه، كما جاء خالياً من أيِّ مُعطيات تُبيِّن تداعياته وتأثيرات تطبيقه على النشاط الإقتصادي والأوضاع الإجتماعيَّة في البلاد،

وبما أنَّ القانون المُطلوب إعادة النظر به، لم يُعْطِ المُستأجر مهلة معقولة لتَرْتِيب أوضاعه ولم يأخذ بعين الإعتبار الفئات غير الميسورة من المُستأجرين، بخلاف قانون إيجارات الأماكن السُكْنِيَّة الذي وضع برنامجاً زمنياً يمتدُّ على فترة أطول، وتضمَّن زيادة للبدل بصورة تدريجيَّة لا تُرهق المُستأجر وتؤمِّن التوازن في العلاقة بين طرفي عقد الإيجار،

وبما أن القانون المطلوب إعادة النظر به لم يأخذ بعين الإعتبار أيضاً حقّ المُستأجر في الحفاظ على المأجور لحاجات نشاطه الإقتصادي خاصّة في الحالات التي يُشكّل فيها المأجور عنصراً من عناصر المؤسسة التّجاريّة كما لم يميّز بين المالكين القدامى والمالكين الجُدد الذين أكتسبوا الملكية بأسعار زهيدة باعتبارها مُثقلة بعبء الإجارة القديمة . بحيث يُشكّل تحرير هذه الإيجارات بالنسبة إليهم نوعاً من الإثراء على حساب الغير،

وبعد أن تبيّن أنّ تطّبيق هذا القانون من شأنه أن يُنهي عقود الإيجار لأكثر من /٣٠٠/ مدرسة رسميّة الأمر الذي قد يُرتّب تداعيات سلبية على عدد كبير من التلاميذ ويحرّمهم من مُتابعة تحصيلهم العلمي،

وبعد إطلاع مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٢،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: أعيد إلى مجلس النواب القانون المتعلق بالإيجارات للأماكن غير السكنية المصدق من مجلس النواب بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٤ و ٢٠٢٣/١٢/١٥ والوارد إلى الحكومة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨ لإعادة النظر فيه.

المادة الثانية: إن رئيس مجلس الوزراء مكلف بتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

بيروت، في ٢٠٢٤/١/١٢

صدر عن مجلس الوزراء

الإمضاء محمد نجيب ميقاتي

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء محمد نجيب ميقاتي



قانون

الإيجارات للأماكن غير السكنية

المادة ١: (ميدان نطاق تطبيق أحكام القانون)

تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية للأماكن غير السكنية المعقودة والمنتهية مدتها الأصلية قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

المادة ٢: (مفهوم الأماكن غير السكنية)

تعتبر أماكن غير سكنية تلك المؤجرة لممارسة التجارة أو الصناعة أو أي مهنة حرة منظمة بقانون أو مهنة حرفية أو أي نشاط آخر غير سكني.

المادة ٣: (التمديد)

أ- تمدد الإجارة في الأماكن غير السكنية لمدة أقصاها أربع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال طالب المؤجر بالزيادات التدريجية على بدل الإيجار المحددة في المادة السادسة من هذا القانون، وبعدها تصبح الإجارة حرة وخاضعة لإرادة المتعاقدين.

ب- تمدد الإجارة لمدة سنتين فقط من تاريخ نفاذ هذا القانون في حال تنازل المؤجر عن حقه بالزيادات التدريجية المحددة في المادة السادسة من هذا القانون. ويعتد بالتنازل الضمني الناتج عن عدم تقديم المؤجر أي طلب لتحديد بدل المثل في خلال السنتين التاليتين لصدور هذا القانون.

المادة ٤: (بدل المثل)

يُحتسب بدل المثل على أساس نسبة ٨% (ثمانية بالمائة) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً.



المادة ٥: (طريقة تحديد بدل المثل)

يحدّد بدل المثل على الشكل الآتي:

أولاً- رضاءً بين المؤجّر والمستأجر وفقاً للإجراءات الآتية:

أ. يقوم المؤجّر بإرسال كتاب الدعوة للتفاوض للمستأجر بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل.

ب. على المستأجر أن يُجيب على الدعوة عبر كتاب يرسله للمؤجّر خلال مهلة ٢٠ (عشرون) يوماً من تاريخ التبليغ أو تاريخ إثبات تعذّر إجراء معاملة التبليغ من قبل القائم بالتبليغ. وفي حال عدم ردّه ضمن المهلة المحددة أعلاه تطبّق أحكام الفقرة ثانياً من المادة الحاضرة.

