

دولة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون الإجراءات للأماكن غير السكنية

بعد التحية،

إنّ النواب الموقعين أدناه يتقدمون من دولتكم باقتراح القانون المرفق الرامي إلى تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين في الأماكن غير السكنية، نظراً للضرر الواقع على الطرفين جزاء عدم إقراره ضمن القانون الصادر عام ٢٠١٤ والنزاعات القضائية التي نتجت بين فريقَي العقد بسبب ذلك سيّما وأنه بالرغم من أنّ المادة ٣٨/ من قانون الإجراءات الجديد لعام ٢٠١٤ وتعديلاته تضمّنت تمديداً لغاية ٢٠١٨/١٢/٣١ إلّا أن قانون غير السكن لم يصدر لغاية تاريخه، مع الإشارة إلى أنّه سنداً لأحكام القانون رقم ٢٠١٨/١١١ تاريخ ٢٠١٨/١١/٣٠ تمّ تمديد الإجراء لغير السكن لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١ ما يدعو إلى إصدار قانون جديد بهذا الخصوص يضمن حقوق المواطنين وواجباتهم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

أبيار حود

أستفان المرعي
رئيس الدولة

عدنان فرّيد

فايز عيسى
فكر كند

ابراهيم كاتار

محمد عيسى

ثانياً- في حال عدم التوصل لاتفاق رضائي على تحديد بدل المثل وفقاً لما هو مبين أعلاه، يتوجب على المؤجر أو المستأجر اتباع الإجراءات الآتية:

أ. يتقدم المؤجر أو المستأجر أمام القاضي المنفرد المدني الناظر بدعوى الإيجارات الذي يقع المأجور ضمن نطاق صلاحيته، باستحضار أو بموجب عريضة مشتركة من أجل تحديد بدل المثل قضاءً.

ب. ينظر القاضي المنفرد في الدعوى أو بالعريضة المشتركة وفقاً للأصول الآتية:

١- يُصدر القاضي وقبل اتخاذه أي إجراء آخر ودون التقيد بمهل التبادل قراره بتعيين خبير في غرفة المذاكرة خلال مهلة أسبوع واحد من تاريخ تقديم الدعوى أو العريضة المشتركة أمامه.

٢- تخضع الخبرة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية وعلى الخبير تقديم تقريره في مهلة أقصاها أسبوعين من تاريخ إبلاغه المهمة وتكون هذه المهلة قابلة للتمديد لمدة مماثلة ولمرة واحدة بناءً لطلب الخبير ولأسباب جدية وجوهية بقرار معلل وذلك تحت طائلة استبداله بخبير آخر بقرار يصدر في غرفة المذاكرة.

٣- فور ورود التقرير يجرى إبلاغه للفريقين بواسطة قلم المحكمة ويكون لهما مهلة أسبوع واحد للتعليق عليه وهذه المهلة غير قابلة للتمديد إلا لمدة مماثلة ولمرة واحدة وبقرار معلل من القاضي ولأسباب جدية على أن يتم التبادل في القلم وذلك تحت طائلة عدم قبول أي لائحة أو تعليق خارجها.

٤- بعد اختتام المحاكمة على القاضي إصدار حكمه في مهلة أقصاها شهر واحد يلي اختتام المحاكمة.

ج. مع مراعاة المادة ٥٠ من قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ يكون قرار القاضي بتحديد بدل المثل قابلاً للاستئناف خلال مهلة ثمانية أيام من تاريخ التبليغ وتنتظر محكمة الاستئناف بالطعن المقدم أمامها وفقاً للأصول المحددة أعلاه. ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية.

المادة ٦: (الزيادات التدريجية)

خلال مدة تمديد الإيجارة وفقاً لأحكام المادة ٣/ من هذا القانون يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

١- ٢٥% خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ

هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات

التمديدية التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

- ٢- ٥٠% خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.
- ٣- ٧٥% خمسة وسبعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثالثة من الفترة التمديدية.
- ٤- يكون بدل الإيجار في السنوات الممددة الرابعة والخامسة مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.
- بنهاية السنة التمديدية الخامسة يصبح الإيجار حرّاً.

