

اقتراح قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية

المادة الأولى:

تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود ايجار العقارات غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٠٧/٢٣ والتي تشمل:

- الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية.
- الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون.
- الأماكن الأخرى الخاصة بالدولة والإدارات الرسمية والبلديات والمؤسسات التابعة لها.

المادة الثانية:

تستثنى من أحكام هذا القانون جميع العقود الخاضعة لحرية التعاقد، وقانون الموجبات والعقود، والعقود التي تم استثناءها في المادة ٢ من قانون ٩٢/١٦٠.

المادة الثالثة:

تبقى الدعاوى التي أقيمت قبل صدور هذا القانون خاضعة لأحكام القانون التي أقيمت في ظله.

المادة الرابعة:

- ١- تحرر فوراً جميع عقود الإيجارات للأماكن غير السكنية الخاصة بالأجانب وتخضع لحرية التعاقد (قانون ٩٢/١٥٩) وقانون الموجبات والعقود.
- ٢- تحرر جميع عقود الإيجارات للأماكن غير السكنية في مدة أقصاها سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون (مادة ١٧/ من هذا القانون).
- ٣- يحق للفريقين تحرير العقود رضائياً استناداً إلى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين حيث يتم الاتفاق فيما بينهم على شرطي المدة والبدل.

المادة الخامسة:

يحق للمستأجر باستثناء الدولة والبلديات والمؤسسات الحكومية التابعة لها، الذي تتوفر فيه شروط المادة الرابعة (البند ب) من هذا القانون أن يطلب من المالك خطياً وقبل شهر من حلول أجل سنة تحرير العقد وتحت طائلة سقوط الحق، إبرام عقد تمديد للإيجار ولمدة سنتين متتاليتين، شرط الاستحصال على براءة ذمة مالية من البلدية ووزارة المالية من قبل المستأجر تثبت سداد جميع المستحقات المتوجبة بذمته على أن تضاعف بدلات الإيجار بعد احتساب آخر زيادة قانونية لمعدل التضخم السنوي المنصوص عليه في المادة ٣٨/ من قانون الإيجار المعدل النافذ بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ وذلك على الشكل الآتي:

خمس أضعاف بدل الإيجار للسنة الأولى اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون. المادة ١٧/
عشرة أضعاف بدل الإيجار للسنة الثانية اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون. المادة ١٧/
عشرون ضعفاً بدل الإيجار في سنة التمديد الثالثة اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون. المادة ١٧/

استكمال المرسوم
في
ال

عبد الرحمن
عبد الرحمن

عبد الرحمن
عبد الرحمن

عبد الرحمن
عبد الرحمن

عبد الرحمن
عبد الرحمن

المادة السادسة:

تحدد المدد لكل أنواع العقود الخاصة بهذا القانون وفقاً للشكل الآتي:
الاماكن المؤجرة لغايات تجارية او صناعية أو لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون:
ينتهي العمل في العقود التي يشغلها المستأجرون خلال فترة سنة واحدة ضمناً من تاريخ نفاذ
هذا القانون المادة /١٧/ ويحق لهم طلب تمديد الاشغال لمدة سنتين تبعاً للفقرة الخامسة من
هذا القانون، على أن يصار إلى عقد اتفاقية جديدة بعد التمديد المشار إليه، تحدد فيه شروط
التعاقد الحر وشريعة المتعاقدين وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩، ويخضع لأصول قانون
الموجبات والعقود.

في حال وفاة المستأجر الذي كان يشغل المأجور، ينتهي العمل بهذه العقود فوراً
ضمن فترة نفاذ هذا القانون، ويعتبر المأجور حراً، ووجب تسليمه فوراً الى المالك.

