



جانب دولة رئيس مجلس النواب اللبنانية
الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع : إقتراح قانون ترميم الابنية المتصدعة و المهتدة بالانهيار
مقدم من: النائب إيهاب مطر.

نودعكم اقتراح القانون المشار إليه أعلاه للموافقة عليه وفقا للأصول القانونية.

طرابلس في 20-1-2026

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

ايهاب مطر

اقترح قانون ترميم الأبنية المتصدعة والمهددة بالانهيار

الفصل الأول: الأحكام العامة

المادة الأولى

يُطبق هذا القانون على الأبنية المتصدعة التي يُخشى انهيارها، والتي يعلن المالكون أو الشاغلون عجزهم عن تحمل نفقات ترميمها أو إعادة تأهيلها.

المادة الثانية

تعتمد في معرض تطبيق هذا القانون التعريفات التالية:

- الأبنية المتصدعة: الأبنية التي يتم تصنيفها من قبل الجهات الرسمية المختصة، وتشمل:
- الجهات الرسمية: هي الجهات التي تتولى الإشراف على أعمال البناء ومنها على سبيل المثال: البلدية، المحافظة، القائمقام، أو التنظيم المدني، بأنها متصدعة ومعرضة للانهيار.
- المالكون: مالك البناء كاملاً أو مالكو الأقسام والوحدات العقارية فيه.
- المستأجرون القدامى: الأشخاص الذين يشغلون أقساماً من البناء بموجب عقود إيجار مبرمة قبل تاريخ 1992/7/23.
- المستأجرون الجدد: الأشخاص الذين يشغلون أقساماً من البناء بموجب عقود إيجار مبرمة بعد تاريخ 1992/7/23.
- الشاغلون: من يشغل البناء أو قسماً منه بدون سند قانوني، أو على سبيل التسامح.
- لجنة مالكي البناء: اللجنة المنشأة بموجب قوانين البناء ونظام الملكية المشتركة، والمسجلة أصولاً لدى كاتب العدل.
- اللجنة: اللجنة المنشأة بموجب أحكام هذا القانون للإشراف على أعمال الترميم.
- الممول: الجهة التي رسي عليها التزام الترميم وتتولى تمويل أعمال الترميم وأي نفقات إضافية بموجب هذا القانون.

المادة الثالثة:

1/ 4/ 1

يلتزم المالكون والمستأجرون القدامى بترميم الأبنية المتصدعة وتحمل نفقاتها، وفقاً لأحكام قوانين الإجراءات السارية المفعول بالنسبة للأماكن السكنية أو التجارية، كلٌّ بحسب مسؤوليته القانونية.

عند إعلان المالكون أو المستأجرون أو الشاغلون عجزهم عن تنفيذ أعمال الترميم، يتوجب عليهم إبلاغ الجهات الرسمية في المنطقة بذلك خطياً.

الفصل الثاني: إنشاء اللجنة

المادة الرابعة

وفي حال امتناع المالكون والمستأجرون عن الإبلاغ وتبين للجهات الرسمية ان البناء بحاجة للترميم، عندها توجه كتاب انذار الى كل من المالكين والمستأجرين بضرورة القيام بالترميم او ابداء رغبتهم بالامتناع عن ذلك وفقاً لأحكام هذا القانون. وفي حال عدم ممارستهم لاي من الخيارين خلال مهلة أسبوع من تبلغهم الإنذار يعتبر سكوهم بمثابة عجزهم عن الترميم وتطبق عليهم احكام هذا القانون. يبلغ المالكين و المستأجرين على المبني موضوع الإنذار و في حال تبين ان أي منهم غير معروف محل الإقامة يبلغ لصقاً على مدخل البناء بواسطة الشرطة البلدية او الضابطة العدلية وينظم محضر بحصول اللصق اصولاً.

المادة الخامسة

تقوم الجهات الرسمية وضمن المهلة المحددة لاحقاً باتخاذ الإجراءات التالية:

1. في حال كان البناء مملوكاً من مالك واحد:

تُشأ لجنة تضم كلاً من: المالك، ممثلاً عن البلدية، مهندساً مدنياً، محاسباً، وممثلاً عن الجهة التي ستقوم بأعمال الترميم (الممول) ينضم الى اللجنة فور رسو الالتزام عليه. تتولى هذه اللجنة الإشراف الكامل على تنفيذ عملية الترميم وفقاً لأحكام هذا القانون.