المادة ٧: (عدم جواز التنازل عن المأجور والتأجير الثانوي)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور او تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المؤجر الصريحة والخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

إذا تنازل المستأجر الاصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحةً وخطياً في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلّون محل المستأجر الاصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المؤجر.

وفي حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بموافقة المالك الصريحة والخطية في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المؤجر والمستأجر الاصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الايجار الاصلي.

تخضع الإجارة الثانوية المعقودة إعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ لحرية التعاقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩.

على المالك أن يطلب إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الاصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوّة القضيّة المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنّه يحقّ للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.

المادة ٨: (حالات سقوط الحق في التمديد القانوني)

يسقط الحق بالتمديد ويحكم على المستأجر ومن يحلّ محله بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ. إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبليغه الإنذار بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة ٥١/ من

نورق

قانون الإيجارات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته. ويجري التبليغ وفقاً للأصول المحددة في الفصل الرابع من قانون أصول المحاكمات المدنية. ويكون الإنذار معفى من أي رسم. أما الشخص المعنوي فعليه وخلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون أن يتخذ محل إقامة وإلا تطبق عليه أصول التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

في حال تعذر إجراء التبليغات المشار إليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ وذلك بواسطة الإفادات الصادرة عن القائمين بالتبليغ ودون الحاجة لأي تحقيق إضافي، وذلك بناءً على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان، وتلصق صورة الإنذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر إجراء تبليغ الإنذار الصادر عن دائرة التنفيذ، يتم التبليغ بواسطة النشر واللصق وفقاً للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ. يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب. إذا ثبت تمتع المستأجر عن تسديد بدلات الإيجار المتوجبة بذمته لثلاث مرات متتالية إلا بعد إنذاره بشكل يُثبت سوء النية لديه.

ج. إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح بإستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة والخطية.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضرّ بمتانة البناء. ويُعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تُعتبر إساءة لإستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سناً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين رقم ٢٢٠/٢٠٠٠، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضرّ بمتانة البناء.

باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستدانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها، على

نفسه

المادة ٩ : (الاستفادة من حق التمديد والحلول محل المستأجر الأساسي)

يستفيد من التمديد ويحل محل المستأجر في حال وفاته:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة التجارة أو الصناعة عيها.

٢- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق له.

٣- المستفيدون من أحكام المادة /٥/ وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم ١٩٦٧/١١ (المتعلق بالمؤسسة التجارية) على أن تكون المؤسسة منشأة بتاريخ سابق للإجارة. وفي هذه الحالة تمدد إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنتقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة.

تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعددة في المواد /٦/ و /٧/ و /٨/ من قانون التجارة البرية.

٤- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

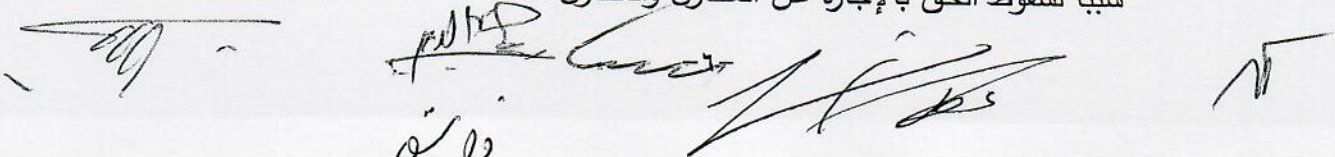
ثانياً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمّة بقانون:

١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة الحرة عيها.

٢- إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي أحدهم وليس بين زوجته أو أولاده من يمارس مهنته عيها، يحل شركاؤه محله في الإيجار بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف حصة المتوفي في بدل الإيجار السنوي المعمول به بتاريخ الوفاة.

٣- أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط العقد عيها.

٤- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.



