

مشروع قانون الإيجارات
كما عدلته لجنة الإدارة والعدل

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى:

تخصيص لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقدة قبل ٢٣/٧/١٩٩٢.

المادة ٢:

تسنتى من أحكام هذا القانون:

- (أ) عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- (ب) عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطيف والإشتراء.
- (ج) العقود التي بموجبها يقدم أصحاب العمل أماكن لسكن أجراهم مجاناً أو ببدل.
- (د) إشغال الأماكن العمومية للدولة والبلديات.
- (هـ) عقود إيجار الفيلات التي تتواجد 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 توافق هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

الباب الثاني

إيجار الأماكن السكنية وأحكام صندوق المساعدات

القسم الأول

أحكام خاصة بصندوق المساعدات

المادة ٣:

ينشأ صندوق خاص للايجارات السكنية المشمولة بأحكام هذا القانون (يشار إليه في هذا القانون بالصندوق)، يكون تابعاً لوزارة المالية وتتمسّك حساباته لدى مديرية الخزينة في هذه الوزارة. يهدف هذا الصندوق إلى مساعدة جميع المستأجرين المعنّيين بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري ثلاثة أضعاف (٣) الحد الأدنى لل الأجور وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات، كلياً أو جزئياً حسب الحالة، التي نطرأ على بدلات إيجارتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون. يقصد بالمستأجر حيّثما ورد في هذا القانون المستأجر أو من حل محله قانوناً. عند طلب الاستفادة من مساهمة الصندوق، ولاجل تحديد معدل الدخل العائلي الشهري، يقصد بالمستفيد أو بالفريق المستفيد حيّثما ورد في هذا القانون المستأجر وشاغلو المأجور القانونيون معه.

المادة ٤:

لا يستفيد من تقديرات هذا الصندوق المستأجر الذي استأجر طبقاً لأحكام أحد القانونين ٦٧/٢٩ و ٧٤/١٠ في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة والمستأجر غير اللبناني.

المادة ٥:

تتألف واردات الصندوق من :

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

المادة ٦:

تخضع إدارة أموال هذا الصندوق بما في ذلك أصول الانفاق والجبائية لنظام مالي يصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة ٧:

تُنظر في تطبيق الأحكام المتعلقة بدفع الزيادات على بدلات الإيجار لجنة مُؤلفة من قاضٍ عامل أو متقاعد رئيساً ومن أربعة أعضاء، يمثل أحدهم المالكين والثاني المستأجرين والثالث تتبعه وزارة المالية والرابع تتبعه وزارة الشؤون الاجتماعية.

تعين اللجنة خلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون بموجب مرسوم بناء على اقتراح كل من وزراء العدل والمالية والشؤون الاجتماعية، ويعين في المرسوم عينه قاضٍ ريف وأربعة أعضاء رداء يمثلون الجهات عينها المنصوص عليها أعلاه.

يمكن عند الاقتضاء تعين أكثر من لجنة مماثلة في كل محافظة.
يلحق بكل لجنة، بقرار من وزير العدل ، كاتب ومبادر.

تحدد بقرارات من الوزراء المعنيين تعويضات كل من الرئيس والأعضاء والكاتب والمبادر.
تعقد اللجنة اجتماعاتها أثناء أو خارج الدوام الرسمي في الأماكن التي يحددها وزير العمل.
يكون لهذه اللجنة الصفة القضائية.

المادة ٨:

يقدم المستأجر الراغب بالحصول على مساهمة من الصندوق طلباً إلى اللجنة التي يتبع لها المأجور، معفياً 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 بعدها.

يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

١- أن يقدم خلال مهلة شهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة لسنة المددة الأولى، وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممدة الأخرى، وذلك تحت طائلة سقوط حقه بالاستفادة من المساهمة.

٢- ان يرفق بالطلب المستندات التالية:

أ- جدول بأسماء أعضاء الفريق المستفيد.

ب- إفاده عمل لكل من أعضاء الفريق المستفيد صادرة عن المرجع الصالح تبين قيمة الاجر 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 ٩:

تُنظر 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 المداخيل الشهرية العائدة لكل منهم.

ب- إذا كان أي من أعضاء الفريق المستفيد يعمل لحسابه الخاص، فإنه يعود للجنة التثبت 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، التثبت بالوسائل التي تراها مناسبة من عدد وأسماء أعضاء الفريق المستفيد ومن معدل الدخل الشهري للمستأجر و لكل 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 إدعائه.

