

قانون

يرمي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢
(الإيجارات للأماكن غير السكنية)

مادة وحيدة:

- صدق اقتراح القانون الرامي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية)، كما عدلته لجنة الإدارة والعدل ومجلس النواب.
- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

قانون

يرمي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢
(الإيجارات للأماكن غير السكنية)

المادة الأولى:

تُعَدَّل المادة ٣ من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:

أ- تُمدد الإجارة في الأماكن غير السكنية وفقاً لما يلي:

١- لمدة أقصاها خمس سنوات لعقود الإجارة في الأماكن غير السكنية المعقودة والمنتوية مدتها الأصلية قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

٢- لمدة أقصاها ست سنوات لعقود الإيجار الناشئة عن عقود متعلقة بالتفرغ عن المؤسسة التجارية وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ والمعقودة قبل عشر سنوات على نشر القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية).

٣- لمدة أقصاها سبع سنوات لعقود الإيجار الناشئة عن عقود متعلقة بالتفرغ عن المؤسسة التجارية وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ والمبرمة خلال العشر سنوات السابقة على نشر القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية).

٤- لمدة أقصاها ثماني سنوات لعقود إيجار الأبنية التي يشغلها أشخاص القانون العام، وعقود إيجار المؤسسات التجارية العائدة لمهن حرة منظمة بقانون.

خلافاً لأي نص آخر، للمستأجر صاحب المؤسسة التي يخضع إنشاؤها لمواصفات فنية منصوص عليها قانوناً، من مسافة إلزامية بين مؤسسة وأخرى و /أو مساحة دنيا للمأجور، والمنتقل إلى مأجور آخر بموجب نفاذ هذا القانون، أن يستفيد، ولمرة واحدة فقط، من تقليص المسافة و/أو المساحة إلى النصف.

ب- خلافاً لأي نص آخر، لاسيّما البند (أ)، تمديد لمدة ثماني سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون الإجارة في الأماكن غير السكنية التي تتخطى مساحة المأجور فيها ٥٠٠ م^٢ (خمسماية متراً مربعاً) والتي يكون المستأجر فيها قد تحمّل عن المالك المؤجّر تكاليف ونفقات هي، بطبيعتها، على عاتق هذا الأخير، ولاسيما منها: أعمال إعادة البناء ومعالجة التلف والترميم والإصلاحات الهيكلية وصيانة الواجهات والأقسام المشتركة وإضافة المساحات بعلم المالك. وفي حال الخلاف يتم التقاضي بهذا الخصوص أمام القاضي المنفرد المدني الناظر بقضايا الإيجارات.

ج- عند انتهاء المدّة المشار إليها في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة تصبح الإجارة حرة وخاضعة لإرادة المتعاقدين.

المادة الثانية:

تُعَدّل المادة ٤ من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:
يُحتسب بدل المثل على أساس نسبة ٥% (خمسماية) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً.

المادة الثالثة:

تُعَدّل المادة ٦ من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:
خلال مدّة تمديد الإجارة وفقاً لأحكام الفقرتين (أ) و (ب) من المادة الثالثة من هذا القانون، يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

أ- في الإيجارات المشار إليها في البندين (١) و (٢) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة:

- (٣٠%) ثلاثون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

- (٤٠%) أربعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثانية.

- (٥٠%) خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثالثة.
- بدل المثل في السنتين الرابعة والخامسة في الإيجارات المشار إليها في البند (١) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.
- بدل المثل في السنوات الرابعة، الخامسة، والسادسة، في الإيجارات المشار إليها في البند (٢) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.

ب- في الإيجارات المشار إليها في البندين (٣) و (٤) من الفقرتين (أ) و (ب) من المادة الثالثة:

- (٣٠%) ثلاثون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل المثل المشار إليه أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.
- (٤٠%) أربعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثانية.
- (٥٠%) خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثالثة.
- (٦٠%) ستون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الرابعة.
- بدل المثل في السنوات الخامسة، السادسة، السابعة والثامنة في الإيجارات المشار إليها في الفقرتين (أ) و (ب) من المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة الرابعة:

- تعُدّل الفقرة (د) من المادة ١٠ من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:
- (د) - يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل الخمس أو السدس أو السبع أو الثمن عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية وفقاً لكل حالة من الحالات المذكورة في المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة الخامسة:

تعُدّل المادة ١٥ من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المؤتلفة مع مضمونه، كما تبقى جميع الدعاوى المقدمة قبل نفاذ هذا القانون خاضعة لأحكام القوانين النافذة التي أقيمت في ظلها.

المادة السادسة:

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

بما أن قوانين الإيجارات للأماكن غير السكنية التي تنظم العقود المبرمة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ تمثل حلاً تشريعياً استثنائياً ومؤقتاً لحين صدور قانون جديد أسوةً بقانون الإيجارات للأماكن السكنية الصادر في العام ٢٠١٤ والمعدّل في العام ٢٠١٧ يعيد التوازن إلى طرفي العقد نظراً لما في هذه العقود من اختلال واضح في التوازنات العقدية وغبن بحق شريحة واسعة من المتعاقدين، وبما يضمن حقوق ومصالح كلا الطرفين قبل تحرير العقود والعودة إلى حرية التعاقد وخضوع العقد إلى إرادة المتعاقدين انطلاقاً من أن المشرّع لا ينظر بعين واحدة.