ثالثاً: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

١- زوج المستأجر وأولاده أو أحدهم في حال الاتفاق فيما بينهم، وإبلاغ المؤجر في كل الأحوال بمصير الإجارة والاتفاق على استمراريتها خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ الوفاة بموجب بطاقة مكشوفة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل تحت طائلة سقوط الحق بالإجارة. كل ذلك شرط ممارسة المهنة أو الحرفة عيها.

٢- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق له.

٣- لا يجوز لزوج المستأجر وأولاده التنازل عن المأجور للغير وكل اتفاق مخالف يعتبر سبباً لسقوط الحق بالإجارة عن المتنازل والمتنازل له.

رابعاً: في التضامن بين المستفيدين من التمديد:

يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب أحكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

وفي جميع الأحوال المذكورة أعلاه في حال لم يكن بين زوجة المستأجر أو أولاده أي شخص يمارس التجارة أو الصناعة أو المهنة الحرة أو الحرفة أو الصنعة عيها تنتهي الإجارة.

المادة ١٠: (حالات الاسترداد ومقدار التعويض)

أ- للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة للسكن أن يسترد هذا القسم شرط إضافته إلى الأصل واستعماله لأغراض المؤسسة.

ب- للمالك أن يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد مكانه. وله من أجل إقامة طابق أو أكثر أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح بها قانون البناء. على المالك، في مثل هذه الحال، إقامة دعوى استرداد واحدة بوجه جميع المستأجرين وعليه أن يثبت أن العقار المنوي إنشاء بناء جديد عليه قابل للبناء حسب قانون البناء ومقتضيات التنظيم المدني.

ج- يكون التعويض في الحالتين المذكورتين أعلاه بما يعادل ١٥% من القيمة البيعية للمأجور.

د- يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل الخمس (٥/١) عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية.

هـ- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرة منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم /٥٤٣/ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

و- ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويضاً آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزيائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتم تحديد هذا التعويض إماماً بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندها يجب على المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.

ز- يترتب على المالك الذي إسترد مأجوره عملاً بأحكام هذه المادة أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين المبينتين أدناه:

١- إذا كان المأجور قد إسترد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين "أ" و"ب" من هذه المادة ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في إستعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

٢- إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة "ب" من هذه المادة ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجره من الغير خلال مهلة السنة المبينة أعلاه.

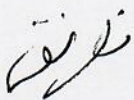
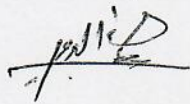
ح- يجوز للمؤجر الرجوع والتنازل عن المحاكمة في دعاوى الاسترداد دون موافقة الفريق الآخر وبأي مرحلة من مراحل المحاكمة.

ط- يمكن التوافق بين المؤجر والمستأجر على ان يكون استرداد المأجور بالتراضي شرط اتباع الإجراءات الآتية:

١- على المؤجر إبلاغ المستأجر خطياً برغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية وذلك بموجب كتاب مضمون مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه بواسطة الكاتب العدل.

الكاتب العدل
-٨-
نور

- ٢- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته وفقاً للأصول عينها المنصوص عنها في الفقرة السابقة.
- ٣- في مطلق الاحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع.
- ٤- يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرةً منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم /٥٤٣/ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.
- ٥- على المالك أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور قيمة التعويض المتفق عليها مع المستأجر.
- ٦- في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه أن ينظم تصريحاً بالموافقة وتعهداً بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً مع المفاتيح إلى المالك خلال المهلة المتفق عليها مع هذا الأخير والتي يستمر فيها المستأجر بدفع البديل المتوجب، فيسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة ٩٠% من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول على أن يسدّد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح بإقرار خطي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.
- ٧- إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوّه عنها أعلاه لإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغراً للمأجور دون مسوغ شرعي ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تُدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل، ويحق عندها للمؤجر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور أن يأمر بالإخلاء بموجب استدعاء يرفق به: نسخة عن كل من الاتفاق المنظم بينه وبين المستأجر على الإخلاء، والعرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل المشار إليهما أعلاه، والإيصال بقبض ٩٠% من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.
- ٨- إن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.
- ي- تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذه.



