

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

قانون نافذ حكماً رقم 2 الصادر بتاريخ 2017/2/28

(ج.ر. عدد 10 تاريخ 2017/2/28)

قانون

تعديل قانون الايجارات

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى:

تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل 1992/7/23.

المادة 2:

تستثنى من أحكام هذا القانون:

أ) عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

ب) عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطياف والإستناء.

ج) العقود التي بموجبها يقدم أصحاب العمل أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببديل.

د) إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات.

هـ) عقود إيجار الفيلات التي تتوفر فيها المواصفات الآتية:

أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة لسكن مستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز تدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وإن كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

الباب الثاني

إيجار الأماكن السكنية وأحكام صندوق المساعدات

القسم الأول

أحكام خاصة بصندوق المساعدات

المادة 3:

ينشأ حساب مدين للإيجارات السكنية المشمولة بأحكام هذا القانون (يشار إليه في هذا القانون بالصندوق) خلال أربعة أشهر من تاريخ نشر هذا القانون، يكون تابعاً لوزارة المالية وتمسك حساباته لدى مديرية الخزينة في هذه الوزارة.

يهدف هذا الصندوق إلى مساعدة جميع المستأجرين المعنيين بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري خمسة اضعاف الحد الأدنى الرسمي للاجور وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات، كلياً أو جزئياً حسب الحالة، التي تطرأ على بدلات إيجاراتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

يُقصد بالمستأجر حيثما ورد في هذا القانون المستأجر أو من حل محله قانوناً. عند طلب الاستفادة من مساهمة الصندوق، ولأجل تحديد معدل الدخل العائلي الشهري، يُقصد بالمستفيد أو بالفريق المستفيد حيثما وردا في هذا القانون المستأجر وشاغلو المأجور القانونيون معه.

المادة 4:

لا يستفيد من تقديمات هذا الصندوق المستأجر غير اللبناني.

المادة 5:

تتألف واردات الصندوق من :

- مساهمات سنوية من الدولة تُلحظ في موازنة وزارة المالية لتغطية التزامات الصندوق.
- الهبات والتبرعات والوصايا بعد موافقة مجلس الوزراء عليها، وتنزل قيمة هذه الهبات والوصايا من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد ضريبة الدخل المتوجبة، كما تنزل من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد رسوم الانتقال، وتعفى من الرسوم المفروضة على الهبات.

المادة 6:

تخضع إدارة اموال هذا الصندوق بما في ذلك أصول الإنفاق والجباية لنظام مالي يصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المالية.

المادة 7:

تنظر في تطبيق الأحكام المتعلقة بتطبيق الزيادات على بدلات الإيجار لجنة ذات طابع قضائي مؤلفة على الشكل التالي:

- أ- قاضي عامل من الدرجة الثالثة على الأقل أو قاض شرف رئيساً يسميه وزير العدل.
 - ب- عضو يسميه وزير المالية من بين موظفي مديرية الواردات في وزارة المالية من الفئة الثالثة على الأقل.
 - ج- عضو يسميه وزير الشؤون الاجتماعية من بين موظفي الوزارة من الفئة الثالثة على الأقل.
- يمارس أعضاء اللجنة مهامهم بحياد واستقلال عن الجهة التي اقترحهم أو سمّتهم.
- لا يمكن استبدال أعضاء اللجنة من الموظفين أو اقاتهم لأسباب تتعلق بعملهم فيها حتى لو جرى ترفيعهم أو نقلهم من وظائفهم التي كانت السبب في اختيارهم.
- يعرض النزاع على اللجنة من الفريقين بموجب عريضة مشتركة أو من الأكثر عجلة منهم.
- يحق للجنة الاستعانة بمن تشاء وبكل وسيلة تراها ضرورية للتأكد من حق المستأجر في طلب الاستفادة من الصندوق أو في صحة تقدير بدل المثل.
- يصدر قرار اللجنة بالأكثرية.
- لكل ذي مصلحة المبادرة الى طلب إبلاغ القرار الصادر عن اللجنة.
- تُعيّن اللجنة خلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون بموجب مرسوم بناءً على اقتراح كل من وزراء العدل والمالية والشؤون الاجتماعية.
- يعين في كل محافظة لجنة واحدة على الأقل.
- يلحق بكل لجنة كاتب ومباشر بقرار من وزير العدل.
- يحدّد بمرسوم تعويضات كل من الرئيس والأعضاء والكاتب والمباشر.
- تعقد اللجنة اجتماعاتها أثناء أو خارج الدوام الرسمي في الأماكن التي يُحددها وزير العدل.

المادة 8:

يقدم المستأجر الراغب بالحصول على مساهمة من الصندوق طلباً إلى اللجنة التي يتبع لها المأجور، مغفياً من الرسوم كافة، ويؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة على المساهمة أو بعدمها.

يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

1- أن يقدم خلال مهلة شهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى، وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الاخرى، وذلك تحت طائلة سقوط حقه بالاستفادة من المساهمة.

غير انه ومع مراعاة احكام المادة 11 من هذا القانون، يحق للمستأجر، في أي وقت يطرأ فيه تعديل على معدل دخله العائلي الشهري أن يقدم طلباً جديداً الى اللجنة المنوه عنها اعلاه للنظر به واتخاذ القرار المناسب في ضوء التعديلات التي طرأت على هذا الدخل لجهة الابقاء على قرارها السابق او تعديله. وفي حال التعديل يسري قرار اللجنة اعتباراً من الشهر الذي يلي القرار.

2- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

أ- جدولاً بأسماء أعضاء الفريق المستفيد.

ب- إفادة عمل لكل من أعضاء الفريق المستفيد صادرة عن المرجع الصالح تبين قيمة الأجر أو الراتب تبعاً لحالة كل منهم كأجير أو عامل أو موظف.