ج. في حال التوصل لاتفاق رضائي يتم توقيع عقد خطّي بهذا الخصوص.

ثانياً- في حال عدم التوصل لاتفاق رضائي على تحديد بدل المثل وفقاً لما هو مبين أعلاه، يتوجّب على المؤجّر أو المستأجر اتّباع الإجراءات الآتية:

أ. يتقدّم المؤجّر أو المستأجر أمام القاضي المنفرد المدني الناظر بدعاوى الإيجارات الذي يقع المأجور ضمن نطاق صلاحيته، باستحضار أو بموجب عريضة مشتركة من أجل تحديد بدل المثل قضاءً.

ب. ينظر القاضي المنفرد في الدعوى أو بالعريضة المشتركة وفقاً للأصول الآتية:

١- يُصدر القاضي وقبل اتخاذه أي إجراء آخر ودون التقيد بمهل التبادل قراره بتعيين خبير في غرفة المذاكرة خلال مهلة أسبوع واحد من تاريخ تقديم الدعوى أو العريضة المشتركة أمامه.

٢- تخضع الخبرة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية وعلى الخبير تقديم تقريره في مهلة أقصاها أسبوعين من تاريخ إبلاغه المهمة وتكون هذه المهلة قابلة للتمديد لمدة مماثلة ولمرة واحدة بناءً لطلب الخبير ولأسباب جدية وجوهريّة بقرار معلّل وذلك تحت طائلة استبداله بخبير آخر بقرار يصدر في غرفة المذاكرة.

٣- فور ورود التقرير يجرى إبلاغه للفريقين بواسطة قلم المحكمة ويكون لهما مهلة أسبوع واحد للتعليق عليه وهذه المهلة غير قابلة للتمديد إلاّ لمدة مماثلة ولمرة واحدة وبقرار معلّل من القاضي ولأسباب جدية على أن يتم التبادل في القلم وذلك تحت طائلة عدم قبول أي لائحة أو تعليق خارجها.



٤- بعد اختتام المحاكمة على القاضي إصدار حكمه في مهلة أقصاها شهر واحد يلي اختتام المحاكمة.

ج. مع مراعاة المادة ٥٠ من قانون الإجراءات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ يكون قرار القاضي بتحديد بدل المثل قابلاً للاستئناف خلال مهلة ثمانية أيام من تاريخ التبليغ وتنتظر محكمة الاستئناف بالطعن المقدم أمامها وفقاً للأصول المحددة أعلاه. ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً وغير قابل لأيّ طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية.

المادة ٦: (الزيادات التدريجية)

خلال مدة تمديد الإيجارة وفقاً لأحكام المادة ٣/ من هذا القانون يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

١- ٢٥% خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات التمديدية التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

٢- ٥٠% خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.

٣- يكون بدل الإيجار في السنتين الثالثة والرابعة مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في المادة ٤ أعلاه.

بنهاية السنة التمديدية الرابعة يصبح الإيجار حراً.

المادة ٧: (عدم جواز التنازل عن المأجور والتأجير الثانوي)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المؤجر الصريحة والخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحةً وخطياً في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلّون محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المؤجر.

وفي حال التأجير الثانوي الكليّ أو الجزئيّ بموافقة المالك الصريحة والخطية في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المؤجر والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي.



تخضع الإجارة الثانوية المعقودة إعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ لحرية التعاقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩.

على المالك أن يطلب إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.

المادة ٨: (حالات سقوط الحق في التمديد القانوني)

يسقط الحق بالتمديد ويُحكم على المستأجر ومن يحلّ محله بالإخلاء في الحالات الآتية:
أ. إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبليغه الإنذار بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة ٥١/ من قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته. ويجري التبليغ وفقاً للأصول المحددة في الفصل الرابع من قانون أصول المحاكمات المدنية. ويكون الإنذار معفى من أي رسم.

أما الشخص المعنوي فعليه وخلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون أن يتخذ محل إقامة وإلا تطبق عليه أصول التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية. في حال تعذر إجراء التبليغات المشار إليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ وذلك بواسطة الإفادات الصادرة عن القائمين بالتبليغ ودون الحاجة لأي تحقيق إضافي، وذلك بناءً على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان، وتلصق صورة الإنذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر إجراء تبليغ الإنذار الصادر عن دائرة التنفيذ، يتم التبليغ بواسطة النشر واللصق وفقاً للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ.

يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب. إذا ثبت تمتع المستأجر عن تسديد بدلات الإيجار المتوجبة بذمته لثلاث مرات متتالية إلا بعد إنذاره بشكل يُثبت سوء النية لديه.

ج. إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعماله أو سمح باستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية.



لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء. ويُعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تُعتبر إساءة لاستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سنداً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين رقم ٢٢٠/٢٠٠٠، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضر بمتانة البناء.

باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستدانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها، على أن يستحصل في جميع الحالات على التراخيص الإدارية في حال كانت هذه الأعمال تستوجب ذلك.

على المستأجر أن يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الأشغال التي يقوم بها ونفقات الأعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الأعمال دون أن يكون له الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها أو بقسم منها سواء أثناء إشغاله المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الإشغال. لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الأعمال المذكورة في هذه الفقرة في حساب تعويض الاسترداد.

وفي جميع الحالات المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالإساءة في استعمال المأجور لا يُشترط أن تكون الأعمال الجارية مضرّة بمتانة البناء لأن العبرة في الأعمال المسيئة هي أن تكون متنافية مع شروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية.

د. إذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة. ويجوز للمؤجر إثبات واقعة التنازل أو التأجير الثانوي بجميع طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود.

هـ. إذا ترك المأجور مدة سنة بدون انقطاع، ولو استمر في دفع بدل الإيجار. ولا يُعتبر الإشغال المنقطع والظرفي قاطعاً لمهلة السنة. ويدخل في مفهوم الترك الإشغال غير الجدي.

و. إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الإنذار بالدفع أو لم يختر مقاماً في لبنان يبلغ فيه هذا الإنذار يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة "أ" من هذه المادة.



ز. إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

ح. إذا كان إشغاله صورياً ولا يتسم بالجدية وفقاً لما جاء في الفقرة "هـ" أعلاه على أن يكون للقاضي المنفرد المدني الناظر بدعاوى الإجراءات حق التقدير في ذلك بمعزل عن التثبت من واقعة الترك وتكون المنازعة خاضعة للإثبات بالطرق كافة بما فيه شهادة الشهود.

ط. إذا أحدث المستأجر تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حددت حصراً في عقد الإجارة.

عند نهاية مدة التمديد القانوني المشار إليها في المادة الثالثة، بفقرتها، من هذا القانون، يصبح المستأجر شاغلاً للمأجور بدون مسوغ شرعي وجاز طرده من المأجور بقرار من قاضي الأمور المستعجلة يصدر بناء على امر على عريضة تقدّم من المؤجر، ترفق بها المستندات اللازمة.

المادة ٩: (الاستفادة من حق التمديد والحلول محل المستأجر الأساسي)
يستفيد من التمديد ويحل محلّ المستأجر في حال وفاته:

أولاً: في ما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة التجارة أو الصناعة عيها.

٢- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإجار أو بتاريخ سابق له.

٣- المستفيدون من أحكام المادة ٥/ وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم ١١/١٩٦٧ (المتعلق بالمؤسسة التجارية) على أن تكون المؤسسة منشأة بتاريخ سابق للإجارة. وفي هذه الحالة تمدد إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنتقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة.

تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعددة في المواد ٦/ و٧/ و٨/ من قانون التجارة البرية.

٤- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.



ثانياً: في ما يتعلق بالأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون:

- ١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة الحرة عينها.
- ٢- إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي أحدهم وليس بين زوجته أو أولاده من يمارس مهنته عينها، يحل شركاؤه محله في الإيجار بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف حصة المتوفي في بدل الإيجار السنوي المعمول به بتاريخ الوفاة.
- ٣- أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط العقد عينها.
- ٤- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

ثالثاً: في ما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- ١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة أو الحرفة عينها.
- ٢- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق له.
- ٣- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

رابعاً: في التضامن بين المستفيدين من التمديد:

يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب أحكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

وفي جميع الأحوال المذكورة أعلاه في حال لم يكن بين زوجة المستأجر أو أولاده أي شخص يمارس التجارة أو الصناعة أو المهنة الحرة أو الحرفة أو الصنعة عينها تنتهي الإجارة.