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

المادة : ١٠

مع مراعاة أحكام كل من المادتين ٨ و ١١ من هذا القانون، تبت اللجنة في ضوء نتائج اجراءاتها لجهة تحديد معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد، في استحقاق طلب المساهمة من الصندوق أو في عدمها، كما في قيمة المساهمة وفقاً لما يلي:

١- إذا قررت اللجنة ان معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى 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 عندها أحكام هذا القانون.

٢- إذا قررت اللجنة ان معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد لا يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، يبلغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتابع لها المأجور، فتفع هذه الأخيرة للمؤجر المساهمة المستحقة أقساطاً شهرية عن السنة الممدة التي قدم عنها المستأجر طلب المساهمة كما هو مبين أدناه:

أ- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي لا يتجاوز ضعفي الحد الأدنى للأجور.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون متساوية شهرياً لفارق بين قيمة بدل الإيجار وقيمة البدل 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 ضعفي الحد الأدنى للأجور ولا يتجاوز ثلاثة أضعاف هذا الحد.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون متساوية شهرياً للفارق، إذا وجد، بين ٣٠% من معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وقيمة البدل الجديد.

بلغ 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 ١١:

في حال رغب المستأجر بالاستمرار بالإضافة من مساهمة الصندوق عن السنوات الممدة اللاحقة، عليه اتباع آلية العمل المشار إليها أعلاه مع اللجنة وذلك في بداية كل سنة ممدة حتى السنة التاسعة ضمناً.
يؤدي طلب المساهمة كما هو منصوص عليه في المادة ٨ إلى تعليق مهلة دفع الزيادات الناتجة عن أحكام هذا القانون، وذلك إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة أو بعدمها.

المادة ١٢:

يلحق كل من أعطى اللجنة إفادة أو تصريحأً كاذباً أو استفاد من أي منها بجرائم التزوير واستعمال المزور. وعند اكتشاف أي تصريح أو إفادة كاذبة واستعمالها والاستفادة منها، على اللجنة، حسب الحال، ان تبلغ النيابة العامة بالأمر، ويسقط حق المستأجر بالحصول على المساهمة من الصندوق.

المادة ١٣:

في جميع الحالات يعتبر القرار الصادر عن اللجنة نهائياً ونافذاً على أصله ولا يقبل أي طريق من طرق المراجعة.

القسم الثاني

إيجار الأماكن السكنية

المادة ١٤:

تخضع لأحكام هذا الباب عقود إيجار العقارات المبنية السكنية المعقودة قبل ٢٣/٧/١٩٩٢
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 : ١٥

تمدد لغاية تسع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون عقود ايجار الأماكن السكنية على ان يدفع المستأجر قيمة بدل المثل تدريجياً وفقاً لما يلي:

أ- مع مراعاة أحكام المادة (٢٠) من هذا القانون تحدد قيمة بدل المثل، رضاء أو قضاء وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (١٨).

ب- يزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:
 ١٥% خمسة عشرة بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن كل سنة من السنوات التمهيدية الأربع الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.
 ٢٠% عشرون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه وذلك عن كل من السنين الخامسة والسادسة من الفترة التمهيدية حتى يبلغ بدل الإيجار في السنة التمهيدية السادسة قيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

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

د- بنهاية السنة التمهيدية التاسعة يصبح الإيجار حراً.

المادة : ١٦

١- يحق للمستأجر الذي يكون لا يزال مستوفياً لشروط الاستفادة من تعليمات الصندوق، ان يطلب من المالك خطياً، وقبل حلول اجل العقد في السنة التاسعة الممدة بثلاثة أشهر تحت طائلة سقوط الحق، بتحرير عقد ايجار جديد لمدة اقصاها ثلاثة سنوات ببدل مساوٍ لبدل المثل المشار إليه في الفقرة (أ) من المادة ١٥ أعلاه ، شرط ان يثبت خلال المهلة ذاتها حصوله على قرار من اللجنة بأنه يستوفي شروط الاستفادة من تعليمات الصندوق وذلك وفق الآلية المنصوص عليها في هذا القانون.

٢- يحق لهذا المستأجر ان يتنازل عن حقه في طلب تحرير عقد ايجار جديد وان يبلغ المالك خطياً خلال المهلة ذاتها المنكورة أعلاه ، عن رغبته باخلاء المأجور لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له الصندوق ، اقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه أدناه.