ج- تصريحاً شخصياً بالدخل لكل من أعضاء الفريق المستفيد في حال كان يعمل لحسابه الخاص.

المادة 9:

تنظر اللجنة بطلبات المساهمة لجهة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وتبت بها وفقاً لما يلي:

أ- إذا كان أعضاء الفريق المستفيد من الأجراء أو العمال أو الموظفين يكون معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد مجموع المداخل الشهرية العائدة لكل منهم.

ب- إذا كان أي من أعضاء الفريق المستفيد يعمل لحسابه الخاص، فانه يعود للجنة التثبيت بالوسائل التي تراها مناسبة من معدل دخله الشهري، وبالتالي يكون معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد مساوياً لمجموع معدلات الدخل الشهري العائدة لكل من أعضاء الفريق المستفيد.

يعود للجنة، في كل الحالات، التثبيت بالوسائل التي تراها مناسبة من عدد وأسماء أعضاء الفريق المستفيد ومن معدل الدخل الشهري للمستأجر ولكل من هؤلاء، ويحتسب عندها معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وفقاً لما هو وارد في هذه المادة. ويمكن لأي من الفريقين المعنيين تقديم الأدلة والمستندات التي تساعد على إثبات إدعاءاته.

للجنة أن تستدعي كلاً من المؤجر والمستأجر للاستماع إليهما وذلك بموجب إشعار يبلغ إليهما وفقاً لأصول المحاكمات المدنية، وعليها أن تصدر قرارها في مهلة أقصاها شهران من تاريخ تقديم الطلب.

المادة 10:

مع مراعاة أحكام كل من المادتين 8 و 11 من هذا القانون، تبت اللجنة في ضوء نتائج إجراءاتها لجهة تحديد معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد، في استحقاق طلب المساهمة من الصندوق أو في عدمها، كما في قيمة المساهمة وفقاً لما يلي:

1- إذا قررت اللجنة أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور، ترفض المساهمة لعدم استحقاقها، ويتوجب على المستأجر دفع بدل الإيجار الجديد الناتج عن تطبيق الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون تحت طائلة اعتباره ناكلاً وتطبق عليه أحكام هذا القانون.

2- إذا قررت اللجنة أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد لا يتجاوز خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور، يبلغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور، فتدفع هذه الأخيرة للمؤجر المساهمة المستحقة أقساطاً شهرية عن السنة الممددة، أو ما بقي منها حسب الحالة، التي قدم عنها المستأجر طلب المساهمة كما هو مبين أدناه:

أ- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي لا يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق بين قيمة بدل الإيجار وقيمة البديل الجديد.

تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية المختصة لإجراء اللازم وفقاً لما هو مبين في هذا البند.

ب- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي يزيد عن ثلاثة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور ولا يتجاوز خمسة أضعاف هذا الحد

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق، إذا وجد، بين 20% من معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وقيمة البديل الجديد.

تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية المختصة لإجراء اللازم وفقاً لما هو مبين في هذا البند.

إن المساهمات التي يتوجب على الصندوق دفعها للمؤجر تبقى على عاتق هذا الصندوق، ولا يمكن للمؤجر التذرع بها لأي سبب وأمام أي مرجع بوجه المستأجر على أنها جزء من بدل الإيجار لم يسدد من قبل الأخير.

المادة 11:

في حال رغب المستأجر بالاستمرار بالافادة من مساهمة الصندوق عن السنوات الممددة اللاحقة، عليه اتباع آلية العمل المشار إليها في المادة 8 أعلاه مع اللجنة وذلك في بداية كل سنة ممددة حتى السنة التاسعة ضمناً.

يؤدي طلب المساهمة كما هو منصوص عليه في المادة 8 إلى تعليق مهلة دفع الزيادات الناتجة عن أحكام هذا القانون، وذلك إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة أو بعدمها.

المادة 12:

يلاحق كل من أعطى اللجنة إفادة أو تصريحاً كاذباً أو استعمل أو استفاد من أي منهما بجرم التزوير واستعمال المزور. وعند اكتشاف أي تصريح أو افادة كاذبة واستعمالها والاستفادة منها، على اللجنة، حسب الحالة، أن تبلغ النيابة العامة بالأمر، ويسقط حق المستأجر بالحصول على المساهمة من الصندوق.

المادة 13:

تخضع للأصول الموجزة المنصوص عنها في القانون رقم 154 الصادر بتاريخ 2011/8/17 كل النزاعات التي تنظر فيها اللجنة المنصوص عليها في المادة 7 من هذا القانون وذلك بصرف النظر عن قيمة المتنازع عليه. تستأنف قرارات اللجنة أمام محكمة الاستئناف التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها. تخضع قرارات اللجنة لاحكام التنفيذ المعجل ومهلة الاستئناف ووقف التنفيذ المنصوص عليها في القانون 154 الصادر بتاريخ 2011/8/17. لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف أي طريق من طرق الطعن.

القسم الثاني

إيجار الأماكن السكنية

المادة 14:

تخضع لأحكام هذا الباب عقود ايجار العقارات المبنية السكنية المعقودة قبل 1992/7/23. يعتبر عقد إيجار سكني العقد الواقع على الأماكن المخصصة للسكن، أما الأماكن المؤجرة بعقد واحد للسكن ولغير السكن فتعتبر أماكن سكنية لمجرد استخدامها للسكن.