المادة ١٠: (حالات الاسترداد ومقدار التعويض)

أ- للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة للسكن أن يسترد هذا القسم شرط إضافته إلى الأصل واستعماله لأغراض المؤسسة.

ب- للمالك أن يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد مكانه. وله من أجل إقامة طابق أو أكثر أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح بها قانون البناء. على المالك، في مثل هذه الحال، إقامة دعوى استرداد واحدة بوجه جميع المستأجرين وعليه أن يثبت أن العقار المنوي إنشاء بناء جديد عليه قابل للبناء حسب قانون البناء ومقتضيات التنظيم المدني.

ج- يكون التعويض في الحالتين المذكورتين أعلاه بما يعادل ١٥% من القيمة البيعية للمأجور.

د- يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل الربع (٤/١) عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية.

هـ- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرة منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣/٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

و- ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويضاً آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتم تحديد هذا التعويض إما بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندها يجب على المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.

ز- يترتب على المالك الذي إسترد مأجوره عملاً بأحكام هذه المادة أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين المبينتين أدناه:

١- إذا كان المأجور قد إسترد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين "أ" و"ب" من هذه المادة ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.



٢- إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة "ب" من هذه المادة ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوّغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوّغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجره من الغير خلال مهلة السنة المبيّنة أعلاه.

ح- يجوز للمؤجر الرجوع والتنازل عن المحاكمة في دعاوى الاسترداد دون موافقة الفريق الآخر وبأي مرحلة من مراحل المحاكمة.

ط- يمكن التوافق بين المؤجر والمستأجر على ان يكون استرداد المأجور بالتراضي شرط اتباع الإجراءات الآتية:

١- على المؤجر إبلاغ المستأجر خطياً برغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية وذلك بموجب كتاب مضمون مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجّه بواسطة الكاتب العدل.

٢- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته وفقاً للأصول عينها المنصوص عنها في الفقرة السابقة.

٣- في مطلق الأحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع.

٤- يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرةً منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم /٥٤٣/ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

٥- على المالك أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور قيمة التعويض المتفق عليها مع المستأجر.



٦- في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه أن ينظّم تصريحاً بالموافقة وتعهّداً بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً مع المفاتيح إلى المالك خلال المهلة المتفق عليها مع هذا الأخير والتي يستمر فيها المستأجر بدفع البديل المتوجب، فيسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة ٩٠% من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول على أن يسدّد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح بإقرار خطّي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.

٧- إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوّه عنها أعلاه لإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغراً للمأجور دون مسوغ شرعي ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تُدفع للمؤجّر، توازي بدل إيجار خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل، ويحق عندها للمؤجّر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور أن يأمر بالإخلاء بموجب استدعاء يرفق به: نسخة عن كل من الاتفاق المنظّم بينه وبين المستأجر على الإخلاء، والعرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل المشار إليهما أعلاه، والايصال بقبض ٩٠% من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.

٨- إن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.

ي- تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذه.

المادة ١١: (خضوع المراجعات القضائية للرسم المقطوع والاعفاءات من بعض الرسوم على المعاملات)

تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإخلاء وكل ما يتفرع عنها للرسم المقطوع. تعفى المعاملات من أي رسم نسبي ومن رسم الطابع على كل إجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وإبلاغها أو الإنذارات أو العرض والإيداع.



المادة ١٢: (حالات مضاعفة بدلات الإيجار)

تضاعف مرة واحدة بدلات الإيجارات في الحالات الآتية:

أ- عن الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً أبنية أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

من أجل إحتساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك أن يطلب هذه المضاعفة من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

ب- عن الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي الرقم ١٩٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الإدارة الحرة. ويُضاعف بدل الإيجار وفقاً لأحكام الفقرة "ب" وفقاً للآلية الآتية:

- ١- في حال كان البدل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.
- ٢- في حال كان البدل السنوي بين مئتا ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرة أضعاف.
- ٣- في حال كان البدل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة أضعاف.
- ٤- في حال كان البدل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة أضعاف.
- ٥- في حال كان البدل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف مرة واحدة.

المادة ١٣: (تطبيق بعض أحكام قانون الإيجارات الجديد للعام ٢٠١٤ وتعديلاته على الإيجارات غير السكنية)

تطبق على الأماكن غير السكنية الأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته المواد ٤٣/ إلى ٥٥/.



