

بيروت في 24/2/2026

دولة رئيس مجلس النواب
حضرة الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون متعلق بتنظيم عقود الإيجار

مقدم من النواب:

تحية وبعد،

نودعكم ربطاً بقترح قانون متعلق بتنظيم عقود الإيجار، أملين من رئاستكم إحالته إلى اللجان النيابية المختصة لمناقشته تمهيداً لإقراره.

وتفضلوا بقبول الاحترام

اقترح قانون لتنظيم عقود الإيجار

الأسباب الموجبة

يشكل الحق في السكن اللائق أحد العناصر المكونة للحق في مستوى معيشي لائق. وهذا ما تكرر في نصوص دولية، أهمها المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان للعام 1948 والمادة 11.1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للعام 1966، وهي نصوص اكتسبت القوة الدستورية عملاً بمقدمة الدستور. وقد نصّ التعليق رقم 4 على هذه المادة الصادر عن اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الدورة السادسة) على "أنه ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ خطوات لضمان أن تكون النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن متناسبة، بصورة عامة، مع مستويات الدخل. ووفقاً لمبدأ مراعاة القدرة على تحمل التكاليف، ينبغي حماية مستأجري المساكن من مستويات الإيجار أو زيادات الإيجار المرتفعة على نحو غير معقول، وذلك من خلال اعتماد وسائل مناسبة".

وهذا ما أعلنه بوضوح المجلس الدستوري اللبناني في قراره رقم 6/2014، مُستنبطاً الحق في السكن من مجموعة من الأهداف الوطنية ذات القيمة الدستورية (تحقيق العدالة الاجتماعية والإنماء المتوازن) والحقوق (الحق بإنشاء أسرة، الحق بالعيش بكرامة.. إلخ). وقد أكد على أنه "ينبغي على السلطات الاشتراعية والإجرائية رسم السياسات ووضع القوانين الآيلة إلى تحقيق هذا الهدف". كما أكد أنه على المشرع أن يتدخل لإيجاد التوازن الصحيح بين الحق بالسكن والحق بالملكية، بحيث ورد حرفياً "وبما أن على السلطة الاشتراعية التوفيق في التشريعات بين الحق بالملكية والحق بالسكن، وذلك من خلال عدالة متوازنة قد لا تخلو من ثغرات وشوائب في وسائلها وتطبيقاتها".

إلا أنه رغم التزامات الدولة في ضمان حق السكن، تبقى السلطات العامة متقاعسة عن اعتماد سياسة إسكانية فاعلة، رغم تعهداتها المتكررة باعتماد سياسة كهذه. وقد بات التزام الدولة بوضع سياسة إسكانية أكثر إلحاحاً بفعل تضافر عوامل عدّة، منها (1) الأزمة المالية الاقتصادية والتي أدت إلى ضياع المدخرات

٢٥

m

09





٤٤

اقتراح القانون

المادة الأولى: تُعدل المادة 543 من قانون الموجبات والعقود بحيث نصبح على الشكل التالي:

"تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية الآتية:

أولاً: المدة

إذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من خمس سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها خمس سنوات. ويكون للمستأجر حق الأولوية في تمديد العقد بعد انتهاء مدته في حال رغب المالك في تأجيره مجددًا خلال سنة من انتهاء المدة، شرط أن يخضع تمديد العقد للزيادات السنوية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من هذه المادة.

ثانياً: بدلات الإيجارات السكنية

تعُدّل بدلات الإيجارات السكنية عن كل من السنوات الممدّدة وفق مؤشر سنوي خاصّ تضعه إدارة الإحصاء المركزي في آخر كل سنة لقياس تغيّر كلفة السكن، ويسمّى "مؤشر تغيّر كلفة السكن في لبنان".

ثالثاً: بدلات الإيجارات غير السكنية

تعُدّل بدلات الإيجارات غير السكنية عن كل من السنوات الممدّدة وفق مؤشر سنوي خاصّ تضعه إدارة الإحصاء المركزي في آخر السنة لقياس تغيّر كلفة إيجار المؤسسات التجارية، ويسمّى "مؤشر تغيّر كلفة إيجار المؤسسات التجارية في لبنان".

رابعاً: التنازل عن تمديد الإجارة

PR

im

09

✓✓
A

في جميع الحالات المنصوص عنها في هذه المادة، إذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد بترك المأجور، فعليه أن يُعلم المؤجر بذلك قبل شهرين من تاريخ الترك.

خامسا: الاستثناءات

تُستثنى من أحكام هذه المادة عقود الإيجارات الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء وعقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لأجرائهم مجاناً أو ببذل.

المادة الثانية: نفاذ القانون

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

حلمة العبد

أحمد

أحمد

أحمد

بولا لعقوبان

نديم الحجيل

أحمد

ياسين ياسين

أحمد

أحمد

أحمد

أحمد