

بيروت في 24/2/2026

دولة رئيس مجلس النواب
حضرة الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون معجل مكرّر متعلّق بالإجراءات السكنية القديمة

مقدم من النواب:

تحية وبعد،

نودعكم ربطاً اقتراح قانون معجل مكرّر متعلّق بالإجراءات السكنية القديمة، آمليّن عرضه على الهيئة العامة في أول جلسة تعقدها سنّداً للمادة 109 من النظام الداخلي للمجلس النيابي تمهيداً لإقراره.

وتفضّلوا بقبول الاحترام

اقتراح قانون معجل مكرّر:

الإيجارات السكنية القديمة

الأسباب الموجبة

تنتهي في تاريخ 28/2/2026، مهلة التسع سنوات التمديدية المفترضة لعقود إيجار الأماكن السكنية القديمة التي منحها المادة 15 من القانون النافذ حكماً رقم 2/2017،

وبما إن تحرير الإيجارات القديمة بعد مهلة الـ 9 سنوات انبنى على افتراضات ثلاثة: (1) أن تضع الدولة سياسة إسكانية على نحو يسهل على المستأجرين القدامى الوصول إلى مساكن تتناسب مع أوضاعهم ومداخلهم بعد تحرير مأجيرهم فضلاً عن توفير مساكن ببدلات متناسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة والفقيرة، (2) أنه سيكون للمستأجرين القدامى مهلة كافية للتهيؤ لفقدان مأجيرهم القديمة وإيجاد بدائل مناسبة عنها، و(3) أن من شأن وضع سياسة إسكانية ومنح مهلة معقولة للمستأجرين القدامى أن يحقق توازناً بين حق الملكية وحق السكن، وكلاهما ذات قيمة دستورية. وهذا ما أكد عليه المجلس الدستوري في قراره رقم 6/2014 الصادر في تاريخ 6/8/2014.

إلا أنه وبخلاف هذه الافتراضات، بقي هذا القانون منعزلاً عن أي سياسة إسكانية تخول المستأجرين القدامى الوصول إلى مساكن جديدة تتناسب مع أوضاعهم الاجتماعية ومع مداخلهم،

كما بقيت شروط القانون التي تهدف لتسهيل الوصول إلى مساكن أخرى معطلة، ومنها:

- منح أولوية للمستأجرين القدامى في الاستفادة من قروض الإسكان،
 - منح أولوية للمستأجرين القدامى في الاشتراك بنظام الإيجار التملّكي.
- هذا فضلاً عن تراجع إمكانية الحصول على قروض إسكانية بشروط مناسبة.

كما أن الفترة الانتقالية التي أوجدها القانون مفترضًا أنها فترة كافية لتمكين المستأجرين القدامى من إيجاد بدائل السكن، سرعان ما طغت عليها مجموعة من الأزمات المالية والاقتصادية مع انهيار قيمة العملة الوطنية وتدني الرواتب في القطاعين العام والخاص والتوقف عن منح القروض السكنية، إضافة إلى فقدان المودعين ودائعهم في المصارف، مما أضعف قدرات المستأجرين الذاتية في إيجاد حلول بديلة خلال الفترة الانتقالية،

ومؤدى ذلك، هو أنّ القانون المذكور فقد التوازن المفترض فيه، وأبنى جزءا كبيرا من المستأجرين القدامى في وضعيات اقتصادية واجتماعية قد تكون أكثر قساوة من أوضاعهم في 2014 أو 2017، وهذا ينطبق بشكل خاص على المتقاعدين من الفئات المتقدمة بالعمر والذين بات يصعب عليهم تأمين مداخل جديدة تساعد في الوصول إلى سكن بديل لخروجهم من حيث المبدأ من سرق العمل،

ومن جهة المالكين القدامى، فإن عدم التزام الدولة بتحمل مسؤوليتها في تسديد نسبة من بدلات الإيجار خلال الفترة الانتقالية، وأيضًا امتناع القضاء عن حسم النزاعات المتصلة باسترداد المأجير أو رفع البدلات بانتظار إنشاء صندوق المستأجرين وإنشاء اللجان المختصة، كلها عوامل أدت إلى حرمان المالكين من بدلات عادلة عن مأجيرهم، وقد أتى انهيار قيمة النقد الوطني لجعل بدلات الإيجار زهيدة جدا.