المادة 15:

تمدد لغاية تسع سنوات، والمستفيدين من تقديرات الصندوق لغاية 12 سنة، من تاريخ نفاذ هذا القانون، عقود إيجار الأماكن السكنية على أن يدفع المستأجر قيمة بدل المثل تدريجياً وفقاً لما يلي:
أ- مع مراعاة أحكام المادة (20) من هذا القانون تحدد قيمة بدل المثل، رضاءً أو قضاءً وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (18).
ب- يزداد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:
15% خمسة عشرة بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن كل سنة من السنوات التمديدية الأربعة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

20% عشرون بالماية من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه وذلك عن كل من السنتين الخامسة والسادسة من الفترة التمديدية حتى يبلغ بدل الإيجار في السنة التمديدية السادسة قيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

ج - يكون بدل الإيجار في السنوات الممددة السابعة والثامنة والتاسعة مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

د- بنهاية السنة التمديدية التاسعة يصبح الإيجار حراً.

المادة 16:

1- يحق للمستأجر الذي يكون لا يزال مستوفياً لشروط الاستفادة من تقديرات الصندوق، أن يطلب من المالك خطياً، وقبل حلول أجل العقد في السنة التاسعة الممددة بثلاثة أشهر تحت طائلة سقوط الحق، بتحرير عقد إيجار جديد لمدة أقصاها ثلاث سنوات ببدل مساوٍ لبذل المثل المشار إليه في الفقرة (أ) من المادة 15 أعلاه، شرط أن يثبت خلال المهلة ذاتها حصوله على قرار من اللجنة بأنه يستوفي شروط الاستفادة من تقديرات الصندوق وذلك وفقاً للآلية المنصوص عليها في هذا القانون.

2- يحق لهذا المستأجر أن يتنازل عن حقه في طلب تحرير عقد إيجار جديد وأن يبلغ المالك خطياً خلال المهلة ذاتها المذكورة أعلاه، عن رغبته بإخلاء المأجور لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له الصندوق، أقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه أدناه.

لا يحق للمالك التذرع برغبة المستأجر الخطية بإخلاء المأجور ما لم يكن هذا المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق.

3- للحصول على المساهمة على المستأجر اتباع ما يلي:

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة خلال المهلة المذكورة أعلاه طلب الحصول على المساهمة.

لا يؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

ب- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك برغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.

- تعهد بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه موافقة اللجنة على

دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

4- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة، بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر

الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر، أو من المستأجر منفرداً، لدى الكاتب العدل وحتى حلول أجل عقد الإيجار الجديد.

5- تبليغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة أقساطاً

شهرية بتواريخ استحقاقها.

6- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره، يقرضه بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة، ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.

7- إذا قررت اللجنة أن المستأجر لا تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديرات الصندوق فإن إيجاره يصبح حراً من تاريخ قرار اللجنة.

المادة 17:

1- في الحالة التي يخلي فيها المستأجر المأجور بناءً لرغبته مقابل مساهمة مالية يحصل عليها من الصندوق، إذا توافرت لديه شروط الإفادة من هذا الصندوق، تطبق أحكام المادة 27 من هذا القانون.

2- للمستأجر، خلال الفترة التمديدية أن يعرض على المالك شراء المأجور. يقدم العرض لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور، يذكر فيه قيمة الشراء. إذا رفض المالك عرض المستأجر ثم عمد إلى الاتفاق مع الغير على بيع المأجور، خلال فترة سنة من تاريخ العرض المذكور، بقيمة لا تتجاوز القيمة المعروضة من المستأجر، عليه ابلاغ هذا الأخير حسب الأصول.

3- كما وللمستأجر حق الأفضلية لشراء المأجور بالثمن عينه الذي يعرض على المالك من الغير وعليه في هذا المجال ايداع الثمن لدى الكاتب العدل حسب الأصول وابلغ المالك نسخة عن هذا الايداع وذلك خلال مهلة شهر من تاريخ تبلغه كتاب المالك تحت طائلة سقوط حقه بالأفضلية.

المادة 18:

يجري تحديد بدل المثل:

أ- رضاً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البديل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق.

ب- إذا لم يجرِ التوصل إلى تحديد بدل المثل رضاً بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيكون للمؤجر أن يتبع الإجراءات التالية:

1- يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في جدول الخبراء.

يتولى الخبيران وضع تخمين لبديل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عليها في المادة (19) من هذا القانون.

2- يقوم المؤجر بواسطة الكاتب العدل بإبلاغ تقرير التخمين لبدل المثل إلى المستأجر الذي عليه وفي خلال شهرين من تبليغه التقرير إما الموافقة عليه واعتماده في تحديد بدل إيجار المثل أو التقدم بتقرير تخمين مقابل عن طريق الاستعانة بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري ومسجلين في جدول الخبراء.

يتولى الخبيران المعيّنان من قبل المستأجر وضع تخمين لبدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عنها في المادة 19 من هذا القانون.

3- على المستأجر إبلاغ تقرير التخمين الموضوع من قبل الخبيرين المعيّنين من قبله لإبلاغه إلى المالك بواسطة الكاتب العدل خلال مهلة الشهرين الآتفي الذكر تحت طائلة سقوط حقه في الاعتراض على التخمين المرسل من المالك أو حتى الإدلاء بمضمون تقرير مقابل.

4- إذا اختلف التقريران جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يلجأ إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة 7 من هذا القانون التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وذلك للفصل في النزاع الناشئ عن الاختلاف، على أن يرفق مع طلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.

تطبق على هذا النزاع الاصول الموجزة المشار إليها في المادة 13 من هذا القانون. يقبل القرار الصادر عن اللجنة بهذا الخصوص الطعن عن طريق الاستئناف. لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف اي طريق من طرق الطعن.