2. في حال كان البناء مملوكاً من عدة مالكين:

يُعَيَّن ممثل عن جمعية المالكون، وفقاً لأحكام نظام الملكية المشتركة، ليحل محل المالك في عضوية اللجنة. وفي حال كان البناء غير مفرز وكان مملوكاً من عدة مالكين على الشيوع فيتم اختيار المالك لأكثر عدد من الأسهم وفي حال تساوي الحصص فيختار الأكبر سناً. وفي كلا الحالتين السابقتين وفي حال كان المالك فاقداً للأهلية او قاصراً فيمثل بوليّه القانوني او من يملك حق الوصاية عليه.

المادة السادسة

يتوجب على الجهة الرسمية ان تنشئ اللجنة خلال مهلة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ ابلاغها بالإعلان عن عدم القدرة على تنفيذ الترميم من قبل المالكون أو المستأجرون أو أحدهم، أو بعد انقضاء اسبوع من تاريخ إنذارهم خطياً بوجوب الترميم وامتناعهم عن الرد أو المبادرة.

المادة 6

المادة السابعة:

فور صدور القرار بتسمية أعضائها على اللجنة ان تجتمع خلال مهلة أسبوع من تبلغ أعضائها القرار بتسميتهم ويعلن في الاجتماع قبول الأعضاء كافة لمهامهم ويدون ذلك بمحضر رسمي يوقع من الحاضرين. وتكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور ثلثي أعضائها وتتخذ قراراتها بأغلبية أعضائها ما لم ينص على خلاف ذلك في متن هذا القانون.

المادة الثامنة

تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة من أعضائها، وتستمر في عملها لحين الانتهاء الكامل من تنفيذ أعمال الترميم. وفي حال عجز أي من أعضائها عن القيام بمهامه او اعلان أي من الأعضاء بانسحابه منها تحت أي ظرف فتقوم الجهة الرسمية بتسمية عضو بديل عنه، اما اذا كان من انسحب هو المالك او الممثل عنه فعلى اللجنة القيام بإبلاغ الجهة التي يمثلها بذلك بموجب كتاب خطي تدعو فيه لتسمية ممثل جديد، وفي حال لم يتم التسمية او عاد المالك عن انسحابه وانقضت مهلة خمسة عشر يوما على الدعوة للتسمية فتعين الجهة الرسمية ممثلا عن هذا المالك من الموظفين العاملين لديها ممن هم من الفئة الثالثة على الأقل ويبلغ المالك بهذه التسمية اصولا. على اللجنة في حال انسحاب المالك إبلاغه بقراراتها وتطور الاعمال بشكل فصلي الى المالك.

المادة التاسعة

تحدد أتعاب اللجنة وفقاً للأصول المتبعة في تحديد اتعاب لجان الاستملاك البدائية، وتُضاف إلى النفقات الكلية لأعمال الترميم وتُعتبر جزءاً منها.

الفصل الثالث: مهام اللجنة

المادة العاشرة

تُناط باللجنة المهام والصلاحيات التالية:

1. الإشراف المباشر على تنفيذ أعمال الترميم،
2. ضبط محاسبة الأعمال وتوثيق التكاليف،
3. إعداد تقارير شهرية أو دورية حول تقدم الأعمال،
4. التأكد من مطابقة الأعمال للمعايير الفنية والقوانين النافذة،
5. تخمين قيمة البناء قبل وبعد تنفيذ الترميم،
6. النظر في العروض الفنية والمالية، والبت بها، والتعاقد لتنفيذ الأعمال.

ف 4/1

كما يعود للجهة الرسمية في قرار تشكيلها إضافة أي من الصلاحيات والأعمال التي تراها ضرورية لحسن سير العمل.

المادة الحادية عشر:

يتوجب على اللجنة ضبط سجلات رسمية لمراسلاتها ومحاضر اجتماعاتها وقراراتها ومحاسبتها ويجب ان تسجل هذه السجلات اصولا لدى الجهة الرسمية ويعفى تسجيلها وختمها من أي رسم من أي نوع كان. وبعد انتهاء اللجنة لمهامها تودع السجلات لدى الجهة الرسمية التي شكلتها وتحفظ لديها لمدة خمس سنوات من انتهاء الأعمال او البت بأي نزاع نشأ عن أعمالها او مهامها.

الفصل الرابع: إجراءات الترميم

المادة الثانية عشرة

فور صدور القرار بتشكيل اللجنة واستلام اعضائها لمهامهم تُعين اللجنة وخلال مهلة أقصاها أسبوع من مباشرة عملها خبيرين: أحدهما مهندس مدني، والآخر خبير تخمين، لتقدير حالة البناء ووضع الحالي وقيمه بحسب الأسعار الرائجة وحالته.

المادة الثالثة عشرة

يتوجب على الخبيرين ان يضعوا تقريرهما في خلال مهلة أسبوع من تكليفهما بقرار خطي من اللجنة يبلغ منهما اصولا، ويعتمد في التخمين الأصول المتبعة في تخمين الأبنية المنصوص عنها في قانون اجازات الأماكن السكنية لعام 2014 ويُستثنى من التخمين أي أقسام أو إضافات تُشكل مخالفة لأحكام قوانين البناء المرعية الاجراء.

