



جانب دولة رئيس مجلس النواب اللبنانية
الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع : إقتراح قانون معجل مكرر يرمي الى تعديل بعض أحكام قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية
رقم 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21
طالباً وضعه على جدول أعمال أول جلسة تشريعية بالاستناد إلى نصّ المادة /110/ من النظام
الداخلي ليصار إلى مناقشته بصفة الاستئجال المكرر وفقاً للأصول.

مُقدّم من: النائب إيهاب مطر

طرابلس في 9-3-2026

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير

إيهاب مطر

دولة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بري المحترم

مقدم الإقتراح: النائب

الموضوع: إقتراح قانون معجل مكرر يرمي الى تعديل بعض أحكام قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ طالباً وضعه على جدول أعمال أول جلسة تشريعية بالاستناد إلى نص المادة /١١٠/ من النظام الداخلي ليصار إلى مناقشته بصفة الاستعجال المكرر وفقاً للأصول.

وليد جيتان
وليد جيتان

الدواء الشرف ربي

النائب
الأستاذ

أحمد رستم
أحمد رستم

المادة الاولى: تُعدّل المادة الثالثة من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

تمدد الإجارة في الأماكن غير السكنية مهما كان تاريخ بدء الإجارة وأياً من كان يشغل هذه الأماكن ومهما كانت مساحتها لمدة أقصاها (٩) تسع سنوات تبدأ من تاريخ نفاذ القانون ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١

المادة الثانية: تُعدّل المادة الرابعة من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

يُحتسب بدل المثل على أساس نسبة ٢٪ (اثنان بالمائة) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً.

المادة الثالثة: تُعدّل المادة السادسة من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

خلال مدة تمديد الإجارة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون، يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

- 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.
- ٦٠٪) ستون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الرابعة.
- ٧٠٪) سبعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الخامسة.

بدل المثل في السنوات السادسة، السابعة، الثامنة والتاسعة في الإيجارات المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة الرابعة: تلغى المادة السابعة بالكامل من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

يحق للمستأجر في الأماكن غير السكنية بيع المؤسسة التجارية أو إعطائها إدارة حرة وفقاً لأحكام قانون ٦٧/١١ أو التنازل عن الإجارة في أماكن المهن الحرة أو الحرفية، كما يحق للمالك بمضاعفة البدلات أو ممارسة حقه بالأفضلية عبر شراء المؤسسة.



المادة الخامسة: تلغى المادة التاسعة بكاملها من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

الاستفادة من حق التمديد والحلول محل المستأجر الأساسي:
تنتقل الأماكن المستأجرة لغير السكن والحقوق المرتبطة بها بوفاء المستأجر الى وراثته من الدرجة الأولى الذين يحلون محله بشروط العقد ذاتها. كما يحق لورثة المستأجر في حال لا يمارس أي منهم المهنة أو الحرفة أن يتنازلوا لشركاء المورث في المأجور عن حقهم بالإجارة.

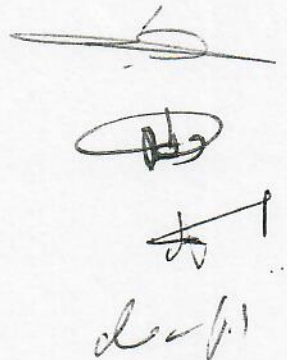
المادة السادسة: تلغى المادة العاشرة من القانون رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

للمستأجر الحق بالأفضلية في البقاء في مأجوره بعد انتهاء السنوات التمديدية، وفي حال قرر المالك إخراج المستأجر عند نهاية الفترة التمديدية أو استرداد المأجور لأي سبب مذكور في القانون يترتب عليه أن يدفع الى المستأجر تعويضا ما نسبته ٥٠٪ من القيمة الفعلية للمأجور بحالته الحالية.
وفيما خص المستأجرين الذين سددوا بدل خلو وحلوا بموافقة المالك مكان المستأجر القديم، يعاد إليهم ٥٠٪ من هذا البدل الذي بات جزء من رأسمال المؤسسة التجارية كبديل تعويض عن العطل والضرر.

المادة السابعة: تضاف هذه المادة الى القانون:

لا تطبق الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون ولا تبدأ سريان المهل المحددة فيه على الأماكن التي حرم مستأجروها من الانتفاع بها لأسباب امنية نتيجة العدوان الذي حصل عام ٢٠٢٤ ولا يزالون محرومين من الانتفاع بها بسبب الهدم الكلي أو الجزئي، إلا أن هذه الزيادات والبدل العادل تعود لتسري بعد الترميم نتيجة التعويض مع تعهد من المالكين بإعادة كل مستأجر الى مأجور مواز لمأجوره.
في حال رفض المالك إعادة الإعمار أو الترميم فيترتب عليه أن يدفع للمستأجر الذي حرم من مأجوره تعويضا يوازي ٥٠٪ من القيمة الفعلية للمأجور أخذاً بعين الاعتبار التخمينات المنفذة من قبل خبراء التخمين للمأجير الحاصلة في نفس الموقع.