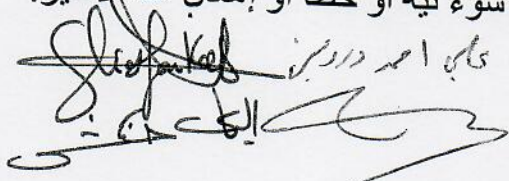
الاماكن الأخرى الخاصة بالدولة والإدارات الرسمية والبلديات والمؤسسات التابعة لها:
ينتهي العمل بهذه العقود في مدة أقصاها سنة واحدة ضمناً من تاريخ نفاذ هذا القانون
المادة /١٧/ ويحق للمستأجر طلب تمديد الإشغال المشار إليه تبعاً للمادة الخامسة من هذا
القانون، على أن يصار الى عقد اتفاقية جديدة بعد التمديد المشار إليه، تحدد شروط التعاقد
الحر وشريعة المتعاقدين وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٢/١٥٩، ويخضع لأصول قانون
الموجبات والعقود.

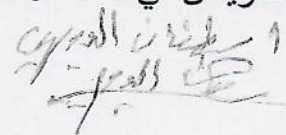
المادة السابعة:

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور او تأجيريه كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المالك الخطية
وبالشروط التي يتفق عليها.
إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحة في عقد الإيجار
الأساسي او الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل له من التمديد القانوني المادة /٥/ ويحل
محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقته مباشرة مع المالك.
في حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بإذن صريح من المالك في العقد الأساسي أو
الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار
الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي على ان لا تتعدى الثلاث سنوات ضمناً من تاريخ نفاذ
هذا القانون. المادة /١٧/

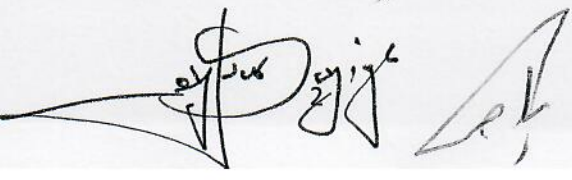
تخضع الإجارة الثانوية المعقودة اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ لحرية التعاقد وفقاً لأحكام القانون
رقم ٩٢/١٥٩ ويخضع لأصول قانون الموجبات والعقود.
على المالك والمستأجر الأصلي أن يطلبوا إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه
المستأجر الأصلي، لكي يقتزن الحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي بقوة القضية المحكوم
بها بوجه المستأجر الثانوي، على انه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي
بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.











المادة الثامنة:



- ١- للمالك أن يطلب استرداد مأجور ملاصق لعمله ، سواء كان هذا التلاصق أفقياً أم عمودياً ، لا سيما إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد شرط إضافته الى الأصل واستعماله لأغراض عمله.
- ٢- للمالك أن يطلب استرداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد مكانه. وله من اجل إقامة طابق او أكثر أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل اقل من نصف المساحة التي يسمح بها قانون البناء.
- على المالك، في مثل هذه الحال، إقامة دعوى استرداد المأجور بوجه جميع المستأجرين وعليه ان يثبت ان العقار المنوي انشاء بناء جديد عليه قابل للبناء وفقاً لقانون البناء ومقتضيات التنظيم المدني.

المادة التاسعة:

يترتب على المالك الذي يريد استرداد مأجوره عملاً بأحكام المادة الثامنة من هذا القانون ان يسدد الى المستأجر باستثناء ما يترتب عليه من ضرائب ورسوم للبلديات والمؤسسات الحكومية، قيمة مالية وفقاً للآتي:

ما يتفق عليه رضاءً بين المالك والمستأجر.

وفي حال عدم التوصل لاتفاق رضائي تحتسب القيمة المالية استناداً الى آخر زيادة قانونية على بدلات الإيجار وذلك وفقاً لمعدل التضخم السنوي المنصوص عليه في المادة /٣٨/ من قانون الإيجار المعدل النافذ بتاريخ ٢٨/٠٢/٢٠١٧:

- عشرة اضعاف بدل الإيجار في حال الاسترداد في السنة الاولى لنفاذ هذا القانون.
المادة /١٧/

- تتناقص القيمة المالية في حال الاسترداد في السنة الثانية من التمديد المنصوص عليه في المادة الخامسة من هذا القانون لتعادل خمسة اضعاف بدل الإيجار.

- تتناقص القيمة المالية في حال الاسترداد في السنة الثالثة من التمديد المنصوص عليه في المادة الخامسة من هذا القانون لتعادل ضعفي بدل الإيجار.