يعرض التخمين على اللجنة التي تقيم مضمونه ولها الحق الطلب من الخبيرين إعادة النظر بالتقرير او تعيين خبير تخمين إضافي لسماع رأيه وتتخذ قرارها باعتماد التقرير ويدون هذا القرار وفقا للأصول بمحضر يوقعه الأعضاء الحاضرين. وفي حال لم يحظ التقرير على موافقة أغلبية أعضاء اللجنة فلها ان تعدل التخمين بما لايزيد عن 15% من القيمة الموضوعة او تعيين لجنة خبيرين جديدة. وتضاف اتعاب الخبراء الى نفقات الأعمال وتعتبر جزءا منها.

المادة الرابعة عشرة

بعد وضع التقرير واعتماده ترفع اللجنة التقرير مع كامل المستندات المرفقة به الى جانب نقابة المهندسين الواقع ضمن نطاقها العقار وتكلفها بإعداد دراسة متخصصة تبين الآتي:

- كلفة الترميم،
- قيمة البناء بعد الترميم،
- إمكانية تغطية طوابق إضافية أو إدخال تحسينات هندسية،

2011

٥ مدى توافق الإضافات المقترحة مع شروط السلامة العامة.

وعلى نقابة المهندسين إتمام الدراسة المطلوبة خلال مهلة أقصاها شهر من تاريخ رفع التقرير اليها وتعتبر الدراسة ملزمة للجنة ونهائية.

المادة الخامسة عشرة

بناءً على نتائج الدراسة، تطلق اللجنة مناقصة علنية لتنفيذ الترميم على أن يقوم الممول أي الجهة التي رسا التلزم عليها بالتمويل، وتُبرم معه العقود اللازمة لذلك.

المادة السادسة عشرة

تُنح رخصة الترميم ورخص الإضافات المرتبطة بها إعفاءات من الرسوم بنسبة 50% من رسوم البلدية، و25% من رسوم نقابة المهندسين.

المادة السابعة عشرة

تُنفذ أعمال الترميم وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة، ويتم إزالة أي مخالفات أو تعديات قائمة في البناء.

المادة الثامنة عشرة

يُنح الممول، ضمن شروط السلامة العامة، الحق في:

1. إعادة توزيع الوحدات الواقعة في جميع الطوابق، بما لا يمسّ بحقوق المستأجرين،
2. تعليه طابقين إضافيين عما تتيحه عوامل الاستثمار متى ثبت فنياً وهندسياً إمكانية ذلك.

المادة التاسعة عشرة

تقوم اللجنة بتوثيق الكلفة النهائية لأعمال الترميم، بما في ذلك نفقات الإشراف وأتعاب اللجنة، وتُعدّ تقريراً ختامياً يُوقّع من جميع أعضائها أو بأغلبية الثلثين في حال امتناع أحدهم.

المادة العشرون

تُحتسب كلفة الترميم، وكلفة الإضافات والتقطيع، وكافة النفقات الإدارية والرسوم والضرائب، وتُوزّع ملكية العقار بين المالكون والممول بحسب الحصص العائدة لكل منهم، ويُصار إلى الإفراز وفقاً لذلك.

المادة الحادية والعشرون

في حال اقتضت أعمال الترميم إخلاء البناء، يُلزم الشاغلون بإخلائه مؤقتاً، على أن يُعاد إسكانهم فيه فور انتهاء الأشغال.

المرافعة

المادة الثانية والعشرون

يتحمل الشاغلون نفقات إخلائهم وعودتهم إلى البناء، وتسعى اللجنة إلى تأمين مساعدات مالية للشاغلين المعوزين لتغطية هذه النفقات وسواها من الأعباء المترتبة عن الإقامة خارج العقار.

الفصل الخامس: الأتعاب والطعن

المادة الثالثة والعشرون

تحدد أتعاب اللجنة وفقاً للأصول المعتمدة في تحديد أتعاب لجان الاستملاك من الدرجة الأولى.

المادة الرابعة والعشرون

تُنشر قرارات اللجنة المتعلقة بالتخمين والمحاسبة النهائية في جريدة محلية، ويجوز الطعن بها من أي من المالكين أو الشاغلين خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر.

المادة الخامسة والعشرون

يُقدّم الطعن إلى المحكمة الابتدائية في المحافظة التي يقع فيها العقار، وتفصل فيه غرفة المذاكرة خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم المذكرات الخطية.

المادة السادسة والعشرون

يُعتبر القرار الصادر عن الغرفة الابتدائية نهائياً وقطعياً، وغير قابل لأي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية.

