نديم بشير الجميّل

بيروت، في 2026/2/10

حضرة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بري المحترم

تحية طيبة وبعد،

مقدم الاقتراح: النائب نديم بشير الجميّل.

الموضوع: اقتراح قانون معجّل مكرّر يرمي إلى تعديل قانون الإيجارات.

** ** **

نتشرف بتقديم الاقتراح المعجّل المكرّر المتعلق بتعديل قانون الإيجارات، طالبين إقراره وفقًا للأصول المعتمدة للمعجّل المكرّر، انطلاقًا من ما تفرضه الظروف الاستثنائية الراهنة من ضرورة التدخل العاجل، حرصًا على حماية الاستقرار السكني وصون الأمن الاجتماعي.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

النائب نديم بشير الجميّل

اقتراح قانون معجّل مكرّر يرمي إلى تعديل قانون الإيجارات

مادة وحيدة:

يُضاف إلى المادة 16 من القانون رقم 2 تاريخ 2017/2/28 النصّ الآتي:

"8- يحقّ للمستأجر الذي تقدّم بطلب الاستفادة من الصندوق في أي سنة من السنوات اللاحقة لبدء عمل اللجان المنصوص عليها في القانون رقم 2017/2، أن يستفيد من كامل مدة السنوات الاثنتي عشرة المنصوص عليها في المادة 15 (أ) من القانون المذكور، والتي تبدأ حكماً اعتباراً من تاريخ 2017/2/28.

9- بمطلق الأحوال، في حال إنتهاء المدة التأجيرية، يحقّ للمستأجر الذي بلغ من العمر خمساً وسبعين سنة كاملة أو أكثر بتاريخ نشر هذا القانون أن يطلب من المؤجّر، بموجب طلب خطّي، تمديد عقد الإيجار لمدة ثلاث سنوات تُجدَّد حكماً إلى حين وفاة المستأجر، شرط التزامه بتسديد بدل الإيجار العادل الذي يحدد على الشكل التالي:

1. بموجب اتفاق رضائي بين المؤجّر والمستأجر، أو
2. في حال عدم التوصل إلى اتفاق، على أساس بدل يُحتسب بنسبة 2% (اثنين بالمئة) من القيمة البيعية للمأجور. وتُعتمد في تحديد القيمة البيعية للمأجور القيمة التي حدّدها المؤجّر عند احتساب الزيادات تطبيقاً لأحكام هذا القانون، يُعتبر هذا الحق شخصياً ومحصوراً بالمستأجر المستفيد، ولا يجوز التنازل عنه أو نقله أو توريثه لأي سبب كان، ويسقط حكماً بوفاة المستأجر."

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة والمذكرة المعلّلة

يأتي هذا الاقتراح في ظرف وطني استثنائي بالغ الدقّة، يتّسم بتراكم أزمات اقتصادية ومالية واجتماعية متشابكة، في مقدّمها الأزمة السكنية الحادّة التي يشهدها لبنان، والتي تفاقمت على نحو غير مسبوق بفعل الانهيار الاقتصادي الشامل، وتعطّل السياسات العامة، وغياب المعالجات التشريعية المتوازنة القادرة على تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين بصورة عادلة ومستقرة.

وقد ازدادت هذه الأزمة حدّةً وخطورةً في الآونة الأخيرة بفعل موجات التهجير والنزوح الداخلي الناجمة عن الاعتداءات الإسرائيلية، ولا سيّما في المناطق الحدودية، ما أدّى إلى ضغط إضافي على السوق السكنية، وارتفاع الطلب على المساكن، وتوسّع رقعة الهشاشة الاجتماعية، بما يهدّد الحق في السكن والاستقرار الأسري لفئات واسعة من المواطنين، ولا سيّما كبار السن.

وحيث إنّ الحق في السكن يُعدّ من الحقوق الأساسية الملازمة للكرامة الإنسانية، والمستمدّة من مقدّمة الدستور اللبناني ومن التزامات الدولة اللبنانية بالمواثيق الدولية ذات الصلة بحقوق الإنسان، بما يفرض على المشرّع اتخاذ تدابير خاصة لحماية الفئات الأكثر ضعفًا، وتأمين الحدّ الأدنى من الاستقرار السكني والاجتماعي لها.
وحيث إنّ تطبيق بعض أحكام قانون الإيجارات النافذ، في ظل غياب الآليات التنفيذية الفعّالة وتعطّل اللجان المختصّة، أدّى إلى نتائج مجحفة وتهديد فعلي للأمن السكني، لا سيّما بالنسبة إلى المستأجرين المتقدّمين في السن الذين تعذّر عليهم التكيّف مع الأعباء المالية والنزاعات القضائية الناشئة، ما أدخل شريحتي المالكين والمستأجرين في نزاع قانوني واجتماعي متفاقم.

وحيث إنّ حماية كبار السن من الإخلاء القسري تشكّل واجبًا تشريعيًا يدخل في صلب تحقيق العدالة الاجتماعية والتوازن بين حق الملكية وحقوق الإنسان الأساسية، دون أن يشكّل ذلك مساسًا بجوهر حق المالك، طالما اقترن بضمان تسديد بدل الإيجار العادل وفق معايير منصفة.

وحيث إنّ تأخير إقرار هذا الاقتراح وفق المسار التشريعي العادي من شأنه أن يُبقي حالة الالتباس القانوني قائمة، وأن يفاقم النزاعات القضائية والاجتماعية، ويهدّد السلم الأهلي والأمن الاجتماعي، الأمر الذي يجعل التدخّل التشريعي العاجل ضرورة ملحّة لا تحتمل الإبطاء أو المماطلة.

وحيث استقرّ الاجتهاد الدستوري والبرلماني على أنّ صفة «المعجّل المكرّر» تُمنح عندما يكون التأخير في إقرار القانون من شأنه إلحاق ضرر جسيم بالمصلحة العامة، أو عندما يفقد النص المقترح جدواه وفعاليته إذا سلك المسار التشريعي العادي، وهي شروط متوافرة بصورة واضحة في الحالة الراهنة.

لذلك، أُعدّ هذا الاقتراح المعجّل المكرّر، طالبين مناقشته وإقراره وفق الأصول، بما يتيح تدخّلًا تشريعيًا سريعًا وفعّالًا يساهم في إعادة ضبط العلاقة بين المالكين والمستأجرين، والحدّ من النزاعات القائمة، وتأمين الحدّ الأدنى من الاستقرار السكني والاجتماعي في هذه الظروف الاستثنائية.

وتفضّلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

النائب نديم بشير الجميّل