

دولة رئيس مجلس النواب الأستاذ نبيه بري المحترم

مقدم الإقتراح: النائب اللواء أشرف ريفي

الموضوع: اقتراح قانون 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 إحالته الى لجنة الإدارة والعدل ليصار إلى مناقشته وفقاً للأصول، هذا مع العلم أن ضرراً كبيراً قد وقع على المستأجرين جرّاء إقرار التعديل الأخير الذي نراه مجحفاً بحقوقهم خاصة جرّاء العدوان الإسرائيلي المستمر على لبنان لتاريخه الذي هدم الكثير من المؤسسات والمحال التجارية من الوجود .

اللواء أشرف ريفي



المادة الأولى: تُعدّل المادة الثالثة من القانون رقم 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (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 (9) تسع سنوات تبدأ من تاريخ نفاذ القانون 2025/24 تاريخ 2025/8/21

المادة الثانية: تُعدّل المادة الرابعة من القانون رقم 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

يُحتسب بدل المثل على أساس نسبة 2% (اثنان بالمائة) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة فيما لو كان خالياً.

المادة الثالثة: تُعدّل المادة السادسة من القانون رقم 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل الآتي:

خلال مدّة 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:

- (30%) 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.
- (40%) أربعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثانية.
- (50%) خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثالثة.
- (60%) ستون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الرابعة.
- (70%) 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 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (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 67/11 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 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (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 ورثته 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 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 (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 تعويضاً ما نسبته 50% من القيمة الفعلية للمأجور بحالته الحالية.
وفيما خص المستأجرين الذين سدّدوا بدل خلو وحلّوا بموافقة المالك مكان المستأجر القديم، يعاد إليهم 50% من هذا البديل 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 2024 ولا يزالون محرومين من الانتفاع بها بسبب الهدم الكلي أو الجزئي، إلا أن هذه الزيادات والبديل 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 تعويضاً يوازي 50% من القيمة الفعلية للمأجور آخذاً بعين الاعتبار التخمينات المنفذة من قبل خبراء التخمين للمأجير الحاصلة في نفس الموقع.

المادة الثامنة: يعمل بهذا القانون فور نشره



الأسباب الموجبة لتعديل قانون الإيجارات غير السكنية
رقم 2025/11 تاريخ 2025/6/12 المعدل بموجب القانون رقم
2025/24 تاريخ 2025/8/21

بما أن المجلس النيابي أقر القانون رقم 2025/11 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 67/11 بحيث وبموجبه حررها بعد فترة من الزمن،

وبما أن المجلس النيابي عاد وعدل هذا القانون بأخر حمل رقم 2025/24 تاريخ 2025/8/21 بحيث مدد عقود الإيجار القديمة بين 5/ خمسة و 8/ 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 67/11، والمسئ به من شأنه أن يوجب دفع تعويض للمستأجر صاحب المؤسسة،

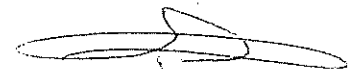
وبما أن المبدأ هو ضمان استمرارية النشاط التجاري وديمومته، في حين القانون موضوع هذا التعديل ينقص الضمانات المعطاة للتجار والحرفيين والمهنيين التي باتت حقاً مكتسباً لا يمكن المس بها، ويحرم المستأجر من التعويض عن الضرر الذي سيلحق بمؤسسته، كما وأن قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية من شأنه أن يعطل ضمناً مفاعيل المرسوم الاشتراعي 67/11 دون أن يلغيه، وذلك بضربه لعناصر المؤسسة التجارية بعد انتهاء سنين التمديد،

وبما أن هذا المس بالحقوق المكتسبة وبالملكية الفردية التي يحميها الدستور بموجب المادة 15 منه، لا يمكن نزعها دون التعويض عنها، خاصة وأنه من المعلوم أن أكثرية المستأجرين للأماكن غير السكنية دفعوا بدلات إخلاء طائلة سابقاً حتى يتمكنوا من استئجار المأجور، وهذه حقيقة لا يمكن التغاضي عنها خاصة وأن هذا الأمر نُفذ بموافقة ورضى المالك،

وبما أن التمديد لا يُعد تعويضاً مالياً يرجع مبلغ الخلو الذي سدده المستأجر للأماكن غير السكنية المستفيد من التمديد، بل هو تعديل في مدة العقد ووضع تاريخ لانتهائه 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 2017/2، 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 سنّ قوانين منصفة للجميع دون تمييز، وبعد أن عدل القانون سابقاً، يقتضي أن يعدله مجدداً منعا للإجحاف. فالإنصاف هو الوجه الأخلاقي للعدالة، وهو ما يجب أن يعطيه الحاكم أو النائب لشخص يستحقه، دون أن يكون ملحوظاً في الأوضاع التشريعية القائمة.



وعليه،

وننتيجة 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 بعد مناقشته في لجنة الإدارة والعدل النيابية.

الوزير الشرفي