المادة ١١: (خضوع المراجعات القضائية للرسم المقطوع والاعفاءات من بعض الرسوم على المعاملات)

تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإخلاء وكل ما يتفرع عنها للرسم المقطوع. تعفى المعاملات من أي رسم نسبي ومن رسم الطابع على كل إجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وبإبلاغها أو الإنذارات أو العرض والإيداع.

المادة ١٢: (حالات مضاعفة بدلات الإيجار)

تضاعف مرة واحدة بدلات الإيجارات في الحالات الآتية:

أ- عن الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً أبنية أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

من أجل احتساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك أن يطلب هذه المضاعفة من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

ب- عن الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي الرقم ١١/١٩٦٧ وذلك طيلة فترة الإدارة الحرة.

ويضاعف بدل الإيجار وفقاً لأحكام الفقرة "ب" وفقاً للآلية الآتية:

- ١- في حال كان البدل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.
- ٢- في حال كان البدل السنوي بين مئتا ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرة أضعاف.
- ٣- في حال كان البدل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة أضعاف.
- ٤- في حال كان البدل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة أضعاف.
- ٥- في حال كان البدل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف مرة واحدة.



المادة ١٣: (تطبيق بعض أحكام قانون الإجراءات الجديد للعام ٢٠١٤ وتعديلاته على الإجراءات غير السكنية)

تطبق على الأماكن غير السكنية الأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإجراءات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته المواد ٤٣/ إلى ٥٥/.

المادة ١٤: (بعض الإعفاءات الضريبية)

بخلاف أي نص قانون أو تنظيمي آخر يُعفى مالكو الأبنية المؤجرة الخاضعة لأحكام قانون الإجراءات تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته والخاضعة لهذا القانون (للسكن وغير السكن) من رسوم الانتقال وتحرير التركات ومن غرامات التحصيل والتأخير عنها ومن ضرائب الأملاك المبنية وغراماتها عن فترة العشر سنوات السابقة لنهاية هذا القانون ولغاية العام ٢٠٢٦. وتخفّض رسوم نقل الملكية في حال البيع أو الهبة بين الأصول والفروع للأشخاص المذكورين في المادة الأولى بمقدار ٩٠% اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ١٥: (إلغاء الأحكام المخالفة)

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه.

المادة ١٦: (النشر والنفاذ)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به فور نشره.

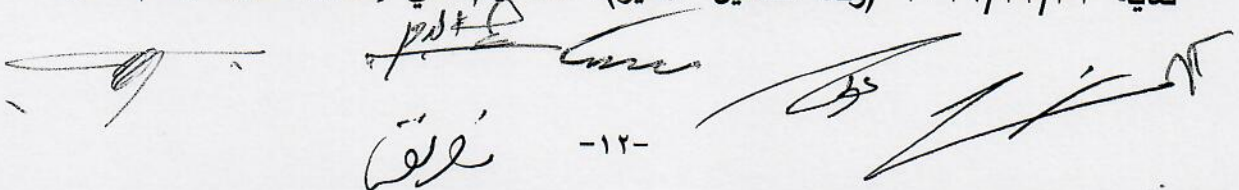
الأسباب الموجبة

بتاريخ ٢٠١٤/٥/٩ صدر قانون الإيجارات الجديد الذي ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للعقود المبرمة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣، وتمّ تعديله بموجب القانون رقم ٢/ النافذ حكماً تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨. وقد غني القانون الجديد بالإيجارات السكنية ولم يتطرق للإيجارات غير السكنية (التجارية والصناعية والحرفية والمهن الحرة...). وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٨/ منه على الآتي: لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمتد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١. ومؤخراً تمّ تعديل هذه المادة ومدّدت مجدداً هذه العقود لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١.