تسدد القيمة المالية المتوجبة على المالك للمستأجر إما نقداً أو من خلال قرض مصرفي معفي من الرسوم وبفوائد مخفضة والمنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣ تاريخ ٢٤/٧/١٩٩٦. يحق للمالك الرجوع عن طلب الاسترداد قبل دفع القيمة المالية المشار اليها في هذه المادة شرط إبلاغ المستأجر خطياً بذلك.

يترتب على المالك الذي استرد مأجوره عملاً بأحكام هذه المادة أن يسدد للمستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف القيمة المالية التي سدها للمستأجر دون ان يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي اصابه وذلك في الحالتين التاليتين:

١- إذا كان المأجور قد استرد وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة "١" من المادة /٨/ من هذا القانون ولم يستعمله المالك من دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة وذلك بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء.

٢- إذا كان المأجور قد استرد من اجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة "٢" من المادة /٨/ من هذا القانون ولم يشرع المالك بالبناء من 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.

الضمان الشرطي
في العقد

١٠/١٠/٢٠١٧

التوقيع: [Signatures]

المادة العاشرة:

يسقط الحق بالتمديد ويحكم على المستأجر بالإخلاء في الحالات الآتية:
أ - إذا لم يسدد ما استحق عليه من بدل الاجارة وذلك خلال شهرين بعد تبليغه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين أو العاملين معه، إنذاراً موجهاً إليه 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 قانون الإيجارات المعدل النافذ حكماً في ٢٠١٧/٢/٢٨.

- أما الشخص المعنوي فعليه وخلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون المادة /١٧/

أن يتخذ محل إقامة وإلا تطبق عليه أصول التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

في حال تعذر إجراء التبليغات المشار إليها، يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ، وذلك بناءً على طلب المالك 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 لآخر 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 أحدث المستأجر تغييراً أو تحويراً جزئياً أو كلياً في وجهة الاستعمال للمأجور كما حددت في عقد الإجارة بما فيها السكن والإسكان مما يخالف موضوع العقد والغاية الذي من أجله نظم، فيؤدي إلى فسخ العقد حكماً ويعتبر إشغالاً من دون أي مسوغ شرعي.

ج - إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد من دون موافقة المالك الخطية.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء. ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تامين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سنداً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين، شرط أن تكون هذه الاعمال ممكنة فنياً وألا تضر بمتانة البناء.

باستثناء اشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة ان يستحضر المالك أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستئذانه بان يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملامتها.

على المستأجر ان يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن ان تنتج عن الأشغال التي يقوم بها ونفقات الأعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال الى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الأعمال من دون أن يكون له الحق بالرجوع

لجنة المراجعة
م. م. م.
م. م. م.
م. م. م.

م. م. م.
م. م. م.
م. م. م.
م. م. م.

على المالك للمطالبة بها أو بقسم منها سواء أثناء إشغاله المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الإشغال.

لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الأعمال المذكورة في هذه الفقرة في حساب القيمة المالية للاسترداد المشار إليها في المادة التاسعة.

د - إذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً من دون موافقة المالك الخطية، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المنتازل له في المحاكمة.

ه - إذا أنشأ المستأجر مكان عمل، أو شجر له، أو تملك بناءً شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل، وذلك ضمن الأراضي اللبنانية.

و - إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وذلك على الرغم من استمراره في دفع بدلات الإيجار.

ز - إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الإنذار بالدفع أو لم يختر مقاماً في لبنان يبلغ فيه هذا الإنذار يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ح - إذا لم يشغل المستأجر المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم تسديده البدلات.

ط - إذا لم يشغل المستأجر المأجور فعلياً وكان متقطعاً ولم يكن هناك استمرارية فعلية في ممارسة عمله في المأجور.

ي - إذا أهمل المستأجر صيانة المأجور وقام بأعمال تضر بمتانة البناء ولم يعتن بالمأجور عناية الأب الصالح، ولم يستحصل على التصاريح والرخص المطلوبة لصيانة المأجور والموافقة الخطية الصريحة من قبل المالك.