المادة السابعة والعشرون

لا يوقف الطعن تنفيذ قرارات اللجنة، إلا إذا قرر رئيس الغرفة الابتدائية وقف التنفيذ عند وجود مبرر قانوني لذلك.

الفصل السادس: أحكام ختامية

أ. ع. م. م.

المادة الثامنة والعشرون

تتمتع قرارات اللجنة بالقوة التنفيذية الإدارية، وتنفذ وفقاً للأصول القانونية المرعية.

المادة التاسعة والعشرون

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

١٢٠٤

الأسباب الموجبة لاقتراح قانون ترميم الأبنية المتصدعة والمهددة بالانهيار

لما كانت السلامة العامة تشكل إحدى الدعائم الأساسية التي تقوم عليها مسؤولية الدولة في حماية الأرواح والممتلكات، ولما كان الواقع العمراني في لبنان قد أظهر، ولا سيما في السنوات الأخيرة، تفاقم ظاهرة الأبنية المتصدعة والمهددة بالانهيار، وخصوصاً في المناطق التي تعاني من واقع اقتصادي صعب وفي مقدمتها مدينة طرابلس. سواء بفعل تقادم الزمن أو نتيجة الإهمال أو الأزمات الاقتصادية المتلاحقة والقوانين التمديدية لعقود الإيجار ولا سيما للاماكن السكنية، الأمر الذي أضحي يشكل خطراً داهماً على قاطني هذه الأبنية وعلى المحيط العمراني والاجتماعي المحيط بها.

ولما كان الإطار القانوني القائم، على تعدد النصوص ذات الصلة بقوانين البناء والإيجارات والتنظيم المدني، قد أثبت قصورها عن معالجة هذه الحالات معالجة شاملة وفعالة في ظل الازمات المتلاحقة، ولا سيما في الحالات التي يعجز فيها المالكون أو المستأجرون عن تحمّل أعباء الترميم أو إعادة التأهيل، ما أدى عملياً إلى شلل في اتخاذ القرارات اللازمة، وتأجيل التدخل، وتفاقم المخاطر بدل الحد منها.

ولما كان تداخل المصالح بين المالكين والمستأجرين القدامى والجدد والشاغليين من جهة، وتعدد المرجعيات الإدارية المختصة من جهة أخرى، قد أفضى في كثير من الحالات إلى نزاعات وتعطيل للإجراءات، بحيث بات من الضروري استحداث آلية قانونية واضحة ومتكاملة تضمن حسن إدارة عملية الترميم، وتؤمن التوازن بين حماية السلامة العامة وصون الحقوق المكتسبة لجميع الأطراف المعنية.

ولما كان من الثابت أن تدخل الإدارة بصورة مباشرة ومركزة في جميع هذه الحالات لم يعد ممكناً أو فعّالاً، نظراً لتعدد الأبنية المتضررة وضخامة الأكاليف المترتبة، ما يستوجب اعتماد مقاربة تشاركية قائمة على إنشاء لجنة مختصة تتولى الإشراف الفني والإداري والمالي على أعمال الترميم، ضمن مهل واضحة وضمانات قانونية محددة، وتحت رقابة الجهات الرسمية المختصة.

ولما كان تشجيع مشاركة القطاع الخاص والجهات الممولة في أعمال الترميم، ضمن إطار قانوني منظم، من شأنه أن يؤمن الموارد المالية اللازمة لإنقاذ الأبنية المهددة، مع الحفاظ على حقوق المالكين والشاغليين، ومنع الاستغلال أو الإخلال بمبادئ السلامة العامة والعدالة، خاصة في ظل الأزمة المالية الخانقة التي تحدّ من قدرة الأفراد على التمويل الذاتي.

ولما كان من العدالة والضرورة ربط عمليات الترميم والتأهيل بتخمين علمي وفني وقانوني لقيمة الأبنية قبل الترميم وبعده، وتنظيم نتائج هذه العمليات لناحية الإفراز وتوزيع الحصص، بما يضمن الشفافية ويحدّ من النزاعات المستقبلية، ويؤمن استقراراً قانونياً وعمرانياً مستداماً.

1/4/4

لكل هذه الأسباب، أُعدّ مشروع القانون الحاضر، بهدف وضع إطار قانوني متكامل لمعالجة أوضاع الأبنية المتصدعة والمهددة بالانهيار، بما يحقق التوازن بين متطلبات السلامة العامة، وحماية الحقوق الخاصة، وتأمين آلية عملية قابلة للتنفيذ، تسهم في الحد من المخاطر العمرانية والاجتماعية، وتعزيز الثقة بدور الدولة في إدارة هذا الملف الحيوي.

المرجع