المادة 19:

يجب أن يتضمن التقرير تحت طائلة البطلان، أسماء واضعي التقرير ومرجعهما في قائمة الخبراء، وبيان من كلفهما بوضع التقرير وبيان تاريخ إجراء التخمين، والوسائل التي اعتمدت في إجراء التخمين من مساحة الشقة إلى نوع البناء وتقدير متوسط تكاليف البناء (شعبي، متوسط إلى شعبي، متوسط إلى فخم، فخم)، وما يصيب الشقة من مساحة العقار مع مراعاة واقع الطابق الأرضي إذا كان الطابق معداً للتجارة، مع تخمين ثمن المتر البيعي في البناء الحرّ والبناء المأجور، وبيان ما يُنقص من قيمة متوسط كلفة متر البناء بسبب قديم العهد أو سوء الاستعمال، أو ما يزيد في قيمة البناء من غير ما أدخله المستأجر من التحسينات والذي قد يكون ناتجاً عن الموقع أو المطل أو خلافه، وما يكون الخبراء قد توسلوه في تقدير ثمن المتر البيعي من بيوعات أو تقدير من قبل الإدارات الرسمية. على التقرير ومرفقاته أن يحمل توقيع الخبيرين في كل صفحاته وتاريخ وضع التقرير.

المادة 20:

يحدد بدل المثل على أساس نسبة (4%) اربعة بالمائة من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خالياً.

المادة 21:

يكون الخبراء مسؤولين عن مضمون التقرير الذي وضعوه وعن صحة المستندات المرفقة به وعن نتيجة التخمين. من أجل تطبيق هذا القانون، يعتبر الخبيران المعينان من قبل كل من المالك أو المستأجر كما لو كانوا معينين من قبل القضاء.

المادة 22:

مع مراعاة أحكام المادة 32 من هذا القانون، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية أثناء السنة الأولى من الفترة التمديدية (السنوات التسع)، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار خمس سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده.

أما إذا رغب المالك في استرداد المأجور أثناء السنة الأولى من الفترة التمديدية (السنوات التسع) لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، وإقامة بناء جديد مكانه فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار ست سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده على أن يكون هذا التعويض موازياً لبدل إيجار سبع سنوات، محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده، للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديرات الصندوق.

وفي الحالتين المذكورتين، يحق للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق أن يتقدم من اللجنة بطلب الحصول على المساهمة المالية كما هو مبين أدناه:

1- يقدم الطلب مرفقاً بالمستندات التالية:

أ- نسخة عن تحديد بدل المثل المحدد رضاءً أو قضاءً.

ب- نسخة عن العرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل.

تبت اللجنة في ضوء المستندات بقيمة المساهمة التي كان سيدفعها الصندوق إلى المؤجر عن المستأجر من تاريخ استحقاق المساهمة وحتى نهاية الفترة الممددة، وتحسم منها ما سبق أن دفعه الصندوق إلى المؤجر من زيادات طرأت على بدل الإيجار بموجب هذا القانون، إضافةً إلى قيمة التعويض الذي قبضه المستأجر من المالك مقابل استرداد المأجور في إحدى الحالتين المنصوص عليهما في هذه المادة، فتبلغ اللجنة الرصيد إلى الدائرة المالية المختصة لدفعه إلى المستأجر أقساطاً شهرية متساوية بدءاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ الإخلاء الفعلي للمأجور وحتى نهاية الفترة الممددة.

- 2- أما إذا كان المأجور المطلوب استرداده للضرورة العائلية أو للهدم قد أُجّر في ظل سريان أحد القانونين 67/29 و74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة فيُخفّض التعويض المتوجب للمستأجر إلى النصف.
- 3- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرةً منه أو بالافتراض من أي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.
- 4- يستثنى المستأجرون غير اللبنانيين من التعويض.
- 5- في حالة طلب استرداد المأجور للضرورة العائلية خلال السنوات الممددة الأخرى، يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل التسع (9/1) عن كل سنة انقضت من الفتره التمديدية.

المادة 23:

إذا رغب المالك باسترداد المأجور لغير حالتي الضرورة العائلية والهدم عليه اتباع ما يلي:

- 1- إبلاغ المستأجر خطياً برغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية.
- 2- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته. في مطلق الاحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع.
- 3- يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرةً منه أو بالافتراض من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.
- 4- على المالك أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور قيمة التعويض المتفق عليها مع المستأجر.
- 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 90% من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول على أن يسدد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح بإقرار خطي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.

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 تدفع 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 90% من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع. إن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.

المادة 24:

يمكن لمالك المأجور الذي أجز في ظل سريان أحد القانونين 67/29 و 74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة استرداد المأجور في غير حالتي الضرورة العائلية والهدم لقاء دفعه للمستأجر تعويضاً يساوي نصف التعويض المتوجب في حالة الهدم والمنصوص عليه في البند 2 من المادة 22 أعلاه، وفي هذه الحالة لا تطبق أحكام المادة المذكورة لجهة تناقص التعويض نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية.

المادة 25:

مع مراعاة أحكام المواد 22 و 23 و 24 من هذا القانون، على المالك في جميع حالات الاسترداد المنصوص عليها في هذا القانون، أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاً مع المستأجر، مع الإشارة بوضوح إلى تناقصه نسبياً مع المدة التمديدية المتبقية وفقاً لأحكام الفقرة 5 من المادة 22 أعلاه.

يرفق طالب الاسترداد بالعرض والإيداع ما يثبت تحديد بدل المثل رضاً أو قضاءً.

في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه اتباع الإجراءات المنصوص عليها في البند 4 من المادة 23 وعندها يسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة 90% من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول، على أن يسدد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي والمثبت بإقرار خطي من قبل المالك والمستأجر أو من قبل المستأجر منفرداً موقّعاً لدى الكاتب العدل.