المادة الثامنة: يعمل بهذا القانون فور نشره



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp and several lines of text.

الأسباب الموجبة لتعديل قانون الإيجارات غير السكنية
رقم ٢٠٢٥/١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ المعدل بموجب القانون رقم
٢٠٢٥/٨/٢١ تاريخ ٢٠٢٥/٢٤

بما أن المجلس النيابي أقر القانون رقم ٢٠٢٥/١١ المتعلق بموضوع عقود الإيجارات للأماكن غير السكنية الذي يشمل مجمل عقود الإيجار لممارسة التجارة أو الصناعة أو أي مهنة حرة منظمة بقانون أو مهنة حرفية أو أي نشاط آخر غير سكني لا سيما المحمي بموجب المرسوم الاشتراعي ٦٧/١١ بحيث وبموجبه حررها بعد فترة من الزمن،

وبما أن المجلس النيابي عاد وعدّل هذا القانون بأخر حمل رقم ٢٠٢٥/٢٤ تاريخ ٢٠٢٥/٨/٢١ بحيث مدد عقود الإيجار القديمة بين ٥/ خمسة و ٨/ ثمانية سنوات بما فيها عقود إيجار الأبنية التي يشغلها أشخاص القانون العام،

وبما أن عقد الإيجار هو جزء وعنصر أساسي من عناصر المؤسسة التجارية المحمية بموجب المرسوم الاشتراعي ٦٧/١١، والمسئ به من شأنه أن يوجب دفع تعويض للمستأجر صاحب المؤسسة،




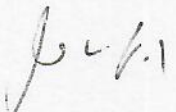
وبما أن المبدأ هو ضمان استمرارية النشاط التجاري وديمومته، في حين القانون موضوع هذا التعديل ينقص الضمانات المعطاة للتجار والحرفيين والمهنيين التي باتت حقاً مكتسباً لا يمكن المس بها، ويحرم المستأجر من التعويض عن الضرر الذي سيلحق بمؤسسته، كما وأن قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية من شأنه أن يعطل ضمناً مفاعيل المرسوم الاشتراعي ٦٧/١١ دون أن يلغيه، وذلك بضربه لعناصر المؤسسة التجارية بعد انتهاء سنين التمديد،

وبما أن هذا المسّ بالحقوق المكتسبة وبالملكية الفردية التي يحميها الدستور بموجب المادة ١٥ منه، لا يمكن نزعها دون التعويض عنها، خاصة وأنه من المعلوم أن أكثرية المستأجرين للأماكن غير السكنية دفعوا بدلات إخلاء طائلة سابقاً حتى يتمكّنوا من استئجار المأجور، وهذه حقيقة لا يمكن التغاضي عنها خاصة وأن هذا الأمر نُفذ بموافقة ورضى المالك،

وبما أن التمديد لا يُعدّ تعويضاً مالياً يرجع مبلغ الخلو الذي سدده المستأجر للأماكن غير السكنية المستفيد من التمديد، بل هو تعديل في مدة العقد ووضع تاريخ لانهائه وفق الفئة التي ينتمي إليها المستأجر،

وبما أن القانون موضوع هذا التعديل مس بمبدأ المساواة بين المستأجرين بحيث وضع تدرجاً زمنياً لإنهاء الإجارة في حين يقتضي وكما حصل مع قانون الإيجارات للأماكن السكنية رقم ٢٠١٧/٢، أن يتساوى كل المستأجرين فيما بينهم لناحية تاريخ انتهاء عقودهم دون المفاضلة فيما بينهم، وبينهم وأشخاص القانون العام،

وبالتالي واستناداً لما تقدم على المجلس النيابي، الذي من المفترض وضع وسنّ قوانين منصفة للجميع دون تمييز، وبعد أن عدل القانون سابقاً، يقتضي أن يعدله مجدداً منعاً للإجحاف. فالإنصاف هو الوجه الأخلاقي للعدالة، وهو ما يجب أن يعطيه الحاكم أو النائب لشخص يستحقّه، دون أن يكون ملحوظاً في الأوضاع التشريعية القائمة.

وعليه،

ونتيجة ما تقدم شرحه وتفصيله، وبعد تبياننا أن القانون موضوع هذا التعديل تضمن مجموعة من الأحكام لها انعكاسات سلبية على الواقع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي لاسيما على التجارة، وله تأثير مباشر على مالية الدولة المستأجرة أماكن لإداراتها، مما يقتضي وبأسرع وقت ممكن تعديل بعض المواد القانونية بموجب الاقتراح الحاضر مما يجعل من الضروري اعتماد أصول المعجل المكرر.