وقد جاء المشرع في القانون الجديد ليعيد أعمال الحرية التعاقدية ومشئئة المتعاقدين وفقاً لأحكام قانون الموجبات والعقود (أي القانون العام) الذي ينظم أصلاً هذه العلاقة التعاقدية، ولكن ضمن تدرج زمني تحرر العقود خلاله وذلك بعد أكثر من خمسين عاماً على إصدار قوانين إيجارات استثنائية شكّلت انتهاكاً فاضحاً لحق الملكية المقدّس المصون بأحكام الدستور (الفقرة "و" من المقدّمة والمادة ١٥/ من الدستور) وبالمواثيق الدولية (المادة ١٧/ من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، المادة ٣١/ من الميثاق العربي لحقوق الإنسان...).

فقد نصّ قانون الإيجارات الجديد على تمديد العقود السكنية لمدة تسع سنوات من تاريخ نفاذ القانون في ٢٠١٤/١٢/٢٨، بعدها يُصبح الإيجار حرّاً، وخلال السنوات الست الأولى يتمّ زيادة البدل تدريجياً أيضاً ليصبح البدل في نهاية السنة السادسة موازياً لبدل المثل. وبالتالي كانت سياسة المشرع في هذه العقود هي تحرير الإيجارات ضمن برنامج زمني وليس فوراً وذلك احتراماً لحق السكن وإعطاء المستأجر مهلة أكثر من معقولة لترتيب أوضاعه وزيادة البدل تدريجياً لإعادة التوازن من الناحية الاقتصادية ما بين البدلات الزهيدة التي يدفعها المستأجر للمؤجر عملاً بقوانين الإيجارات الاستثنائية لتصل إلى بدل المثل أي البدل الرائج وذلك لكي لا يتمّ إرهاق الفئات غير الميسورة من المستأجرين.

أما الآن، وبعد خمس سنوات من تطبيق أحكام القانون الجديد على الإيجارات السكنية، وفيما يتعلّق بالإيجارات غير السكنية فما يزال التمديد فيها قائماً والذي لحظه المشرع لغاية ٢٠١٩/١٢/٣١ (وفقاً للتعديل الأخير)، مما يستدعي إصدار قانون ينظم عقود



الإيجارات غير السكنية تمهيداً لتحريرها وفق منهجية وآلية محددة تأخذ بعين الاعتبار القواعد الرئيسية التي توخاها المشرع في الإيجارات السكنية ووفقاً للروحانية عينها.

إنّ المشروع المطروح يعتمد نفس الروحانية التي اعتمدها المشرع في القانون الخاص بالإيجارات السكنية، وقد اعتمد مبادئ أهمها:

أ. التمديد لخمس سنوات وبعدها يتم تحرير الإجارة وعودتها لكنف قانون الموجبات والعقود وللحرية التعاقدية.

ب. احتساب بدل المثل على أساس ٨% من القيمة البيعية للمأجور، وذلك تبعاً للاختلاف الجذري بين وجهة الاستعمال بالنسبة للمأجور التجاري حيث هناك استثمار وبين المأجور السكني الذي من شأنه تأمين مأوى للمستأجر وعائلته.

ج. اعتماد آلية مبسطة وسريعة لتحديد بدل المثل تتمثل أولاً بتحديد التراضي بين المالك والمستأجر، وفي حال لم يتم ذلك يكون بتحديد قضاة من قبل قاضي الإيجارات بدعوى بسيطة تقدم أمامه وتُنظر وفقاً للأصول الموجزة دون انعقاد جلسات ويتم تبادل اللوائح في القلم ويكون لها طريق طعن أمام محكمة الاستئناف ضمن الأصول عينها ويصدر فيها القرار الاستئنافي ويكون مبرماً وغير قابل لأيّ طريق من طرق الطعن.

د. تسديد بدل المثل بموازاة التمديد وبالتزامن معه لفترة خمس سنوات على أن تكون الزيادة:

○ ٢٥% خمسة وعشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن السنة الأولى من السنوات التمديدية التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

○ ٥٠% خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثانية من الفترة التمديدية.

○ ٧٥% خمسة وسبعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوّه عنها أعلاه وذلك عن السنة الثالثة من الفترة التمديدية.

○ يكون بدل الإيجار في السنوات الممددة الرابعة والخامسة مساوياً لقيمة بدل المثل.