هذا مع العلم المادة 58 من القانون المذكور علقت تطبيق أحكام مواد القانون المتصلة بحساب المساعدات والتقديمات وغيرها إلى حين دخول الصندوق حيز التنفيذ، مما يجعلنا أمام واقع قانوني معقد حيال مصير عقود الإيجار السكنية القديمة، يحتاج لتدخل تشريعي عاجل لحل المعضلة العالقة بين المؤجرين والمستأجرين القدامى،

هذا الواقع، يفرض على المشرع أن يتدخل من أجل إيجاد توازن عادل في هذا المجال، قوامه ضمان حق السكن ذي القيمة الدستورية، والتخفيف من العبء الذي يتحمله المالك القديم فعليًا في ضمان حق السكن بما يتجاوز مبدأ المساواة بين المواطنين في تحمل الأعباء العامة،

وعند التعمق في واقع الأشياء، يجدر أن تتطرق معالجة الإيجارات القديمة من الاعتبارات الآتية:

1. إن استمرار الإيجارات القديمة أوجد واقعا اجتماعيا لا يمكن تجاهله لدى فئات واسعة من المستأجرين، أهمها الآتية: (1) تمتع عدد من الأسر ذات الدخل المتدني وبخاصة الأشخاص المسنين بعقود إيجار ببدلات متدنية لفترات طويلة. وعليه لا يمكن حرمان هذه الأسر من هذا الوضع من دون إيجاد بدائل في ظل عجز مؤسسات الدولة عن تأمين السكن الميسر لها، (2) أن الإيجارات القديمة ضمنت لفترة طويلة استمرار التخالط الطائفي والطبقي في العديد من الأحياء، وقد يؤدي إنهاؤها إلى إنهاء هذا التخالط في أغلبية الأحياء التي تقع فيها هذه الإيجارات، (3) أن النسيج العمراني القديم والتراثي في المدن ما زال مأهولاً ويؤيأ بفعل السكان المستأجرين القدامى إلى جانب المالكين، وأن تفريغ المدن من هذه الفئة سيؤدي حتماً في ظل السياسات العقارية القائمة إلى الهدم أو محو معالم المدينة وخصائصها المعمارية والاجتماعية والاقتصادية.

2. في حين يصح أن نسبة من المالكين تعرضوا لمظلمة بنتيجة تراجع العائدات المتوقعة من استثمارهم العقاري منذ عقود، فإن هذه المظلمة تقتصر على الذين احتفظوا بملكيتهم أو انتقلت إليهم بالإرث. بالمقابل، فإن فئة واسعة من المالكين قد اشتروا الأماكن المؤجرة قديماً بعد 1992 بأسعار تقل بكثير عن قيمتها الفعلية على خلفية أنها مؤجرة إجارة قديمة. ومن الثابت أنه ليس بوسع هؤلاء التذرع بأيّ مظلومية، طالما أن استمرار الإيجارات القديمة في العقارات التي اشتروها هو أمر متوقع وتمّ تحديد ثمن العقارات على أساسه، وأن من شأن تحريرها بالمقابل أن يمنحهم منحة غير مستحقة. وهذا ما أكد عليه مجلس الوزراء في كتاب الرد الذي وجهه في تاريخ 12/1/2024 بموجب المرسوم رقم 12835 بشأن الإيجارات غير السكنية. وعليه، يجدر التفريق بين الأبنية المملوكة من مالكيين قدامى منذ ما قبل 1992 والأبنية المملوكة من مالكيين تملكوا العقارات بعد 1992.