ق - إذا لم يسدد المستأجر الأصلي كافة الضرائب المتوجبة عليه قانوناً، أو تسبب في وضع أي قيد على الصحيفة العينية للعقار ناتجة عن تأجيريه إيجارة ثانوية كلية أو جزئية، فيكون بذلك وحده المسؤول عن عمله هذا، فيتحمل بذلك كافة المسؤوليات المادية والمعنوية والقانونية، وتبرأ ذمة المالك من دون قيد أو شرط، من كل ضرر تسبب فيه المستأجر الأصلي.

المادة الحادية عشر:

- يستفيد من الإشغال وطلب التمديد وفقاً للمادة الخامسة من نفاذ هذا القانون. المادة ١١٧/

في حال وفاة المستأجر:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

- ١ - ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم.
- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار قبل نفاذ هذا القانون. المادة ١١٧/

٢ - المستفيدون من أحكام المادة ٥ وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم ١١/١٩٦٧ (المتعلق بالمؤسسة التجارية).

٣ - وفي هذه الحالة تمدد اجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنتقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة. وتعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعدة في المواد ٦ و ٧ و ٨ من قانون التجارة البرية.

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

١- ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط ان يمارس الوريث المهنة ذاتها.

- كل من آل اليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر او من ورثته شرط ان يمارس المتنازل له المهنة ذاتها وعلى ان يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون. المادة /١٧/

٢- إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفى أحدهم وليس بين ورثته من يمارس مهنته عينها، يحل شركاؤه محله في الإيجار بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة اضعاف بدل الإيجار السنوي المعمول به بتاريخ الوفاة.
أما في حال ترك المستأجر من قبل الشريك في المأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط العقد عينها.

ثالثاً: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

١- زوج واصل وفروع المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط عدم تغيير وجهة الاستعمال للمأجور.

- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار او بتاريخ سابق للوفاة وقبل نفاذ هذا القانون المادة /١٧/

- كل من آل اليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر او من الورثة الوارد ذكرهم في الفقرة (١) أنفا شرط ان يمارس المتنازل له المهنة عينها، على ان يجري التنازل رسمياً لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنة من تاريخ نفاذ هذا القانون. المادة /١٧/

٢- يحق للمالك زيادة بدل الإيجار وفقاً لأحكام المادة /١٢/ من هذا القانون.
يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب احكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المالك في تنفيذ موجباتهم.

المادة الثانية عشر:

تضاعف ثلاث أضعاف بدلات الإيجارات في الحالات الآتية:

أ- عن الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي او معنوي يكون او يصبح مالكا ابنية او حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أضعاف بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

من أجل احتساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك ان يطلب هذه المضاعفة من المستأجر 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.

ج- عن الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون في حال التنازل عنها وفقاً لأحكام الفقرة ٢ من البند ثانياً من المادة /١١/ من هذا القانون.

Handwritten signatures and notes in the left margin.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

المادة الثالثة عشر:

تطبق المواد /٤٥ و ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ و ٤٩/ المنصوص عليها في القانون التعديلي الجديد للإيجارات النافذ حكماً بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ والخاصة بالنفقات المشتركة على المأجور غير السكني والذي يقع ضمن عقار يشمل أقسام سكنية مؤجرة.

المادة الرابعة عشر:

تطبق مواد الأحكام المشتركة لجميع عقود الإيجارات المنصوص عنها في الباب الرابع "أحكام مشتركة لجميع عقود الإيجار" من القانون التعديلي الجديد للإيجارات النافذ حكماً بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ في حال لم يتم ذكرها في هذا القانون.

المادة الخامسة عشر:

تناط بالقاضي المنفرد المدني الناظر بقضايا الإيجارات صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفع التي تلازمها مهما بلغ بدل الإيجار السنوي. تخضع للأصول الموجزة المنصوص عنها في القانون رقم ١٥٤ الصادر بتاريخ ٢٠١١/٨/١٧ بصرف النظر عن قيمة المتنازع عليه. تستأنف قراراته أمام محكمة الاستئناف التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وتخضع لأحكام التنفيذ المعجل ومهلة الاستئناف ووقف التنفيذ المنصوص عليها في القانون ١٥٤ الصادر بتاريخ ٢٠١١/٨/١٧.

المادة السادسة عشر:

تلغى جميع المواد التي تتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة السابعة عشر:

يعتبر هذا القانون نافذ حكماً ويعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.