هـ. تعديل أسباب الإسقاط من حق التمديد بشكل يتماشى مع ما كرّسه الفقه والاجتهاد.

و. حصر فئة المستفيدين من التمديد في حالة وفاة المستأجر الأساسي واشتراط ممارستهم المهنة عينها أو التجارة عينها التي كان يمارسها.

١٣-
م. ل. ل.

م. ل. ل.

ز. تحديد التعويض في جميع حالات الاسترداد بـ ١٥% من قيمة المأجور. وتناقص التعويض سنوياً بموازاة التمديد بمعدل ١/٥ (الخمس) سنوياً ليُصبح صفر عند السنة الخامسة مع الإبقاء على التعويض الإضافي الذي تحكم به المحاكم والنتائج عن الخسارة التي يتعرّض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها) على أن يتمّ تحديد هذا التعويض إمّا بالاتفاق بين المالك والمستأجر أو عن طريق القضاء وعندها يجب على المستأجر إثبات هذه الخسارة بموجب مستندات رسمية.

ح- الإتاحة للمالك بالافتراض من أي مصدر لتسديد التعويض (في جميع حالاته) واعتبار القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني يستفيد الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم /٥٤٣/ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

ط- مضاعفة بدل الإيجار في حال التنازل عن المؤسسة التجارية أو في حال في حال التنازل عن أماكن مؤجرة لممارسة مهنة حرة وفقاً للآلية السلم المتحرك Echelle Mobile الآتية:

- ١- في حال كان البدل السنوي أقل من مئتا ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرون ضعفاً.
- ٢- في حال كان البدل السنوي بين مئتا ألف ليرة لبنانية وخمسمائة ألف ليرة لبنانية يُضاعف عشرة أضعاف.
- ٣- في حال كان البدل السنوي بين خمسمائة ألف ليرة لبنانية ومليون ليرة لبنانية يُضاعف سبعة أضعاف.
- ٤- في حال كان البدل السنوي بين مليون ليرة لبنانية وخمسة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف خمسة أضعاف.
- ٥- في حال كان البدل السنوي بين خمسة ملايين ليرة لبنانية وعشرة ملايين ليرة لبنانية يُضاعف مرة واحدة.

ويأخذ المشروع بعين الاعتبار حالات استرداد المأجور بالطريقة الرضائية (دون الدخول في نزاع قضائي) وفقاً لآلية محددة.

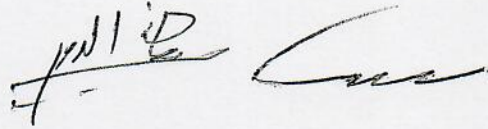
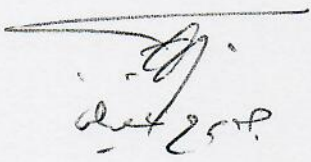
أما بالنسبة لحالات الإسقاط من حق التمديد، اعتمد المشروع الأسباب عينها التقليدية مع التشديد على مبدأ الإشغال الفعلي للمأجور لا الصوري أو المصطنع.

١٤-
رأى

وأخيراً، نصّ المشروع على تطبيق المواد المتعلّقة بالأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجار المنصوص عنها في الباب الرابع من قانون الإيجارات الجديد تاريخ ٢٠١٤/٥/٩ وتعديلاته (المواد /٤٣/ إلى /٥٥/) والتي تنظّم مسألة النفقات المشتركة والصيانة وإعادة التجهيز تبعاً لأنّ الأبنية بقيت دون صيانة طيلة خمسين عاماً بفعل عدم قدرة المؤجّر على إجرائها، كما لحظ المشروع أيضاً إعفاءات ضريبية للمالكين لأنّ التمديد المتكرّر والمتراكم الذي أرهقهم مادياً واجتماعياً على مدى أقلّه أربعين عاماً ومن الواجب اعتماد سياسة تُعيد التوازن بينهم وبين المستأجرين.

لذلك، فإننا نتقدّم من المجلس النيابي الكريم بهذا المشروع المرفق ربطاً

راجين إقراره.



إبراهيم عازار