3. خلال الفترة التي تبقى فيها عقود الإيجار القديمة سارية، يقتضي إعادة التوازن لبدلات الإيجار التي يتقاضاها المؤجر القديم بعد أن تحوّلت إلى بدلاتٍ بخسة بفعل انهيار قيمة العملة الوطنية. وفيما أنّ التجربة السابقة القائمة على استحداث صناديق تمويلية واعتماد معايير معقّدة لاحتساب بدلات إيجار وربطها بإنشاء لجان معيّنة فشلت في تحقيق التوازن المذكور، نسعى من خلال هذا الاقتراح إلى فرض زيادة على بدلات الإيجار القديمة تُعيد بعضًا من التوازن العقدي للتخلّص من تبعات التضخّم غير المسبوق. ونطرح أن تُنفّذ هذه الخطوة بقوة القانون وبصورة تلقائية من دون فرض اللجوء إلى الخبراء والمحاكم.

4. لتثبيت التوازن العقدي، تم اعتماد معادلة تقوم في جزء منها على مضاعفة للبدل بصورة تلقائية، وفي جزء آخر على إضافة عن كل متر مربع، مع تمييز بيروت والبلديات المحيطة بها عن سواها من المناطق، وعلى أن يخضع هذا البدل لزيادة سنويّة وفق مؤشر خاص تُصدره إدارة الإحصاء المركزي.

5. إن ربط استمرارية الإيجارات القديمة بحاجة المستأجر المشروعة للمأجور يفرض إقصاء بعض الحالات من الاستفادة من استمرارية الإيجارات القديمة إذا ثبت أن لديها القدرة أو الإمكانية لتأمين الحق بالسكن من دون الاستفادة من نظام الإيجارات القديمة.

6. مع مراعاة حقوق المتقاعدين وكبار السن في لزوم مأجيرهم، يجدر تمكين المالكين من تحرير المأجور مباشرة عند تسديد مبلغ معيّن من المال يحتسب تلقائيا من دون الحاجة إلى الخبراء والقضاء، وعلى نحو يوفّر للمستأجر القديم إمكانية إيجاد سكن بديل لائق.

67

41

يضاف إلى ذلك أنّ مقامي هذا الاقتراح يتقدمون في الوقت نفسه باقتراح ثان ينظم الإجراءات غير الخاضعة
لنظام الإجراءات القديمة، في سبيل ضمان عدالة عقود الإيجار وتوازنها وتعزيز الحق بالسكن، كإسهام منهم
بانتظار تحقيق الدولة التزاماتها المتكررة في وضع سياسة إسكانية شاملة.

٥٩

4

11

11

مذكرة تبرير الاستعجال

عملاً بالمادة 110 من النظام الداخلي للمجلس النيابي

إنّ اقتراب انتهاء مهلة السنوات التسع التمديدية المنصوص عليها في المادة 15 من القانون النافذ حكماً رقم 2/2017 بتاريخ 28/2/2026 يُنشئ حالة اجتماعية طارئة تتمثل بنزاعات جماعية واسعة بين المالكين والمستأجرين القدامى مع ما يتأتى عن ذلك من إخلال بالوئام الاجتماعي وتهديد لحقّي الملكية والسكن. وبما أن معالجة هذا الخلل لم تعد تحتل أي تأجيل، يصبح عرض الاقتراح بصيغة المعجل المكرر ضرورة ملحة.

اقتراح القانون المعجل المكرر

المتعلق بالإيجارات السكنية القديمة

مادة وحيدة:

أولاً: تعريفات

1. المالك القديم: يشمل هذا التعريف مالك المأجور منذ ما قبل 23/7/1992 أو الذي انتقل إليه المأجور بعد ذلك التاريخ من "مالك قديم" عن طريق الإرث. يُعتبر مالكا عن طريق الإرث الوراثي الذي تملك المأجور بعد شراء حصص الورثة الآخرين الإرثية.
2. المالك الحديث: يشمل هذا التعريف من تملك المأجور بعد تاريخ 23/7/1992 بأي طريقة كانت باستثناء حالة التملك عن طريق الإرث المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.
3. المستأجر: هو كل مستأجر منذ ما قبل 23/7/1992 أو كل مستأجر آل إليه المأجور منذ ما قبل هذا التاريخ عملاً بقوانين تمديد الإيجار.