المادة 26:

للمستأجر الذي قبض مبلغ الـ 90% من قيمة العرض والإيداع المنوّه عنه في المادة 25 أعلاه، مهلة ستة أشهر من تاريخ قبضه المبلغ المذكور لإخلاء المأجور، يستمر خلالها بدفع البديل المتوجب ويصبح بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي، ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار (5) خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل.

المادة 27:

1- خلال الفترة الممددة موضوع البند 1 من المادة 15 من هذا القانون، إذا رغب المستأجر الذي تتوفر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق بالتنازل عن إجارته وإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له الصندوق أقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه في هذا القانون، عليه إبلاغ المالك خطياً برغبته هذه 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 الأخرى. لا يحق للمالك التذرع برغبة المستأجر الخطية إخلاء المأجور ما لم يكن هذا المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق.

2- لأجل احتساب قيمة المساهمة يقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد على مجموع معدلي الدخل الشهري للزوج والزوجة فقط دون سائر أعضاء الفريق المستفيد. أما في حالة وفاة المستأجر وزوجه فيقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري للفريق المستفيد من شاغلي المأجور القانونيين المحددين وفقاً لأحكام المادة 29 من هذا القانون.

3- تكون قيمة المساهمة التي تدفع أقساطاً شهريةً كما هو منوّه عنها في هذا القانون، مساوية لرصيد مجموع ما كان سيدفعه الصندوق من مساهمات شهرية للمؤجر عن المستأجر والمنصوص عليها في المادة 10 وما يليها من هذا القانون لو استمر هذا الأخير بإشغال المأجور، وذلك من تاريخ استحقاق المساهمة حتى نهاية الفترة الممددة موضوع البند 1 من المادة 15 من هذا القانون، والسنوات الثلاث الجديدة موضوع الفقرة 1 من المادة 16 من هذا القانون.

4- مع مراعاة أحكام المادة 10 من هذا القانون، تكون قيمة القسط الشهري في كل سنة من السنوات الممددة والسنوات الثلاث الجديدة مساوية للمساهمة الشهرية التي كان سيدفعها الصندوق للمالك عن المستأجر تسديداً للزيادة السنوية التي تطرأ على بدل الإيجار بموجب هذا القانون.

5- للحصول على المساهمة، على المستأجر اتباع ما يلي:

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة طلب الحصول على المساهمة معفاً من الرسوم كافة، ولا يؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

ب- يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

ب-1- أن يقدم خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.

ب-2- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- صورة عن عقد الإيجار أو أي مستند يثبت الإجارة.

- نسخة عن تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً.

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.

- تعهد بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه موافقة اللجنة على

دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

6- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي

يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر أو من المستأجر منفرداً

لدى الكاتب العدل وحتى نهاية الفترة التمديدية المنصوص عليها في البند (أ) من المادة 15 من هذا القانون.

7- تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة أقساطاً شهرية

بتواريخ استحقاقها.

8- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره يقرضه بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة

ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في

القانون رقم 96/543 تاريخ 1996/07/24.

المادة 28:

مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بالشؤون المالية والتي تفرض إبراز براءة ذمة مالية أو بلدية، ان دفع المساهمة

للمالك أو للمستأجر لا يجوز أن يكون مشروطاً بأي حال من الأحوال بضرورة إبراز براءة ذمة مالية أو بلدية.

المادة 29:

في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور، يحل محله حكماً في الإستفادة من عقد الإيجار الأساسي، أو الممدد عند الإقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون:

1- زوج المستأجر

2- أولاد المستأجر الاساسي الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وأولاده الذين ولدوا بعد بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغال المأجور دون انقطاع.

3- أنسباء المستأجر الاساسي الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله دون انقطاع.

المادة 30:

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 الانذارات أو العرض والإيداع.

المادة 31:

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المالك الخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

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

في حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بإذن المالك الصريح في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بإنهاء مدة الإيجار الأصلي.

تخضع الإجارة الثانوية المعقودة اعتباراً من 1992/7/23 لحرية التعاقد وفقاً لأحكام القانون رقم 92/159. على المالك والمستأجر الأصلي أن يطلبوا إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، لكي يكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.

المادة 32:

أ) مع مراعاة أحكام المادة 22 من هذا القانون، للمالك أن يطلب لأجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده، وأن لا يكون هو أو من يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً مسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور.

وللمالك أن يطلب استرداد مأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه، سواء كان هذا التلاصق أفقياً أم عامودياً، إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً مؤمناً لحاجات العائلة.

يستفيد من هذه الأحكام من يملك ثلاثة أرباع أسهم العقار المأجور على الأقل والمالك الذي يحصل على الموافقة الخطية من شركائه بالشيوع لتوفير هذه الاكثرية.

ب) 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.

ج) للمالك أن يطلب استرداد 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.

د) تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإستراد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة 33:

يترتب على المالك الذي استرد مأجوره عملاً بأحكام المادة 22 من هذا القانون 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:

1- إذا كان المأجور قد استرد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين (أ) و (ب) من المادة (32) من هذا القانون ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

2- إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (32) من هذا القانون 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 المبيّنة أعلاه.

المادة 34:

يسقط الحق بالتمديد ويُحكم على المستأجر بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ- إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلّغه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين 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 (51) من هذا القانون. 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 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 الانذار 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 أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لأسباب أمنية اضطرتّه لترك مقر ممارسة مهنته، وفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض إضافي عنها في حالات الاسترداد.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضرّ بمتانة البناء. ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللائمة لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سندا للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين، 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 الافادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الامور المستعجلة لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها.