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

٣- للحصول على المساهمة على المستأجر اتباع ما يلي:

أ- يقوم المستأجر إلى اللجنة خلال المهلة المنكورة أعلاه طلب الحصول على المساهمة.

لابدّي تقديم هذا الطلب إلى تعلّق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الاجارة واحلاء المأجور.

- تعهد باخلاط المأجور وتسليم شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه موافقة اللجنة
على دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

٤- تبّت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة ، بقيمة الاقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطى موقع من المالك والمستأجر، أو من المستأجر منفردأً، لدى الكاتب العدل حتى حلول أجل عقد الإيجار الجديد.

٥- تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة اقساطاً شهرية بناءً على تاريخ استحقاقها.

٦- 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 ٥٤٣ تاريخ ٢٤/٧/١٩٩٦.

٧- إذا قررت اللجنة ان المستأجر لا تتوافق فيه شروط الاستفادة من تقديمات الصندوق فان ايجاره يصبح حراً من تاريخ قرار اللجنة.

المادة ١٧:

في الحالات التي يخلي فيها المستأجر المأجور بناءً لرغبته مقابل مساهمة مالية يحصل عليها من الصندوق، إذا توافرت لديه شروط الالفادة من هذا الصندوق، تطبق أحكام المادة ٢٧ من هذا القانون.

المادة ١٨:

يجري تحديد بدل المثل:

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

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

١- يسْتَعِينُ الْمُؤْجَرُ بِخَيْرِيْنَ مِنْ قَائِمَةِ الْخَبَرَاءِ الْمُحْلِيْنَ فِي الْمَحَافَظَةِ الْمُسْجَلِيْنَ لَدِيِّ الْمَحاكِمِ، يَكُونُ احَدُهُمَا مُهَندِسًا أَوْ مَعْمَارِيًّا وَالثَّانِي مَنْ يَعْمَلُونَ بِالتَّخْمِينِ الْعَقَارِيِّ الْمُسْجَلِيِّنَ فِي جُولِ الْخَبَرَاءِ.

يتولى الخبران وضع تفاصيل المأمور وفق الأصول المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون.

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

يتولى الخبران المعينان من قبل المستأجر وضع تخمين ببدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عنها في المادة ١٩ من هذا القانون.

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

٤- إذا اختلف التقريران جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يلجأ إلى اللجنة في المحافظة التي يتبع لها المأجور وذلك للفصل في النزاع الناشيء عن الاختلاف مرفقاً بطلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاهما بما في تلك صور وثائق التبليغ.

تصدر اللجنة قراراً معللاً، ويكون قرارها نهائياً وغير قابل لأي طريق من طرق المراجعة.

المادة ١٩:

يجب أن يتضمن التقرير تحت طائلة البطلان، أسماء وأضعی التقرير ومرجعهما في قائمة الخبراء، وبيان من كلهما بوضع التقرير وبيان تاريخ إجراء التخمين، والوسائل التي اعتمدت في إجراء التخمين من مساحة الشقة إلى نوع البناء وتقدير متوسط أكلاف 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 البحري في البناء الحر والبناء المأجور، وبيان ما ينقص من قيمة متوسط كلفة متر البناء بسبب قدم 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 توصلوه في تقدير ثمن المتر البحري من بيوتات أو تقدير من قبل الإدارات الرسمية.

على التقرير ومرافقاته أن يحمل توقيع الخبريين في كل صفحاته وتاريخ وضع التقرير:

المادة ٢٠:

يحدد بدل المثل على أساس نسبة (٥٪) خمسة بالمائة من القيمة البحريّة للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خالياً.

المادة : ٢١

يكون الخبراء مسؤولين عن مضمون التقرير الذي وضعوه وعن صحة المستندات المرفقة به وعن نتيجة التخمين.

من أجل تطبيق هذا القانون، يعتبر الخبران المعينان من قبل كل من المالك أو المستأجر كما لو كانوا معينين من قبل القضاء.

المادة : ٢٢

مع مراعاة أحكام المادة ٣٢ من هذا القانون، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية أثناء السنة الأولى من الفترة التمهيدية (السنوات التسع)، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل الإيجار أربع سنوات محاسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده.

أما إذا رغب المالك في استرداد المأجور أثناء السنة الأولى من الفترة التمهيدية (السنوات التسع) لاجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، واقامة بناء جديد مكانه فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل الإيجار ست سنوات محاسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده.