أ. محمد الدويهي
رئيس المجلس

د. أحمد درويش

إياد حنّان

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

عبدالله

تواقيع السادة النواب:

أحمد

عبدالله بن محمد

عبدالله بن محمد
البحراني

عبدالله بن محمد

عبدالله بن محمد

عبدالله بن محمد

الأسباب الموجبة:

بما أنه واستناداً إلى الإحصاءات الصادرة عن وزارة المالية إن مجموع الإيجارات الغير محررة في لبنان هي ٢٥٩٠١ أي بنسبة ٢٢,٩٢٪.

في ظل الظروف الاقتصادية المتردية ما زال هناك قسم من المواطنين المالكين يعانون الظلم والقهر واللاعادلة.

وبما أن التفاوت في الإيجارات ما بين قديمة وجديدة، يعطي ميزة وأفضلية للمؤسسات القديمة، وهي ضربة قاضية للمؤسسات الحديثة ولتشجيع الجيل الجديد، حيث يتم إلغاء مبدأ المنافسة المشروعة، ويتم الإطاحة بالمؤسسات الحديثة التي تشكل العنصر الأهم في تأمين المنافسة الاقتصادية البناءة، والتي تتماشى مع التطور الحضاري والأفكار الاقتصادية والصناعية والتكنولوجية الحديثة، وبالتالي وُضع لبنان على خريطة المنافسة الاقتصادية العربية والعالمية.

وبما أن التفاوت أيضاً في المداخل ما بين المستأجر والمالك القديم الذي يتقاضى الإيجارات الزهيدة، مقابل المدخول الإنتاجي المرتفع الذي يحصل عليه المستأجر القديم، وبحسب السعر الراجح للسلع والخدمات، تشكل ضربة موجعة للعدل والعدالة: وسوء إدارة الدولة للمؤسسات والتي تلغي مبدأ المساواة ما بين المكونات الاقتصادية في لبنان.

وبما أن التأجير الثانوي الظالم المبطن والذي سمحت به القوانين الاستثنائية القديمة في لبنان تشكل حالة شاذة ومرفوضة، ويجب إبطالها فوراً، والتي ما ظال يعاني منها المالكون القدامى، حيث يتقاضون الإيجارات الزهيدة الظالمة، وبالمقابل يتقاضى منها المستأجرون القدامى المبالغ الطائلة، ويجنون منها الثروات الكبيرة وذلك من دون رادع أو وجه حق.

وبما أن تحرير العقود الخاصة بالإيجارات غير السكنية وبالسرية المطلوبة أصبحت من المطالب الملحة والأساسية في لبنان، فمن غير المعقول وبظل النظام الاقتصادي الحرّ عدم السماح بتكافؤ الفرص، وتشجيع إدارة المؤسسات الغير قادرة على حسن الأداء والابتكار، والتي لا تستطيع تغطية المصاريف المتوجبة عليها، على حساب القسم الآخر من المؤسسات الحديثة المثمرة.

وبما أنه وفي ظل القوانين القديمة التي لم تعد تلبي حاجات المجتمع، وانطلاقاً من الدور التشريعي للنايب في تطوير القوانين وتعديلها في الدرجة الأولى وحرصاً على دوره الرقابي على السلطة التنفيذية.

وبما أنه ومن أجل التسريع في إيجاد حل اقتراح قانون معجل مكرر للإيجارات القديمة الاستثنائية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ والتي كانت خاضعة لقانون ٩٢/١٦٠ وقد لحظها القانون الجديد للإيجارات في بابه الثالث حيث مدد عقود الأماكن غير السكنية حتى

تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ وقد أخضعها لمعدل التضخم للمؤشر الرسمي الصادر عن ادارة الاحصاء المركزي في المادة ٣٨ وما يليها.

وبما أن المجلس الدستوري قد أبدى رأيه الصريح باعتبار أي تمديد لقانون الإيجارات الاستثنائية يشكل مخالفة دستورية ويعتبر غير دستوري واعتباره معطل للحركة الاقتصادية والعمرانية، مع العلم أن قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية قد تم تمديده ١٣ مرة منذ إقرار القانون رقم ١٦٠/١٩٩٢.