على المستأجر أن يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الاشغال التي يقوم بها ونفقات الاعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الاعمال دون أن يكون له الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها أو بقسم منها سواء أثناء إشغاله المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الاشغال.

لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الأعمال المذكورة في هذه الفقرة في حساب تعويض الاسترداد.

ج - إذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الخطية، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة.

د - إذا أنشأ المستأجر بناء للسكن، أو شجر له، أو تملك بناء شاعراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من عشرة كيلومترات خطأ شعاعياً.

في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام هذه الفقرة ما لم تتوافر في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة 32 من هذا القانون، شرط الإقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

تستثنى من أحكام هذه الفقرة الحالة التي يملك فيها المستأجر أو من يعتبر معه في حكم الشخص الواحد، شقة لاستعمالها كمكتب تجاري أو سياحي أو لممارسة مهنة من المهن ويستعملها فعلياً لهذه الغاية خلال ستة أشهر من تاريخ التملك ويستمر في الاستعمال عينة لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

هـ- إذا ترك المأجور مدة سنة بدون انقطاع وذلك رغم استمراره في دفع بدل الإيجار.

يستثنى من أحكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

و- 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.

ز- إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

المادة 35:

يعفى المستأجر الخاضع لأحكام هذا القانون الذي يملك المسكن الذي يشغله:

- 1- من رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالمسكن الذي يشغله.
- 2- من رسم الطابع المتوجب على العقود والمستندات والمعاملات المنظمة بمناسبة شراء المسكن المذكور.
- 3- من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المسكن المذكور وذلك لمدة عشر سنوات تلي تاريخ الشراء.

كما يسترد المالك في هذه الحال كافة الرسوم القانونية المتوجبة على معاملة إفراز البناء، ومن رسم الطابع على جميع المعاملات والعقود التي يجريها لهذه الغاية على أن يبرز إلى وزارة المالية، خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ إنجاز هذه المعاملة المستندات التي تثبت بيع المسكن من شاغله. على أن تكون نسبة الإسترداد موازية لنسبة ما يبيعه من الوحدات السكنية التي جرى فرزها.

المادة 36:

يستفيد من الإعفاءات المنصوص عليها في المادة السابقة، بالنسبة للمسكن الذي يملكه، المستأجر الذي يخلي المأجور خلال الفترة الممددة وفق أحكام هذا القانون.

المادة 37:

مع مراعاة التواريخ المحددة لتحرير عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، تعطى الأفضلية في منح القروض السكنية من قبل كل من مصرف الإسكان والمؤسسة العامة للإسكان للمستأجرين الخاضعين لأحكامه.

الباب الثالث

عقود إيجار الأماكن غير السكنية

المادة 38:

لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل 1992/7/23 حتى تاريخ 2018/12/31. خلال هذه المدة ترتبط بدلات الإيجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزداد سنوياً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا تتجاوز الزيادة الخمسة بالمئة (5%).

المادة 39:

يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

- 1- ورثة المستأجر حتى الدرجة الثالثة أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم.
- 2- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق.

3- المستفيدون من أحكام المادة 5 وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم 1967/11 (المتعلق بالمؤسسة التجارية).

وفي هذه الحالة تمدد إجازة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنتقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة. تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعددة في المواد 6 و7 و8 من قانون التجارة البرية.

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

- 1- ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارس الوريث أي مهنة حرة منظمة بقانون.
- 2- كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة بقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة. إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي أحدهم وليس بين ورثته من يمارس مهنته عينها، يحل شركاؤه محله في الإيجار بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف حصة المتوفى في بدل الإيجار السنوي المعمول به بتاريخ الوفاة. أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط العقد عينها.

ثالثاً: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- 1- زوج وأصول وفروع المستأجر، أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارسوا المهنة عينها.
- 2- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق.
- 3- كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من الورثة الوارد ذكرهم في الفقرة (1) آنفاً شرط أن يمارس المتنازل له المهنة عينها، على أن يجري التنازل رسمياً لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنة من تاريخ الوفاة. يحق للمالك مضاعفة بدل الإيجار وفقاً لأحكام المادة (42) من هذا القانون. يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب أحكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

المادة 40:

يسقط حق المستأجر في التمديد، في الأماكن غير السكنية، وفقاً لأحكام الفقرات (أ) و(ب) و(ج) و(هـ) و(و) و(ز) من المادة (34) من هذا القانون، أو إذا أحدث تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حددت في عقد الإجازة.

المادة 41:

لمالك العقار المؤجر لغير السكن الحق باسترداد المأجور وفقاً لأحكام الفقرتين (ب) و(ج) من المادة (32) من هذا القانون ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويض آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الاعمال وغيرها).
تطبق على المالك الذي استرد مأجوره أحكام المادة 33 من هذا القانون المتعلقة بالتعويض الإضافي في حال توافر شروطها.

المادة 42:

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.
لا يستفيد من أحكام هذه الفقرة المالك الذي سبق له أن طالب بالبدل العادل في ظل القانون الرقم 1992/160، واستفاد من هذه المضاعفة.
ب- عن الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي الرقم 1967/11 وذلك طيلة فترة الإدارة الحرة.
ج- عن الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون في حال التنازل عنها وفقاً لأحكام الفقرة 2 من البند ثانياً من المادة (39) من هذا القانون.

