

دولة رئيس مجلس النواب الاستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون يرمي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية).

المرجع: أحكام المادة (١٠١) من النظام الداخلي لمجلس النواب.
بالإشارة إلى الموضوع والمرجع المبيينين أعلاه.

بما أنّ واقع الإيجارات غير السكنية يتطلب وضع قانون يراعي ويوازن بين حقوق ومصالح طرفي العقود.
وبما أنّ القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ لم يتضمن بعض الحالات المتعلقة بالمؤسسة التجارية أو بأشخاص القانون العام أو ببعض المؤسسات العامة المرتبطة بمهن حرة منظمة بقانون بالإضافة الى أن مدة تحرير العقود جاءت قصيرة نسبياً ما يؤثر على استقرار النشاط التجاري، كل ذلك دون ان نغفل حقوق المالكين ببديل عادل لألاكهم قبل تحرير العقود بصرف النظر عن مدة ذلك.

وبما ان لجنة الادارة والعدل اقرت بغالبية اعضائها التعديلات الواردة في هذا الاقتراح.
بناءً على كل ذلك، نودعكم ريباً اقتراح القانون المرفق للتفضل بالاطلاع واعطائه المجرى القانوني اللازم.

بيروت في: ٢٠٢٥/٦/٢٣

النائب
جورج حداد



اقتراح القانون الرامي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية)

المادة الاولى: تُعدّل المادة الثالثة من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:

أ- تُمدّد الاجارة في الاماكن غير السكنية وفقاً لمل يلي:

١- لمدة أقصاها خمس سنوات لعقود الإجارة في الأماكن غير السكنية المعقودة والمنتهية مدتها الأصلية قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

٢- لمدة أقصاها ست سنوات لعقود الإيجار الناشئة عن عقود متعلّقة بالمؤسسة التجارية وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ والمعقودة قبل عشر سنوات على نشر القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية).

٣- لمدة أقصاها سبع سنوات لعقود الإيجار الناشئة عن عقود متعلّقة بالمؤسسة التجارية وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ والمبرمة خلال العشر سنوات السابقة على نشر القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (قانون الإيجارات للأماكن غير السكنية).

٤- لمدة أقصاها ثماني سنوات لعقود إيجار الأبنية التي يشغلها أشخاص القانون العام، وعقود إيجار المؤسسات التجارية العائدة لمهن حرة منظمة بقانون.

ب- عند انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة تصبح الاجارة حرة و خاضعة لإرادة المتعاقدين.

ج- خلافا لأي نص آخر، لاسيّما البند (أ) أعلاه، تمدد لمدة ثماني سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون الإجارة في الأماكن غير السكنية التي تتخطى مساحة المأجور فيها ٢٥٠٠م^٢ (خمسماية متراً مربعاً) والتي يكون المستأجر فيها قد تحمّل عن المالك المؤجّر تكاليف ونفقات هي، بطبيعتها، على عاتق هذا الأخير، ولاسيما منها: أعمال إعادة البناء ومعالجة التلف والترميم والإصلاحات الهيكلية وصيانة الواجهات والأقسام المشتركة وإضافة المساحات بعلم المالك. وفي هذه الحالة.

المادة الثانية: تُعدّل المادة الرابعة من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:

يُحتسب بدل المثل على أساس نسبة ٥% (خمس بالمائة) من القيمة البيعية للمأجور في حالته الحاضرة في ما لو كان خاليًا.

المادة الثالثة: تُعدّل المادة السادسة من القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ (الإيجارات للأماكن غير السكنية) بحيث تصبح على الشكل التالي:

خلال مدة تمديد الإجارة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون، يُزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

أ- في الإيجارات المشار إليها في البندين (١) و (٢) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة:

- (٣٠%) ثلاثون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.
- (٤٠%) أربعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثانية.
- (٥٠%) خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثالثة.
- بدل المثل في السنتين الرابعة والخامسة في الإيجارات المشار إليها في البند (١) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.
- بدل المثل في السنوات الرابعة، الخامسة، السادسة، والسابعة في الإيجارات المشار إليها في البند (٢) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.



ب- في الإجراءات المشار إليها في البندين (٣) و (٤) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة:

- (٣٠%) ثلاثون بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبديل المثل المشار إليه أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.
- (٤٠%) أربعون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثانية.
- (٥٠%) خمسون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الثالثة.
- (٦٠%) ستون بالمائة من قيمة فارق الزيادة المبين أعلاه، وذلك عن السنة التمديدية الرابعة.
- بدل المثل في السنوات الخامسة، السادسة، السابعة والثامنة في الإجراءات المشار إليها في البند (٣) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.
- بدل المثل في السنوات الخامسة، السادسة، السابعة، الثامنة والتاسعة في الإجراءات المشار إليها في البند (٤) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة من هذا القانون.

المادة الرابعة: تبقى جميع الدعاوى المقدمة قبل نفاذ هذا القانون خاضعة لأحكام القانون النافذ حكماً ١٧/١ وتعديلاته

المادة الخامسة: يُعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢.