المادة ١٤: (بعض الإعفاءات الضريبية)

بخلاف أي نص قانوني أو تنظيمي آخر يُعفى مالكو الأبنية المؤجرة الخاضعة لأحكام قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته والخاضعة لهذا القانون (للسكن وغير السكن) من رسوم الانتقال وتحرير التركات ومن غرامات التحصيل والتأخير عنها ومن ضرائب الأملاك المبنية وغراماتها عن فترة العشر سنوات السابقة لنفاذ هذا القانون ولغاية العام ٢٠٢٦. وتخفّض رسوم نقل الملكية في حال البيع أو الهبة بين الأصول والفروع للأشخاص المذكورين في المادة الأولى بمقدار ٩٠% اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ١٥: (إلغاء الأحكام المخالفة)

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه.

المادة ١٦: (النشر والنفاذ)

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بيروت في: ١٨ أذار ٢٠٢٣
رئيس مجلس النواب
الإمضاء: نبيه بري



الأسباب الموجبة

بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩ صدر قانون الإيجارات الجديد الذي ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للعقود المبرمة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣، وتمّ تعديله بموجب القانون رقم ٢/ النافذ حكماً تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وقد عني القانون الجديد بالإيجارات السكنية ولم يتطرق للإيجارات غير السكنية (التجارية والصناعية والحرفية والمهن الحرة...). وقد نصّت الفقرة الأولى من المادة ٣٨/ منه على الآتي: **لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمتد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١. ومؤخراً تمّ تعديل هذه المادة ومدّدت مجدداً هذه العقود لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١.**

وقد جاء المشرّع في القانون الجديد ليُعيد إعمال الحرية التعاقدية ومشينة المتعاقدين وفقاً لأحكام قانون الموجبات والعقود (أي القانون العام) الذي ينظم أصلاً هذه العلاقة التعاقدية، ولكن ضمن تدرّج زمنيّ تحرّر العقود خلاله وذلك بعد أكثر من خمسين عاماً على إصدار قوانين إيجارات استثنائية شكّلت انتهاكاً فاضحاً لحق الملكية المقدّس المصون بأحكام الدستور (الفقرة "و" من المقدّمة والمادة ١٥/ من الدستور) وبالمواثيق الدولية (المادة ١٧/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المادة ٣١/ من الميثاق العربي لحقوق الإنسان...).

فقد نصّ قانون الإيجارات الجديد على تمديد العقود السكنية لمدة تسع سنوات من تاريخ نفاذ القانون في ٢٠١٤/١٢/٢٨، بعدها يُصبح الإيجار حرّاً، وخلال السنوات الست الأولى يتمّ زيادة البديل تدريجياً أيضاً ليصبح البديل في نهاية السنة السادسة موازياً لبديل المثل. وبالتالي كانت سياسة المشرّع في هذه العقود هي تحرير الإيجارات ضمن برنامج زمني وليس فوراً وذلك احتراماً لحقّ السكن وإعطاء المستأجر مهلة أكثر من معقولة لترتيب أوضاعه وزيادة البديل تدريجياً لإعادة التوازن من الناحية الاقتصادية ما بين البدلات الزهيدة التي يدفعها المستأجر للمؤجر عملاً بقوانين الإيجارات الاستثنائية لتصل إلى بديل المثل أي البديل الرائج وذلك لكي لا يتمّ إرهاب الفئات غير الميسورة من المستأجرين.

أمّا الآن، وبعد خمس سنوات من تطبيق أحكام القانون الجديد على الإيجارات السكنية، وفي ما يتعلّق بالإيجارات غير السكنية فما يزال التمديد فيها قائماً والذي لحظه المشرّع لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١ (وفقاً للتعديل الأخير)، ممّا يستدعي إصدار قانون ينظم عقود الإيجارات غير السكنية تمهيداً لتحريرها وفق منهجية وآلية محدّدة تأخذ بعين الاعتبار القواعد الرئيسية التي توخاها المشرّع في الإيجارات السكنية ووفقاً للروحانية عينها.



إنّ الاقتراح المطروح يعتمد نفس الروحية التي اعتمدها المشرّع في القانون الخاص بالإيجارات السكنية، وقد اعتمد مبادئ أهمّها:

أ. التمديد لأربع سنوات وبعدها يتمّ تحرير الإجارة وعودتها لكنف قانون الموجبات والعقود وللحرية التعاقدية.