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

١- يقدم الطلب مرفقاً بالمستندات التالية:

أ- نسخة عن تحديد بدل المثل المحدد رضاء أو قضاء.

ب- نسخة عن العرض الفعلي والإبداع لدى الكاتب العدل.

تبث اللجنة في ضوء المستندات بقيمة المساهمة التي كان سيفعها الصندوق إلى المؤجر عن المستأجر من تاريخ استحقاق المساهمة وحتى نهاية الفترة الممدة، وتحسم منها ما سبق ان دفعه الصندوق إلى المؤجر من زيادات نطرأ على بدل الإيجار بموجب هذا القانون، اضافة إلى قيمة التعويض الذي قبضه المستأجر من المالك مقابل استرداد المأجور في احدى الحالتين المنصوص عليهما في هذه المادة، فتبلغ اللجنة الرصيد إلى الدائرة المالية المختصة لدفعه إلى المستأجر اقساطاً شهرية متساوية بدءاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ الإخلاء الفعلي للمأجور وحتى نهاية الفترة الممدة.

٢- أما إذا كان المأجور المطلوب استرداده للضرورة العائلية أو للهدم قد أجر في ظل سريان أحد القانونين ٦٧ و ٧٤/١٠ في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة فيخفض التعويض المتوجب للمستأجر إلى النصف.

٣- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر أما مباشرة منه أو بالاقتراب من أي مصدر يختاره ويعتبر الفرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الاغفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣ تاريخ ٢٤/٧/١٩٩٦.

- ٤- يستثنى المستأجرون غير اللبنانيين من التعويض إذا كانوا يملكون مسكناً آخر في لبنان.
- ٥- في جميع الحالات المذكورة أعلاه وفي حالة طلب استرداد المأجور خلال السنوات الممدة الأخرى، يتفاوض التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمهيدية، أي بمعدل النسخ (٩/١) عن كل سنة اقضت من الفترة التمهيدية.

المادة ٢٣ :

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

١- ابلاغ المستأجر خطياً رغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاء أو قضاء بالنسبة للسنة الممدة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممدة الباقية.

٢- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته. في مطلق الاحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التزوع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لاي سبب من الاسباب وأمام أي مرجع.

٣- يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرة منه أو بالاقتراب من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الاعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤

٤- على المالك ان 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 ان ينظم تصريحاً بالموافقة وتعهدآ بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً مع المفاتيح إلى المالك خلال المهلة المتفق عليها مع هذا الاخير والتي يستمر فيها المستأجر بدفع البدل المتوجب، فيسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة ٩٠٪ من قيمة العرض والإيداع وفق الاصول على أن يسدد القيمة المتبقية عند اتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح باقرار خطي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.

إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوطة عنها أعلاه لخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي ويُخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة اكرافية غير قابلة للتخفيف تدفع للمؤجر، توازي بدل ايجار خمسة أيام محاسبة استناداً إلى بدل المثل، ويتحقق عندها للمؤجر ان يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور ان 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، والإيداع بقبض ٩٠٪ من قيمة التعويض، ويُخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.

ان قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في اطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.

المادة : ٢٤

يمكن لمالك المأجور الذي أجر في ظل سريان أحد القانونين ٦٧/٢٩ و ٧٤/١٠ في الأبنية التي كانت تعتبر فحمة استرداد المأجور في غير حالتي الضرورة العائلية والهدم لقاء دفعه للمستأجر تعويضاً يساوي نصف التعويض المتوجب في حالة الهدم والمنصوص عليه في البند ٢ من المادة ٢٢ أعلاه ، وفي هذه الحالة لا تطبق أحكام المادة المذكورة لجهة تناقص التعويض نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمهيدية.

المادة : ٢٥

مع مراعاة أحكام المواد ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون، على المالك في جميع حالات الاسترداد المنصوص عليها في هذا القانون، ان يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاءً مع المستأجر، مع الإشارة بوضوح إلى تناقصه نسبياً مع المدة التمهيدية المتبقية.

يرفق طالب الاسترداد بالعرض والإيداع ما يثبت تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاء.

في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه اتباع الإجراءات المنصوص عليها في البند ٤ من المادة ٢٣ وعندها يسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة ٩٠٪ من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول، على ان يسدد القيمة المتبقية عند اتمام الإخلاء الفعلي والمثبت بإقرار خطى من قبل المالك والمستأجر أو من قبل المستأجر منفرداً موقعاً لدى الكاتب العدل.