الباب الرابع

أحكام مشتركة لجميع عقود الإيجار

المادة 43:

1- للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الاساسي بالرغم من كل اتفاق مخالف أن يدفع بدل الإيجار مشاهرةً وسلفاً إذا كان بدل الإيجار الشهري يتجاوز نصف الحد الأدنى للاجور بتاريخ استحقاق هذا البدل.
2- لا يحكم على المستأجر بالإسقاط من حق التمديد:
أ) إذا أرسل البدلات إلى المؤجر بواسطة حوالة بريدية بكتاب مضمون مع إشعار بالاستلام ضمن المهلة القانونية إلى محل إقامة المؤجر.

ب) إذا أودع ضمن المهلة القانونية البدلات لدى الكاتب العدل الذي يعمل في القضاء أو المدينة اللذين يقع المأجور ضمن نطاق أي منهما. وعلى الكاتب العدل أن يقوم بإبلاغ المؤجر على عنوانه الأخير مضمون الإيداع ودعوته لقبض قيمته.

المادة 44:

لكل من المالك والمستأجر تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد، وإذا لم يعمد المالك إلى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد إنذاره من قبلها، يُلزم بتعويض إضافي قدره إثنان بالمئة شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل، يُحسب ويُنفذ ويُحصّل مباشرةً بواسطة دائرة التنفيذ.

المادة 45:

يقصد بالنفقات المشتركة الواردة في هذا القانون:

1 - نفقات الخدمات المشتركة وهي:

أ - نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي، العائدة لسكن البواب والمصعد وسائر الأقسام المشتركة في البناء المفزر وما هو بحكمها في البناء غير المفزر.

ب- نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الارتوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد.

ج- أجر البواب الموازي للحد الأدنى للاجور، بالإضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضامم والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة. ولا يدخل في حساب الأجر بدل المسكن.

2- نفقات الصيانة وهي:

نفقات صيانة البناء والطرش والدهان والإصلاحات المتعلقة بأجهزة تأمين المياه والتبريد والتدفئة وتمديداتها المشتركة وبالمصعد وبأأمينه لدى إحدى شركات الضمان.

3- نفقات إعادة التجهيز وهي:

نفقات إعادة تجهيز البناء بالألات والمعدات التي تؤمن الخدمات المشتركة، وتعتبر بحكم نفقات إعادة التجهيز نفقات تجديد المظهر الخارجي للبناء والأقسام المشتركة أو ما هو بحكمها.

المادة 46:

ما لم يكن ثمة اتفاق يحمل المستأجر كافة النفقات المشتركة، يتحمل المالك نسبة 20% (عشرون بالمئة) من نفقات الخدمات المشتركة والصيانة شرط أن لا تتجاوز مساهمته 5% (خمسة بالمئة) من مجموع بدلات إيجار الأمكنة التي تستفيد من هذه الخدمات، ويوزع الباقي على الوحدات التي يتألف منها البناء سواء كانت شاغرة أو مشغولة من المالك أو سواه.

تترتب نفقات تجديد المظهر الخارجي للبناء والأقسام المشتركة أو ما هو بحكمها إذا فرضت الإدارة المختصة إجراءاتها.

تؤخذ بالإعتبار مساحة كل مأجور عند توزيع حصص المساهمة بين الشاغلين.

كل خلاف ينشأ بين الفرقاء بشأن جدوى الأعمال أو قيمتها أو توزيع حصص المساهمة يفصل فيه قاضي الأمور المستعجلة وفقاً للأصول المتبعة لديه بموجب قرار معجل التنفيذ على أصله.

المادة 47:

لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها والتي اتفق عليها أساساً في عقد الإيجار. فإذا كانت هذه الخدمات تشمل التدفئة أو التبريد أو المياه الساخنة، على المؤجر أن يؤمن التدفئة الكافية بصورة منتظمة من 15 تشرين الثاني حتى 31 آذار من السنة الثانية والتبريد من أول حزيران حتى 15 تشرين الأول من السنة عينها.

أما المياه الساخنة فعليه تقديمها طيلة أيام السنة، كل ذلك ما لم يكن في العقد اتفاق مخالف.

إذا لم يؤد المالك بدون مسوّغ شرعي كل أو بعض الخدمات المتفق عليها أو المتوجبة قانوناً يترتب للمستأجر، بعد التحقق من ذلك بواسطة خبير يعينه قاضي الأمور المستعجلة دون استيفاء أي رسم، تعويض يساوي بدل إيجار شهرين، على ألا يزيد مجموع التعويض المحكوم به، في السنة التأجيرية الواحدة، عن بدل إيجار أربعة أشهر.

المادة 48:

1- للمؤجر أن يطلب من المستأجر مرة واحدة في السنة سلفة على الحساب لتأمين النفقات المشتركة توازي نسبة 75% مما دفعه عن السنة السابقة، وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعيين أحدهم للإشراف على عملية إنفاق هذه السلفة.

2- على المؤجر أن ينظم سنوياً حساباً تفصيلياً للنفقات وتوزيعاً لها بينه وبين المستأجرين، مبيناً حصة مساهمة كل منهم ويبلغه اليهم ويكون من حق كل منهم الاطلاع على الفواتير المثبتة لهذه النفقات وطلب صورة عنها على نفقته عند الاقتضاء للإعتراض على صحتها إذا شاء.

3- يعتبر تأخر المستأجر عن دفع السلفة أو عن دفع حصته المستحقة من المساهمة السنوية بعد المحاسبة النهائية بمثابة التأخر عن دفع بدلات الإيجار وينتج المفاعيل المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (34) من هذا القانون على أن يكون الإنذار مرفقاً بصورة عن جميع المستندات المثبتة للنفقات.

المادة 49:

1- خلافاً لكل نص أو اتفاق سابق، يتحمل المستأجر كامل نفقات الاصلاحات غير المشتركة الخاصة بالمأجور.
2- كل اتفاق خطي يجري بين شاغلي ثلاثة أرباع الاقسام المعدة للإيجار أو لاشغالها من قبل المالك بشأن إعفاء المالك من تأدية كل أو بعض الخدمات المشتركة يكون ملزماً للمالك ولجميع المستأجرين.