05

س

R

س

44

ثانياً: الإيجارات الخاضعة لأحكام هذا القانون

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

ثالثاً: التمديد التلقائي للإيجارات

خلافًا لأي نص آخر، تمديد عقود الإيجار الخاضعة لهذا القانون سنة فسنة، ما لم يتم استرداد المأجور أو إسقاط المستأجر من حق التمديد أو حصول اتفاق على إنهائه، على أن تحدّد بدلات الإيجار وفق أحكام هذا القانون.

رابعاً: تصحيح بدلات الإيجار

1. تُضاعف ابتداء من أول شهر يلي نشر هذا القانون، بدلات إيجار العقود الخاضعة لهذا القانون، على الأساس الآتي:

- إذا كان المالك قديماً، يخضع الإيجار الشهري الجديد: (الإيجار الشهري القديم $\times 60$) + (50,000 ليرة لبنانية عن كل متر مربع).
- إذا كان المالك حديثاً: الإيجار الشهري الجديد = (الإيجار الشهري القديم $\times 30$) + (50,000 ليرة لبنانية عن كل متر مربع).

2. تُعتمد لغاية احتساب القيم المضاعفة، بدلات الإيجار المعمول بها في تاريخ 1/1/2012.
3. تُضرب النتيجة المذكورة أعلاه مرة ونصف داخل نطاق بيروت الكبرى وفق تعريف الخطة الشاملة لترتيب الأراضي، المقررة بموجب المرسوم رقم 2366 في تاريخ 20/06/2009.
4. بعد انقضاء سنة من تطبيق الزيادة المنصوص عليها في الفقرة 1 من هذه المادة، تخضع البدلات لتصحيح دوري عن كل من السنوات الممددة وفق مؤشر سنوي خاص تضعه إدارة الإحصاء المركزي في آخر كل سنة لقياس تغيّر كلفة السكن، ويسمى "مؤشر تغيّر كلفة السكن في لبنان".

خامساً: استرداد المأجور

05
4
[Signature]
[Signature]
[Signature]

1. يحق للمالك المطالبة باسترداد المأجور لأي سبب كان، على أن يسدّد لقاء ذلك تعريضاً يحدّد وفق الآتي:

- 15 ضعفاً بدل الإيجار السنوي المحدد وفق البند رابعاً من هذا القانون إذا كان المالك قديماً.
 - 30 ضعفاً بدل الإيجار السنوي المحدد وفق البند رابعاً من هذا القانون إذا كان المالك حديثاً.
2. لا يكون للمالك استرداد المأجور بالنسبة للمأجير التي يشغلها مستأجر بلغ 64 عاماً عند صدور القانون النافذ حكماً 2/2017.

سادساً: الملكية المشتركة

في حال كان المأجور مملوكاً من مالك قديم ومالك حديث، تطبق لأحكام أعلاه على كل منهما، بحدود أسهمه في الملك.

سابعاً: المواد الملغاة

1. تُلغى المواد من 3 حتى 13 و 15 و 16 و 18 و 20 و 21 و 22 و 23 و 24 و 25 و 26 و 27 و 32 و 33 والفقرة الأولى من المادة 17 من القانون النافذ حكماً رقم 2/2017.
2. فيما عدا ما ذكر في الفقرة 1 من هذه المادة، تبقى أحكام القانون النافذ حكماً رقم 2/2017 سارية في كل ما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

ثامناً: نفاذ القانون

يُعمل بهذا القانون في بداية الشهر الذي يلي نشره في الجريدة الرسمية.

نديم الجليل

حليم العقدة

ياسين ياسين

برهان