وبما أن المجلس النيابي أقرّ القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ وحرّر بموجبه عقود الإيجار للأماكن غير السكنية بعد أربع سنوات من تاريخ نشره تاركاً للمؤجر أو للمالك حق المطالبة بزيادات تدريجية على بدلات الإيجار فيما لو لم يختار حق عدم مطالبة المستأجر بهذه الزيادات فيكون العقد حراً وخاضعاً لإرادة المتعاقدين بعد السنتين على نشر القانون.

وبما أن الطبيعة القانونية لعقود الإيجار للأماكن غير السكنية تفرض مقارنة الأمر من زاوية مختلفة عن تحرير عقود الإيجار للأماكن السكنية نظراً لما لهذه العقود من تأثير على النشاط التجاري للمستأجرين الذين تملكو المؤسسة التجارية بموجب عقود تفرغ أو سواها متعلقة بالمؤسسة التجارية وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٧/١١.

وبما أن هذا النوع من العقود يرتبط أيضاً بإيجارات متعلقة بأشخاص القانون العام كوزارة التربية والتعليم العالي أو الجامعة اللبنانية أو أي إدارة أو مؤسسة عامة ما يلحق ضرراً كبيراً فيما لو تمّ تحرير العقود بمدة قصيرة دون أن يُعطى للإدارة البحث عن بدائل تحفظ ديمومتها واستمرارها بعد أن تعيد للعقد توازنه لناحية بدلات الإيجار.

وبما أن الاقتراح المذكور يساوي ويوازن بين المالكين والمستأجرين دون أن يلحق ضرراً بأي من الطرفين لجهة أنه خفض أولاً بدل المثل إلى ٥٪ بدلاً من ٨٪ كما كان معمولاً به في القانون المطلوب تعديله، والذي على أساسه تحتسب الزيادات التدريجية فيكون مرهقاً على المستأجر.

وبما أن الاقتراح المذكور لناحية بدل المثل راعي إلى حدٍ كبير بدل المثل في قانون الإيجارات السكنية (٤)٪ مع لحظ الاختلاف بين الطبيعة السكنية والطبيعة التجارية.

وبما أن الاقتراح المذكور لحظ أيضاً المدة الزمنية لتحرير العقود بحيث رفع المدة من أربع سنوات لكامل أنواع العقود غير السكنية كما كان معمولاً به قبل التعديل، إلى خمس سنوات كحد أدنى للعقود غير السكنية غير المرتبطة بعقد متعلق بالمؤسسة التجارية، وإلى ست أو سبع سنوات طبقاً للسنوات التي تمّ فيها التفرّغ عن المؤسسة التجارية أو إبرام عقد متعلق بهذه المؤسسة، بالإضافة إلى أنه جعل المدة القصوى سبع سنوات لتحرير العقود المرتبطة بأشخاص الحق العام والمؤسسات المتعلقة بمهنة حرة والمنظمة بقانون كمهنة الصيدلة. كما أنه راعى وضع المستأجر صاحب المؤسسة التي يخضع إنشاؤها لمواصفات فنية منصوص عليها قانوناً، من مسافة إلزامية بين مؤسسة وأخرى و /أو مساحة دنيا للمأجور، والمنقل إلى مأجور آخر بموجب نفاذ هذا القانون، أن يستفيد، ولمرة واحدة فقط، من تقليص المسافة و/أو المساحة إلى النصف.

وبما أن هذا الاقتراح لم يترك الخيار للمالك بين المطالبة بحق الزيادات التدريجية وعدم المطالبة بها تجنباً لعدم تقليص مدة تحرير العقود وإفساحاً في المجال أمام المستأجرين للانتقال بهدوء إلى مأجور آخر خلال المدة الطويلة مع مراعاة حق تعديل البدلات بما يضمن للمستأجر الانتفاع فعلياً وبشكل ملموس بملكه خلافاً للوضع السابق.

وبما أنه، وقبل صدور القانون النافذ المطلوب تعديله بموجب هذا الاقتراح، وفي ظل عدم تمديد القوانين الاستثنائية للإيجارات غير السكنية منذ العام ٢٠٢٢ تكون الواجهة القانونية البحتة فراغ تشريعي يوجب من الناحية القانونية رجوع المحاكم إلى تطبيق أحكام قانون الموجبات والعقود الذي قد يلحق ضرراً أكبر في هذه الحالة.

وبما أن إبقاء القانون النافذ المطلوب تعديله دون تعديل يفاقم الضرر أكثر سيما وأنه لم يراع في أحكامه ارتباط الإيجارات بالمؤسسة التجارية الذي يمثل عنصر الإيجار فيها العنصر الأضعف نسبةً لعنصر الزبائن وباقي العناصر.

بناءً على كل ذلك،

فإننا نتقدّم من مجلسكم الكريم باقتراح القانون المرفق آملين من المجلس النيابي الكريم مناقشته وإقراره بالسرعة الممكنة.