المادة 50:

تتاط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفوع التي تلازمها مهما بلغ بدل الإيجار السنوي.

تعين جلسة المحاكمة الأولى في دعاوى الإيجارات دون التقيد بمهل تبادل اللوائح، ولا يقبل الحكم الابتدائي الصادر في دعاوى إيجار العقارات المبنية الخاضعة لهذا القانون أيضاً من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة 468 من قانون أصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه، ولا يقبل الحكم الاستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة 657 من قانون أصول المحاكمات المدنية.

إلا أن الحكم الاستئنافي يقبل التمييز إذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الاسقاط من حق التمديد فقط . ويسري ذلك على الأحكام الاستئنافية الصادرة اعتباراً من 1987/1/1 أياً كان القانون الذي اعتمد في هذه الأحكام.

يبقى قضاء العجلة في نطاق أحكام القانون العام صالحاً للنظر في القضايا الطارئة والمستعجلة التي لا يتصدى الفصل فيها إلى أساس النزاع.

المادة 51:

تطبق أحكام المادة 847 وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة بتنفيذ الأسناد والتعهدات الخطية لتحصيل البدلات المعينة في عقود الإيجار. يمكن اعتماد عقد الإيجار الأساسي مرفقاً بإفادة صادرة عن البلدية أو الإدارة المختصة تثبت تجديد تسجيل العقد.

خلفاً لأحكام المادة 852 من قانون أصول المحاكمات المدنية، إن الاعتراض لا يوقف التنفيذ ما لم تقرر المحكمة المختصة خلاف ذلك، لقاء كفالة أو بدونها.

المادة 52:

في جميع حالات الاسترداد والاسقاط من التمديد تأخذ المحكمة بالاعتبار النفقات الضرورية التي يكون المستأجر قد تحملها شخصياً لاجراء أعمال الترميم في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على أعمال الترميم.

المادة 53:

1- يقصد بالعقد ذي البدلات الهالكة العقد الذي بموجبه يجيز مالك العقار لشخص آخر إقامة إنشاءات أو أبنية على العقار المذكور من ماله الخاص لقاء استثمارها مدة من الزمن لقاء بدلات محددة في العقد.
2- تخضع عقود الإيجار ذي البدلات الهالكة المعقودة اعتباراً من 1992/7/23 وما بعد للأحكام الواردة فيها. وكذلك عقود الإيجار التي أجزاها المستثمر على الإنشاءات أو الأبنية مع أشخاص ثالثين على أن لا تتعدى مدتها مدة العقد الأساسي.

3- تمدد عقود الإيجار ذي البدلات الهالكة المعقودة قبل 1992/7/23 مدة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ العمل بهذا القانون إذا كانت المدة الأساسية قد انتهت قبل العمل به. وإذا كانت مدتها الأساسية لم تنته بعد فيبقى معمولاً بها لحين انتهاء هذه المدة.

4- تخضع عقود الإيجار المعقودة بين المستثمر والأشخاص الثالثين قبل 1992/7/23 لأحكام هذا القانون.
5- إذا كان المستثمر يشغل البناء أو أي قسم منه وكان الإشغال يعود إلى ما قبل 1992/7/23، فإن المستثمر يعتبر مستأجراً وتسري عليه أحكام هذا القانون.

المادة 54:

خلفاً لأي نص آخر، لا تعتبر باطلة عقود الإيجارات المتعلقة بأماكن تحوي مخالفات لقوانين البناء أو التنظيم المدني إلا إذا كانت هذه المخالفات غير قابلة للتسوية بموجب القوانين النافذة.
إلا أنه في الحالة الأخيرة فإن الحكم بإخلاء المستأجر لا ينفذ إلا بالتزام مع إزالة المخالفة من قبل المؤجر ولقاء تعويض يدفع للمستأجر وفق أحكام الاسترداد للهدم المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 55:

1- يمدد العمل بالقانون رقم 92/160 حتى تاريخ 2014/12/28

2- اعتباراً من تاريخ 2012/2/1 تزداد بدلات الإيجار الممدة عملاً بالقانون رقم 1992/160 والسارية بتاريخ 2012/1/31 بنسبة 12.8%.

تعتبر الزيادة المدفوعة والتي تتجاوز قيمتها المبلغ على اساس هذه النسبة دفعة على حساب الايجارة للفترات اللاحقة لتاريخ التسديد.

3- مع مراعاة المادة 22 من هذا القانون تبقى الدعاوى المقامة قبل تاريخ العمل به خاضعة لأحكام القوانين التي أقيمت في ظلها.

الباب الخامس

أحكام مختلفة

المادة 56:

يعطى المستأجر المشمول بأحكام الفقرة (د) من المادة السابعة من القانون رقم 539 تاريخ 1996/7/24 وتعديلاته (إنشاء المؤسسة العامة للإسكان) الأفضلية المطلقة في الاشتراك بالنظام الخاص بالإيجار التملكي.

المادة 57:

تحدد عند الإقتضاء دقائق تطبيق أحكام هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير العدل والمالية.

المادة 58:

خلافاً لأي نص مخالف، يعلّق تطبيق أحكام مواد هذا القانون المتصلة بالحساب المساعدات والتقديمات، كما المراجعات القضائية في الأساس أو التنفيذ أو الأحكام التي سبق وأن صدرت والتي تؤدي إلى تحديد بدل إيجار أو إخلاء المستأجر المعني بتقديمات الصندوق المذكور إلى حين دخوله حيز التنفيذ.

المادة 59:

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه.

المادة 60:

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.