المادة : ٢٦

للمستأجر الذي قبض مبلغ ٩٠٪ من قيمة العرض والإيداع المنوه عنه في المادة ٢٥ أعلاه ، مهلة ستة أشهر من تاريخ قبضه المبلغ المنكرو لإخلاء المأجور، يستمر خلالها بدفع البدل المتوجب ويصبح بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي، ويختضع، عن كل يوم تأخير ، لغرامة اكرابية غير قابلة للتخفيف تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار (٥) خمسة أيام محاسبة استناداً إلى بدل المثل.

المادة : ٢٧

١- خلال الفترة الممدة موضوع البند ١ من المادة ١٥ من هذا القانون، إذا رغب المستأجر الذي تتوافر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق بالتنازل عن أجراه و إخلاء المأجور و تسليمه 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 رضاء أو قضاء بالنسبة للسنة الممدة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممدة الأخرى. لا يحق للمالك التردد برغبة المستأجر الخطية إخلاء المأجور ما لم يكن هذا المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق .

٢- لأجل احتساب قيمة المساهمة يقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد على مجموع معدلي الدخل الشهري للزوج والزوجة فقط دون سائر أعضاء الفريق المستفيد.

٣- تكون قيمة المساهمة التي تدفع اقساطاً شهرية كما هو منوه عنها في هذا القانون، مساوية لرصيد مجموع ما كان سيفعه الصندوق من مساهمات شهرية للمؤجر عن المستأجر والمنصوص عليها في المادة ١٠ وما يليها من هذا القانون لو استمر هذا الأخير باشغال المأجور ، وذلك من تاريخ استحقاق المساهمة حتى نهاية الفترة الممدة موضوع البند ١ من المادة ١٥ من هذا القانون .

٤- مع مراعاة أحكام المادة ١٠ من هذا القانون ، تكون قيمة القسط الشهري في كل سنة من السنوات الممدة مساوية لمساهمة الشهرية التي كان سيفعها الصندوق للمالك عن المستأجر تسديداً للزيادة السنوية التي تطرأ على بدل الإيجار بموجب هذا القانون.

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

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة طلب الحصول على المساهمة معفياً 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-١- ان يقدم خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإيجار وإخلاء المأجور.

ب-٢- ان يرفق بالطلب المستندات التالية:

- صورة عن عقد الإيجار أو أي مستند يثبت الإجارة.

- نسخة عن تحديد بدل المثل رضاء أو قضاء.

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإيجار وبإخلاء المأجور.

- تعهد بخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه موافقة

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

٦- تبنت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة بقيمة الأقساط الشهرية وتاريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً باقرار خطي موقع من المالك والمستأجر أو من المستأجر منفرداً لدى الكاتب العدل وحتى نهاية الفترة التمهيدية المنصوص عليها في البند (أ) من المادة ١٥ من هذا القانون.

٧- تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة أقساطاً شهرية بتواريخ استحقاقها.

٨- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره يقرضه بال مقابل قيمة المساهمة دفعه واحدة ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٩٦/٥٤٣ تاريخ ٢٤/٠٧/١٩٩٦.

المادة : ٢٨

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 : ٢٩

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:

١- زوج المستأجر أو من حل محله قانوناً قبل تاريخ ٢٣/٧/١٩٩٢ .

٢- أنسابه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله بدون إنقطاع.

المادة : ٣٠

تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإلقاء وكل ما يتفرع عنها للرسم المقطوع.

تعفى المعاملات من أي رسم نسيبي ومن رسم الطابع على كل اجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وبإبلاغها أو الانذارات أو العرض والإيداع.

المادة : ٣١

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 يadin المالك الصريح في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي.

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

على المالك والمستأجر الأصلي أن يطلب إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، لكي يكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوّة القضيّة 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 ٣٢

- أ) مع مراعاة أحكام المادة ٢٢ من هذا القانون ، للمالك ان 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 مسكوناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستوى المأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور .
- وللمالك أن يطلب استرداد مأجور ملاصق للسكن الذي يقيم فيه، سواء كان هذا التلاصق أفقياً أم عمودياً، إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكوناً مؤمناً لحاجات العائلة.
- يستفيد من هذه الأحكام من يملك ثلاثة أرباع أسهم العقار المأجور على الأقل والمالك الذي يحصل على الموافقة الخطية من شركائه بالشروع لتوفير هذه الأكثريّة.
- 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 ان يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور واقامة بناء جيد 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 ومتطلبات التنظيم المدني.
- د) تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار ميرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ٣٣:

يترتب على المالك الذي يسترد مأجوره عملاً بأحكام المادة ٢٢ 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:

- ١- إذا كان المأجور قد يسترد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهاما في الفقرتين (أ) و (ب) من المادة (٣٢) من هذا القانون 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 ثلاثة سنوات على الأقل.
- ٢- إذا كان المأجور قد يسترد من أجل الهم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (٣٢) 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 أجراه من الغير خلال مهلة السنة المبينة أعلاه .