بيروت في: ٢٠٢٥/٦/٢٣

النائب

جورج حدوت


الأسباب الموجبة لاقتراح القانون رقم ١١ الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢

(الإيجارات للأماكن غير السكنية)

بما ان قوانين الايجارات للأماكن غير السكنية التي تنظم العقود المبرمة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ تمثل حلاً تشريعياً استثنائياً ومؤقتاً لحين صدور قانون جديد اسوةً بقانون الايجارات للأماكن السكنية تاريخ ٢٠١٤ والمعدل في العام ٢٠١٧ يعيد التوازن الى طرفي العقد نظراً لما في هذه العقود من اختلال واضح في التوازنات العقدية وغبن بحق شريحة واسعة من المتعاقدين وبما يضمن حقوق ومصالح كلا الطرفين قبل تحرير العقود والعودة الى حرية التعاقد وخضوع العقد الى ارادة المتعاقدين انطلاقاً من ان المشرع لا ينظر بعين واحدة.

وبما ان المجلس النيابي أقر القانون رقم ١١ تاريخ ٢٠٢٥/٦/١٢ حرّر بموجبه عقود الايجار للأماكن غير السكنية بعد اربع سنوات من تاريخ نشره تاركاً للمؤجر أو للمالك حق المطالبة بزيادات تدريجية على بدلات الايجار فيما لو لم يختار حق عدم مطالبة المستأجر بهذه الزيادات فيكون العقد حراً وخاضعاً لارادة المتعاقدين بعد السنتين على نشر القانون.

وبما ان الطبيعة القانونية لعقود الايجار للأماكن غير السكنية تفرض مقاربة الامر من زاوية مختلفة عن تحرير العقود الايجار للأماكن السكنية نظراً لما لهذه العقود من تأثير على النشاط التجاري للمستأجرين اللذين تملكوا المؤسسة التجارية بموجب عقود تفرغ او سواها متعلقة بالمؤسسة التجارية وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٧/١١.

وبما ان هذا النوع من العقود يرتبط ايضاً بايجارات متعلقة بأشخاص القانون العام كوزارة التربية أو الجامعة اللبنانية أو اي ادارة أو مؤسسة عامة ما يلحق ضرراً كبيراً فيما لو تم تحرير العقود بمدة قصيرة دون ان يعطى للادارة البحث عن بدائل تحفظ ديمومتها واستمرارها بعد ان تعيد للعقد توازنه لناحية بدلات الايجار.

وبما ان الاقتراح المذكور يساوي ويوازن بين المالكين والمستأجرين دون أن يلحق ضرراً بأي من الطرفين لجهة انه خفض اولاً بدل المثل الى ٥٪ بدلاً من ٨٪ كما كان معمولاً به في القانون المطلوب تعديله والذي على اساسه تحتسب الزيادات التدريجية فيكون مرهقاً على المستأجر.

وبما ان الاقتراح المذكور لناحية بدل المثل راعى الى حد كبير بدل المثل في قانون الايجارات السكنية (٤)٪ مع لحظ الاختلاف بين الطبيعة السكنية والطبيعة التجارية.

وبما ان الاقتراح المذكور لحظ ايضاً المدة الزمنية لتحرير العقود بحيث رفع المدة من اربع سنوات لكامل انواع العقود غير السكنية كما كان معمولاً به قبل التعديل الى ٥ سنوات كحد ادنى للعقود غير السكنية غير المرتبطة بعقد متعلق بالمؤسسة التجارية، والى ٦ او ٧ سنوات طبقاً للسنوات التي تم فيها التفريغ عن المؤسسة التجارية أو ابرام عقد متعلق بهذه المؤسسة، بالاضافة الى انه جعل المدة القصوى سبع سنوات لتحرير العقود المرتبطة باشخاص الحق العام والمؤسسات المتعلقة بمهنة حرة والمنظمة بقانون كمهنة الصيدلة.

وبما ان هذا الاقتراح لم يترك الخيار للمالك بين المطالبة بحق الزيادات التدريجية وعدم المطالبة بها تجنباً لعدم تقليص مدة تحرير العقود وافساحاً في المجال امام المستأجرين للانتقال بهدوء الى مأجور آخر خلال المدة الطويلة مع مراعاة حق تعديل البدلات بما يضمن للمستأجر الانتفاع فعلياً وبشكل ملموس بملكه خلافاً للوضع السابق.

وبما انه وقبل صدور القانون النافذ المطلوب تعديله بموجب هذا الاقتراح، وفي ظل عدم تمديد القوانين الاستثنائية للايجارات غير السكنية منذ العام ٢٠٢٢ تكون الواجهة القانونية البحتة أما فراغ تشريعي يوجب من الناحية القانونية رجوع المحاكم الى تطبيق احكام قانون الموجبات والعقود الذي قد يلحق ضرراً أكبر في هذه الحالة.

وبما ان ابقاء القانون النافذ المطلوب تعديله دون تعديل يفاقم الضرر أكثر سيما وأنه لم يراع في احكامه ارتباط الايجارات بالمؤسسة التجارية الذي يمثل عنصر الايجار فيها العنصر الاضعف نسبة لعنصر الزبائن وباقي العناصر،.

بناءً لكل ذلك

فإننا نتقدم من مجلسكم الكريم بهذا الاقتراح آمليين مناقشته وإقراره بالسرعة الممكنة.

بيروت في: ٢٣/٦/٢٠٢٥

النائب

جورج عديت