ب. احتساب بدل المثل على أساس ٨% من القيمة البيعية للمأجور، وذلك تبعاً للاختلاف الجذري بين وجهة الاستعمال بالنسبة للمأجور التجاري حيث هناك استثمار وبين المأجور السكني الذي من شأنه تأمين مأوى للمستأجر وعائلته.

ج. اعتماد آلية مبسّطة وسريعة لتحديد بدل المثل تتمثل أولاً بتحديد بالتراضي بين المالك والمستأجر، وفي حال لم يتمّ ذلك يكون بتحديد قضاء من قبل قاضي الإيجارات بدعوى بسيطة تقدّم أمامه وتُنظر وفقاً للأصول الموجزة دون انعقاد جلسات ويتمّ تبادل اللوائح في القلم ويكون لها طريق طعن أمام محكمة الاستئناف ضمن الأصول عينها ويصدر فيها القرار الاستئنافي ويكون مبرماً وغير قابل لأيّ طريق من طرق الطعن.

د. تسديد بدل المثل بموازاة التمديد وبالتزامن معه لفترة اربع سنوات على أن تكون الزيادة: - ٢٥% خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات التمديدية التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

- ٥٠% خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.

- يكون بدل الإيجار في السنتين الثالثة والرابعة مساوياً لقيمة بدل المثل.

كما ترك الاقتراح للمالك حق عدم تقاضي الزيادة على الإيجار مقابل التمديد لمدة سنتين فقط.

هـ. تعديل أسباب الإسقاط من حقّ التمديد بشكل يتماشى مع ما كرّسه الفقه والاجتهاد.

و. حصر فئة المستفيدين من التمديد في حالة وفاة المستأجر الأساسي واشتراط ممارستهم المهنة عينها أو التجارة عينها التي كان يمارسها.

ز. تحديد التعويض في جميع حالات الاسترداد بـ ١٥% من قيمة المأجور. وتناقص التعويض

سنوياً بموازاة التمديد بمعدّل ٤/١ (الربع) سنوياً ليُصبح صفر عند السنة الخامسة مع الإبقاء على

التعويض الإضافي الذي تحكّم به المحاكم والنواتج عن الخسارة التي يتعرّض لها المستأجر من

جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتمّ تحديد

هذا التعويض إمّا بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندها يجب على

المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.



ح- الإتاحة للمالك بالافتراض من أي مصدر لتسديد التعويض (في جميع حالاته) واعتبار
القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني يستفيد من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون
رقم ٥٤٣/٧/٢٤ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

ط- مضاعفة بدل الإيجار في حال التنازل عن المؤسسة التجارية أو في حال التنازل عن
أماكن مؤجرة لممارسة مهنة حرّة وفقاً لآلية السلم المتحرك Echelle Mobile الآتية:

١- في حال كان البدل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.
٢- في حال كان البدل السنوي بين مئتا ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف
عشرة أضعاف.

٣- في حال كان البدل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة
أضعاف.

٤- في حال كان البدل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة
أضعاف.

٥- في حال كان البدل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف
مرّة واحدة.

ويأخذ الاقتراح بعين الاعتبار حالات استرداد المأجور بالطريقة الرضائية (دون الدخول في نزاع
قضائي) وفقاً لآلية محدّدة.

أمّا بالنسبة لحالات الإسقاط من حقّ التمديد، اعتمد الاقتراح الأسباب عينها التقليدية مع التشديد
على مبدأ الإشغال الفعلي للمأجور لا الصوري أو المصطنع.

وأخيراً، نصّ الاقتراح على تطبيق المواد المتعلقة بالأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار
المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته
(المواد ٤٣/ إلى ٥٥/) والتي تنظّم مسألة النفقات المشتركة والصيانة وإعادة التجهيز تبعاً لأنّ
الأبنية بقيت دون صيانة طيلة خمسين عاماً بفعل عدم قدرة المؤجّر على إجرائها، كما لحظ
الاقتراح أيضاً إعفاءات ضريبية للمالكين لأنّ التمديد المتكرّر والمتراكم الذي أرفقهم مادياً
واجتماعياً على مدى أقلّه أربعين عاماً ومن الواجب اعتماد سياسة تُعيد التوازن بينهم وبين
المستأجرين.

لذلك، فإننا نتقدّم من المجلس النيابي الكريم بهذا الاقتراح المرفق راجين مناقشته
وإقراره.