المادة ٣٤:

يسقط الحق بالتمديد ويحكم على المستأجر بالإخلاء في الحالات الآتية:

- أ- إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإيجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلغه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين معه، إنذاراً موجهاً إليه بموجب بطاقة مكتوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة (٥١) 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 جريدة مطبوعة 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 وسري 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 أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحذث فيه تخريباً غير ناشيء عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح بإستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

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

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيّمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء.

ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصدع وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللزامية لحاجات المعوق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سندًا للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوقين، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضر بمتانة البناء.

باستثناء إشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتئففة الفريدة، على المستأجر الذي يرغب في الاقادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الامور المستعجلة لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكن المحكمة من تقدير قانونيتها وملائمتها.

على المستأجر أن يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الأشغال 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 الإشغال.

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

ج - إذا تنازل عن المأجور أو أجراه 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 شغر له، أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحًا وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عنها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من عشرة كيلومترات خطأً شعاعياً.

في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون العقیمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاته، في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام هذه الفقرة ما لم تتوافق في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة ٣٢ من هذا القانون، شرط الإقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاثة سنوات على الأقل.

تسنتى من أحكام هذه الفقرة الحالة التي يمتلك 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 عينه لمدة ثلاثة سنوات على الأقل.

- هـ- إذا ترك المأجور مدة سنة بدون انقطاع وذلك رغم استمراره في دفع بدل الإيجار.
- يسنتى من أحكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.
- وـ- 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 يختار مقاماً في لبنان يبلغ فيه هذا الإنذار يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة بريدية مكتوبة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقاً لاصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- زـ- إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعليه لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

المادة : ٣٥

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

- ١- من رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالسكن الذي يشغله.
 - ٢- من رسم الطابع المتوجب على العقود والمستدات والمعاملات المنظمة بمناسبة شراء المسكن المذكور.
 - ٣- من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المسكن المذكور وذلك لمدة عشر سنوات ثلاثة 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 المستدات التي تثبت بيع المسكن من شاغله. على أن تكون نسبة الإسترداد موازية لنسبة ما يبيعه من الوحدات السكنية التي جرى فرزها.

المادة : ٣٦

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

المادة : ٣٧

مع مراعاة التواريف المحددة لتحرير عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة (١٥) 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 ٣٨:

لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقدة قبل ٢٣/٧/١٩٩٢ حتى تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١.

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 بالمائة (٥%).

المادة ٣٩:

يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغابات تجارية أو صناعية:

١- ورثة المستأجر حتى الدرجة الثالثة أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم.

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

٣- المستفيدين من أحكام المادة ٥ وما يليها من المرسوم الاسترادي الرقم ١٩٦٧/١١ (المتعلق بالمؤسسة التجارية).

وفي هذه الحالة تمدد إجارة الامكانة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة.

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

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

١- ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارس الوريث أي مهنة حرفة منظمة بقانون.

٢- كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرفة منظمة بقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدي السنتين من تاريخ الوفاة.

إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ومن يمارسون مهنة حرفة 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:

١- زوج وأصول وفروع المستأجر، أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارسوا المهنة عينها.

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

٣- كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من الورثة الوارد ذكرهم في الفقرة (١) آنفاً شرط أن يمارس المتنازل له المهنة عينها، على أن يجري التنازل رسمياً لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدي السنة من تاريخ الوفاة.

يحق للمالك مضاعفة بدل الإيجار وفقاً لأحكام المادة (٤٢) من هذا القانون.

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

المادة ٤٠:

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 (٣٤) من هذا القانون، أو إذا أحدث تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حدثت في عقد الإجارة.

المادة ٤١:

لمالك العقار المؤجر لغير السكن الحق باسترداد المأجور وفقاً لأحكام الفقرتين (ب) و (ج) من المادة (٣٢) من هذا القانون ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويض آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الإخلاء (كبذل الخلو وخسارة الموقع والزيائن وتوقف الاعمال وغيرها).

تطبق على المالك الذي استرد مأجوره أحكام المادة ٣٣ من هذا القانون المتعلقة بالتعويض الاضافي في حال توافر شروطها.

المادة ٤٢:

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 يشغلها.

من أجل إحتساب 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 رقم ١٩٩٢/١٦٠ واستفاد من هذه المضاعفة.

- بـ- عن الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرية وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراكي الرقم ١٩٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الادارة الحرة.
- جـ- عن الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرفة منظمة بقانون في حال التنازع عنها وفقاً لأحكام الفقرة ٢ من البند ثانياً من المادة (٣٩) من هذا القانون.

الباب الرابع

أحكام مشتركة لجميع عقود الإيجار

المادة ٤٣:

- ١- للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الأساسي بالرغم من كل إتفاق مخالف أن يدفع بدل الإيجار مشاهراً وسلفاً إذا كان بدل الإيجار الشهري يتجاوز نصف الحد الانوي للإيجار بتاريخ استحقاق هذا البدل.
- ٢- لا يحكم على المستأجر بالإسقاط من حق التمديد :

 - أ) إذا أرسل البدلات إلى المؤجر بواسطة حوالات 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 الذين يقع المأجور ضمن نطاق أي منهما. وعلى الكاتب العدل أن يقوم بإبلاغ المؤجر على عنوانه الأخير مضمون الإيداع ودعوته لقبض قيمته.

المادة ٤٤:

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، يلزم بتعويض إضافي قدره إثنان بالمئة شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل، يحسب وينفذ وتحصل مباشرةً بواسطة دائرة التنفيذ.

المادة ٤٥:

يقصد بالنفقات المشتركة الواردة في هذا القانون:

- ١- نفقات الخدمات المشتركة وهي:

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

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

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

٢- نفقات الصيانة وهي:

نفقات صيانة البناء والطرش والدهان والإصلاحات المتعلقة بأجهزة تأمين المياه والتبريد والتدافئة وتمديدها المشتركة وبالمصعد وبتأمينه لدى إحدى شركات الضمان.

٣- نفقات إعادة التجهيز وهي:

نفقات إعادة تجهيز البناء بالآلات والمعدات التي توفر خدمات المشتركة، وتعتبر بحكم نفقات إعادة التجهيز نفقات تجديد المظهر الخارجي للبناء والأقسام المشتركة أو ما هو بحكمها.

المادة : ٤٦

ما لم يكن ثمة اتفاق يحمل المستأجر كافة النفقات المشتركة، يتحمل المالك نسبة ٢٠٪ (عشرون بالمائة) من نفقات الخدمات المشتركة والصيانة شرط أن لا تتجاوز مساحتها ٥٪ (خمسة بالمائة) من مجموع بدلات إيجار الأماكن التي تستفيد من هذه الخدمات، ويوزع الباقي على الوحدات التي يتالف 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 الادارة المختصة إجراءها.

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

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

المادة : ٤٧

لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها والتي انقق 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 ١٥ شرين الثاني حتى ٣١ إزار من السنة الثانية والتبريد من أول حزيران حتى ١٥ تشرين الأول من السنة عينها.

أما المياه الساخنة فعليه تقديمها طيلة أيام السنة، كل ذلك ما لم يكن في العقد اتفاق مخالف. إذا لم يؤدّ المالك بدون مسوغ 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 المحكم به، في السنة التأجيرية الواحدة، عن بدل إيجار أربعة أشهر.

المادة : ٤٨

- ١- للمؤجر أن يطلب من المستأجر مرة واحدة في السنة سلفة على الحساب لتأمين النفقات المشتركة توازي نسبة ٧٥% مما دفعه عن السنة السابقة، وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعين أحدهم للإشراف على عملية إتفاق هذه السلفة.
- ٢- على المؤجر أن ينظم سنوياً حساباً تفصيلياً للنفقات وتوزيعاً لها بينه وبين المستأجرين، مبيناً حصة مساهمة كل منهم وبلغه اليهم ويكون من حق كل منهم الاطلاع على الفواتير المثبتة لهذه النفقات وطلب صورة عنها على نفقته عند الاقتضاء للإعتراض على صحتها إذا شاء.
- ٣- يعتبر تأخير المستأجر عن دفع السلفة أو عن دفع حصته المستحقة من المساهمة السنوية بعد المحاسبة النهائية بمثابة التأخير عن دفع بدلات الإيجار وينتج المفاعيل المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٣٤) من هذا القانون على أن يكون الإنذار مرافقاً بصورة عن جميع المستدات المثبتة للنفقات.

المادة : ٤٩

- ١- خلافاً لكل نص أو اتفاق سابق، يتحمل المستأجر كامل نفقات الاصلاحات غير المشتركة الخاصة بالمؤجر.
- ٢- كل اتفاق خطى يجري بين شاغلي ثلاثة أرباع الأقسام المعدة للإيجار أو لاشغالها من قبل المالك بشأن إعفاء المالك من تأدية كل أو بعض الخدمات المشتركة يكون ملزماً للمالك ولجميع المستأجرين.

المادة : ٥٠

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 أياً من طرق المراجعة العادية والاستئنافية سوى الإعتراض في حدود المادة ٤٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر

يوما من تاريخ تبلغه، ولا يقبل الحكم الإستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادلة أو الاستئنافية سوى الإعتراض في حدود المادة ٦٥٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

إلا أن الحكم الإستئنافي يقبل التمييز إذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الاسقاط من حق التمديد فقط . ويسري ذلك على الأحكام الإستئنافية الصادرة اعتباراً من ١٩٨٧/١/١ أياً كان القانون الذي اعتمد في هذه الأحكام.

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

المادة : ٥١

تطبق أحكام المادة ٨٤٧ وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة بتنفيذ الأسناد والتعهدات الخطية لتحصيل البدلات المعينة في عقود الإيجار . يمكن إعتماد عقد الإيجار الأساسي مرفقاً بإفادة صادرة عن البلدية أو الادارة المختصة تثبت تجديد تسجيل العقد.

خلافاً لأحكام المادة ٨٥٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية، إن الاعتراض لا يوقف التنفيذ ما لم تقرر المحكمة المختصة خلاف ذلك، لقاء كفالة أو بدونها.

المادة : ٥٢

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

المادة : ٥٣

١- يقصد بالعقد ذي البدلات الهالكة العقد الذي بموجبه يحيى مالك العقار لشخص آخر إقامة إنشاءات أو أبنية على العقار المذكور من ماله الخاص لقاء استثمارها مدة من الزمن لقاء بدلات محددة في العقد.

٢- تخضع عقود الإيجار ذي البدلات الهالكة المعقودة اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ وما بعد للأحكام الواردة فيها. وكذلك عقود الإيجار التي أجرتها المستأجر على الإنشاءات أو الأبنية مع أشخاص ثالثين على أن لا تتعدي مدتھا مدة العقد الأساسي.

٣- تمدد عقود الإيجار ذي البدلات الهالكة المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ مدة ثلاثة سنوات إبتداءً من تاريخ العمل بهذا القانون إذا كانت المدة الأساسية قد انتهت قبل العمل به. وإذا كانت مدتھا الأساسية لم تنته بعد فيبقى معمولاً بها لحين انتهاء هذه المدة.

٤- تخضع عقود الإيجار المعقودة بين المستأجر والأشخاص الثالثين قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ لأحكام هذا القانون.

٥- إذا كان المستثمر يشغل البناء أو أي قسم منه وكان الإشغال يعود إلى ما قبل ٢٣/٧/١٩٩٢، فإن المستثمر يعتبر مستأجرًا وتسري عليه أحكام هذا القانون.

المادة ٥٤:

خلافاً 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 حالة الأخيرة فإن الحكم بإخلاء المستأجر لا ينفذ إلا بالالتزام مع إزالة المخالفة من قبل المؤجر ولقاء تعويض يدفع للمستأجر وفق أحكام الاسترداد للهدم المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة ٥٥:

مع مراعاة المادة ٢٢ من هذا القانون تبقى الدعاوى المقامة قبل تاريخ العمل به خاضعة لأحكام القوانين التي أقيمت في ظلها.

الباب الخامس

أحكام مختلفة

المادة ٥٦:

يعطى المستأجر المشمول بأحكام الفقرة (د) من المادة السابعة من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ٢٤/٧/١٩٩٦
وتعديلاته (إنشاء المؤسسة العامة للإسكان) الأفضلية المطلقة في الإشتراك بالنظام الخاص بالإيجار التمكسي.

المادة ٥٧:

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

المادة ٥٨:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره.