إقتراح قانون

يقضي بتعديل بعض مواد قانون الايجارات رقم 2/ 2017 تاريخ 2017/2/28

المادة الاولى : تلغى أحكام الباب الثاني فيما يتعلّق باحكام صندوق المساعدات والقسم الاول احكام خاصة بصندوق المساعدات من المواد 3 الى 13 من القانون 2017/2

المادة الثانية :

- المادة 15 الحالية من القانون رقم 2017/2:

تمدد لغاية تسع سنوات، والمستفيدين من تقديمات 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 - يزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

15% خمسة عشرة بالماية من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل 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 اليه في البند (أ) أعلاه.

أنطوان بانو	اغوب بقرادونيان	بولا يعقوبيان
جان طالوزيان	البير منصور	محمد خواجة
قاسم هاشم	الوليد سكرية	ميشال ضاهر
أسامة سعد		

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.

تعدّل المادة 15 من القانون 2017/2 لتصبح:
تمدد الإيجارة لمدة 12 سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون عقود ايجار الاماكن السكنية دون تمييز بين المستأجرين أو الابنية، على ان يضاعف بدل الايجار وترتبط كل زيادة بنسبة التضخم اسوة بالاماكن غير السكنية على أن لا تتعدى 1% من قيمة المأجور في ما لو كان خالياً.

يدفع المالك للمستأجر عند تحرير عقود الايجار تعويض اخلاء بنسبة (40الى 50%) من قيمة المأجور دون تمييز بين المستأجرين أو الابنية.

المادة الثالثة : تلغى المادة 16 من القانون 2017/2

المادة الرابعة :

- المادة 17 الحالية من القانون 2017/2:

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، تطبّق 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 الى 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 الاصول.
3- كما وللمستأجر حق الافضلية لشراء المأجور بالثمن عينه الذي يعرض على المالك من الغير وعليه في هذا المجال ايداع الثمن لدى الكاتب بالعدل حسب الاصول وابلاغ المالك نسخة عن هذا الايداع وذلك خلال مهلة شهر من تاريخ تبلغه كتاب المالك تحت طائلة سقوط حقه بالافضلية.

تعدّل المادة 17 من القانون 2017/2 لتصبح:

1- يمارس المالك مهما كانت جنسيته والمستأجر اللبناني دون الاجنبي الحق في شراء المأجور أو إخلائه لقاء تعويض عادل يتراوح بين 40 و50% من قيمة المأجور والا يخضع عقد الايجار حكما للتمديد بشروط القانون الحالي.

2-معدّلة:يحق للمستأجر اللبناني والمالك، خلال الفترة التمديدية أن يعرض على الطرف الآخرشراء المأجور أو إخلائه لقاء تعويض يتراوح بين 40 و50% من قيمة المأجور.

يقدم العرض لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور، يذكر فيه قيمة الشراء أو التعويض.

يحق للمستأجر اللبناني شراء المأجور الذي يشغله حكماً ويعرض ثمنه على المالك بعد حسم التعويض المقرر. واذا لم يبادر المستأجر بعرض الشراء يحق للمالك عرض الشراء على المستأجر بذات الشروط. ومن ثم ينتقل العرض الى المستأجر والمالك بالتتابع بإخلاء المأجور لقاء تعويض 50% من قيمة المأجور.

اذا لم يتم التوصل لاتفاق يتم مضافة بدل الايجار وترتبط كل زيادة بنسبة التضخم اسوة بالاماكن غير السكنية.

يعفى المستأجر اللبناني والمالك من الاعفاءات المنصوص عليها في المادة 35 من هذا القانون كما يحق المستأجر اللبناني شراء المأجور ولو لم يفرز البناء او كان غير قابل للافراز لأي سبب كان سواء نتيجة المخالفات او الحجز او سواها.

إذا رفض أحد الاطراف العرض ثم عمد المالك الى الاتفاق مع الغير على بيع المأجور، عليه ابلاغ المستأجر حسب الاصول ليمارس الشراء بحق الافضلية والا كان البيع باطلاً.

3- معدّلة كما وللمستأجر اللبناني حق الافضلية لشراء المأجور بالثمن عينه الذي يعرض على المالك من الغير وعليه في هذا المجال ايداع الثمن لدى الكاتب بالعدل حسب الاصول وابلاغ المالك نسخة عن هذا الايداع وذلك خلال مهلة شهر من تاريخ تبلغه كتاب المالك تحت طائلة سقوط حقه بالافضلية.

4- فقرة مضافة : يحق للمستأجر اللبناني والمالك اذا لم يمارسا حق الشراء والبيع، ان يعرضا ترك المأجور طوعاً لقاء تعويض يتراوح بين 40و50% من قيمة المأجور .

5- فقرة مضافة: عند عدم الاتفاق على شراء المأجور او اخلائه لقاء تعويض تخضع العلاقة التعاقدية حكماً لقانون الايجارات الحالي ومواده مع الزيادات المنصوص عليها مع حفظ حق المستأجر بالتعويض عند الاخلاء في نهاية السنة 12 الممدة.

المادة الخامسة : تلغى المادة 18 من القانون 2017/2

المادة السادسة : تلغى المادة 19 من القانون 2017/2

المادة السابعة :

المادة 20 الحالية من القانون 2017/2:

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

تعدّل المادة 20 من القانون 2017/2 لتصبح:

تضاعف بدلات الايجار مرة واحدة وترتبط بعدها الزيادة على بدلات الايجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزاد سنوياً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الاحصاء المركزي في السنة السابقة على ان لا تتجاوز الزيادة **الإثنين بالمائة (2%) .**

المادة الثامنة :

المادة 22 الحالية من القانون 2017/2:

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 أيجار 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 ايجار سبع سنوات، محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده، للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديمات 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 والايداع 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 أُجِّر في ظل سريان أحد القانونين 67/29 و74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة فيُخفَّض التعويض المتوجب للمستأجر إلى النصف.

3-يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرةً منه أو بالاقتراض 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.

تعدّل المادة 22 من القانون 2017/2 لتصبح:

1- مع مراعاة احكام المادة 32 من هذا القانون، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية فعليه ان يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي (50%) من قيمة المأجور.
أما إذا رغب المالك في الآسترداد لاجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، وإقامة بناء جديد مكانه فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي (50%) من قيمة المأجور.
2- لا يخفض التعويض المتوجب للمستأجر الى النصف اذا كان المستأجر في ظل سريان احد القانونين 67/29 و 74/10.
3- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر أما مباشرة منه أو بالاقتراض من اي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الاعفاأت المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/4/24.
4- يستثنى المستأجرون غير اللبنانيون من التعويض إذا كانوا يملكون مسكناً آخر في لبنان.
5- لا يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبيا مع المهلة التمديدية ولا يلغى عند انتهاء التمديد لاي سبب كان.

المادة التاسعة : تلغى المادة 27 من القانون 2017/2

المادة العاشرة : تلغى المادة 28 من القانون 2017/2

المادة الحادية عشر :

المادة 33 الحالية من القانون 2017/2:

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 الاقل.
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 مسوّغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوّغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجّره من الغير خلال مهلة السنة المبيّنة أعلاه.

تعدّل المادة 33 من القانون 2/ 2017 لتصبح:

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 الاقل.
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 مسوّغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوّغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجّره من الغير خلال مهلة السنة المبيّنة أعلاه.

يحق للمستأجر اللبنانى حكماً أن يشترى فى ذات المبنى المسترد للهدم والبناء شقة بالافضلية وبذات المساحة وبسعر الكلفة مع ربح 5% على أن يحسم منها التعويض المحدد له ب 50% وتطبق بحقه الاعفاءات المنصوص عليها فى المادة 35 من القانون 2017/2

المادة الثانية عشر:

المادة 45 الحالية من القانون 2017/2:

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 المفرز وما هو بحكمها في البناء غير المفرز.
ب - نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الارتوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد.
ج - أجر البواب الموازي للحد الادنى للاجور، بالاضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمائم 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 وبتأمينه لدى إحدى شركات الضمان.
3- نفقات إعادة التجهيز وهي:
نفقات إعادة تجهيز البناء بالآلات والمعدات التي تؤمن الخدمات المشتركة، وتعتبر بحكم نفقات إعادة التجهيز نفقات تجديد المظهر الخارجي للبناء والاقسام المشتركة أو ما هو بحكمها.

تعدّل المادة 45 من القانون 2017/2 لتصبح:
يقصد بالنفقات المشتركة الواردة في هذا القانون:
1- نفقات الخدمات المشتركة وهي:
أ- نفقات الاستهلاك أو انتاج التيار الكهربائي، العائدة لسكن البواب والمصعد وسائر الاقسام المشتركة في البناء المفرز وما هو بحكمها في البناء غير المفرز.
ب-نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الابار الاتوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد.
ج- اجر البواب الموازي للحد الادنى للأجور، بالاضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمائم والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة، ولا تدخل حساب الاجر بدل المسكن.

تلغى باقي الفقرات 2 و3 من المادة 45 من القانون 2017/2

المادة الثالثة عشر :

المادة 46 الحالية من القانون 2017/2:

ما لم يكن ثمة اتفاق يحمِّل المستأجر كافة النفقات المشتركة، يتحمّل 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 الادارة المختصة إجراءها.

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.

تعدّل المادة 46 من القانون 2017/2 لتصبح:

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

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

كل خلاف ينشأ بين الفرقاء بشأن جدوى الاعمال أو قيمتها أو توزيع حصص المساهمة يفصل فيه قاضي الامور المستعجلة وفقاً للاصول المتبعة لديه بموجب قرار معجل التنفيذ على اصله.

المادة الرابعة عشر :

المادة 55 الحالية من القانون 2017/2 :

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

2- اعتباراً من تاريخ 2012/2/1 تزاد 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.

تعدّل المادة 55 من القانون 2017/2 لتصبح:

1- يمدّد العمل بالقانون رقم 92/160 حتى تاريخ نفاذ القانون الحالي.
يعتبر لاغياً القانون 2014/12/2/28 ويعتبر هذا القانون تعديلياً للقانون 2017/2 تاريخ 2017/2/28 وتطبق الزيادات على بدلات الايجار منذ صدور ونفاذ القانون الحالي وتعتبر الزيادة المدفوعة والتي تتجاوز قيمتها المبلغ على اساس الزيادة المذكورة في القانون الحالي دفعة على حساب الايجارة للفترات اللاحقة لغاية تاريخ التسديد.
كما تطبق احكام هذا القانون على جميع الدعاوى المقدمة والتي لم يصدر فيها قرارمبرم مع مراعاة المادة 32 فقرة د.
2- اعتباراً من تاريخ 2012/2/1 تزاد 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.

المادة الخامسة عشر: تلغى المادة 57 من القانون 2017/2

المادة السادسة عشر:

المادة 58 الحالية من القانون 2017/2 :

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.

تعدّل المادة 58 من القانون 2017/2 لتصبح:

لا يتم إخلاء أي عائلة أو الاشخاص المصابين بإعاقات أو كبار السن والعاطلين عن العمل بعد انتهاء الفترة ال 12 سنة التمديدية ويبقوا على عاتق ونفقة الدولة الى حين تأمين البديل السكني.

المادة السابعة عشر :

المادة 60 الحالية من القانون 2017/2 :

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

تعدّل المادة 60 من القانون 2017/2 لتصبح:

ينشر هذا القانون **معدلاً** ويعمل به فور نشره في في الجريدة الرسمية وتطبق التعديلات بمفعول رجعي منذ 2017/2/28، ويلغى العمل بالقانون 2014/12/28 ويصار العمل بالقانون 92/160 لتاريخ العمل بهذا القانون .

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

٢٠١٩/٦/١٧

الأسبـــاب الموجبـــة

لما كان القانون يلحق ضررا اجتماعيا كبيرا ويعرض شريحة كبيرة من المواطنين للتهجير من بيوتهم، دون اي خطة اسكانية او بديل سكني، ولا قدرة للدولة اللبنانية على انشاء الحساب المذكور في القانون الذي تفوق تكلفته مليارات الدولارات، فضلا عن ان انشائه لا يعطي اثره في حماية المستأجرين وسوف يؤدي الى تشريدهم في نهاية الفترة التمديدية وخلالها دون اي بديل أو خطة إسكانية، بخاصة مع الثغرات القانونية الخطيرة التي تشوب قانون الايجارات الحالي رقم 2017/2 والتي تعرض عشرات آلاف العائلات للتهجير والتشرد، إضافة الى مرور المهل المنصوص عليها في القانون وعدم إمكانية المستأجرين من ممارستهم حقوقهم وخياراتهم كما جاءت في القانون، فإننا نقترح تعديلات قانونية تعفي الدولة اللبنانية والخزينة من تكبد كلفة انشاء الحساب ومن تحمل ديون اضافية ومن انشاء اللجان، وتضمن هذه التعديلات ايرادات للخزينة كبيرة جدا دون أن يترتب عليها اية اعباء او ديون كما تضمن حقوق المستاجرين والمالكين. بخاصة أنه أصبح متعذراً تطبيق قانون الايجارات الحالي لمرور وسقوط المهل الواردة فيه لممارسة الحقوق، وإن هذه المهل بحاجة بدورها الى تعديل، كما يتوجب تحديد تاريخ لبدء نفاذ القانون وتوضيحها للمحاكم التي تصدر أحكاماً متناقضة على جميع الصعد بعد تعليق تطبيق القانون ولناحية الاختلاف لناحية بدء تطبيقه من العام 2014 أو من 2017، وإنه بات من الضروري جدا ايجاد وتبني هذه التعديلات الضرورية لجعل القانون متناسباً مع الواقع اللبناني والثغرات الخطيرة التي أوجدها القانون وعدم تطبيقه الكلي أو المجتزأ، بخاصة مع الأوضاع الاقتصادية الصعبة جداً على الدولة والمواطنين، يترافق ذلك مع ارتفاع غير مسبوق لاسعار العقارات وبدلات الايجار مقابل تدني سعر الليرة والحد الادنى للاجور، إضافة الى ارتفاع نسبة البطالة والعاطلين عن العمل والكم الهائل من اللاجئين والاجانب الذي تخطى نصف عدد سكان لبنان والذي يزيد في حجم مشكلة السكن والايجارات،

ويقضي مشروع القانون المعجل المكرر المقترح، 1- اعتماد مبدأ مضاعفات بدل الايجار بحيث يتم مضاعفة بدل الايجار الحالي وضربه بإثنين 2 اي تكون المضاعفة 100% وقد اعتمد مبدأ المضاعفات مع ربط الزيادات السنوية بمعدل التضخم على غرار ما حصل في العام 1992 من فرض زيادات تعتمد المضاعفات 2- باعتماد مبدأ المضاعفات يتم تجنب تعيين الخبراء لتحديد الزيادات على بدلات الايجار وعمل اللجان التي ستفصل بتقارير الخبراء بداية واستئنافاً من محكمة الاستئناف المدنية الناظرة بقضايا الايجارات، ويصبح وجود اللجان لا لزوم لها لعملها وتوفر اعباء مالية ضخمة ومصاريف وأعباء على الدولة وعلى المواطنين لا لزوم لها، اضافة الى تسريع عملية احتساب الزيادة وتطبيقها مباشرة من المواطنين 3- توحيد الفترة التمديدية لجميع المستأجرين وجعلها 12 سنة دون تمييز بين المستأجرين 4- تحديد التعويض كما كان محدداً سابقاً ب 50% لمصلحة المستأجر على مدى عشرات السنوات 5- استمرار الحفاظ على التعويض المحدد ب 50% الى انتهاء الفترة التمديدية ال12 وتدفع عند نهاية التعاقد أو القانون الحالي دون تناقص 6 -تمكين المستأجرين من الحصول على قروض سكنية بفائدة صفر في المئة بغض النظر عن شرط العمر مع تسهيلات مصرفية 7- إمكانية شراء المأجور حكماً بعد خصم التعويض 8-حصر النفقات المشتركة بالاصلاحات الصغرى دون سواها 9- ربط اية مساعدة بوزارة المالية ومجلس الوزراء مباشرة عند توجبها 10- عدم إخلاء أي عائلة أو الاشخاص المصابين بإعاقات أو كبار السن والعاطلين عن العمل حتى بعد انتهاء الفترة ال 12 سنة التمديدية ويبقوا على عاتق ونفقة الدولة الى حين تأمين البديل السكني. 11-يحق للمستأجر حكماً أن يشتري في ذات المبنى المسترد للهدم والبناء شقة بالافضلية وبذات المساحة وبسعر الكلفة مع ربح 5% على أن يحسم منها التعويض المحدد له ب 50% وتطبق بحقه الاعفاءات المنصوص عليها في المادة 35،

كما يتوجب وضع سياسة اسكانية واضحة الافق تتناسب مع العدالة الاجتماعية، مع تأمين بديل سكني عند الاخلاء ضمن المحيط السكني نفسه، والتمسك بحق الافضلية في شراء المأجور الذي يشغله، مع اقرار المراسيم التطبيقية للايجار التملكي على ان تشمل الشقق التي يشغلها المستأجر،

ويتبين في الواقع العملي والتطبيقي عدم امكانية انشاء الصناديق والحساب واللجان التي تكلف الدولة اللبنانية مليارات الدولارات ولا تستطيع الدولة تأمينها او تمويلها، ولا يمكن للخزينة ان تدفع بدلات الايجار وتتوقف بعدها عن الدفع اذ تكون أصبحت ديناً محققاً على الدولة ولا يمكن التراجع عنه، وستطيح بما تبقى من استقرار نقدي ومالي واقتصادي، علماً ان عدد الشقق المستأجرة تقدر بعشرات آلاف الشقق وقد تصل الى مئتي الف وحدة سكنية، بحيث أصبح قانون الايجارات غير قابل للتطبيق كوحدة لا تتجزأ من الواجبات والحقوق المتبادلة بين الدولة والمالك والمستأجر ويتوجب الاخذ بالتعديلات المقترحة بما يتناسب مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للمواطنين والدولة وقدرتها المحدودة على تحمل مسؤولياتها والتزاماتها في هذه الظروف الصعبة والدقيقة التي يمرّ بها الوطن وعلى كافة المستويات،

ولا يمكن دفع بدلات ايجار تصل الى 4% سواء من الدولة اللبنانية او من الشعب اللبناني بينما عالمياً ووطنياً لا تتعدى بدلات الايجار 2 او 2 ونصف %، بخاصة ان الشقق في بيروت تتخطى ملايين الدولارات في بعض المناطق ، واذا قدرنا متوسط سعر الشقة ب 300 الف دولار اي ستدفع الدولة 12 الف دولار سنوياً عن كل شقة، في حدها الادنى، ونكون بحاجة الى رصد مبلغ اقله 11 مليار دولار أميركي اذا كانت ستدفع الدولة فقط عن 100 الف شقة سكنية في حدها الادنى، اي حوالي عشر مرات أضعاف ميزانية سلسلة الرتب والرواتب، وستتضاعف مع ارتفاع سعر الشقق وعددها، وهذا ما يدفعنا الى ان نتمسك بطرحنا العادل باعفاء الدولة من انشاء الصندوق واللجان ومن كافة الديون مقابل مضاعفة بدلات الايجار يدفعها كافة المستأجرين مع ربطها بنسبة التضخم مع بعض التعديلات وتمديد الايجارات 12 سنة، كما نبينها في مشروع القانون التعديلي الحالي.

١٧/٩/٢٠١٩

نرجو من مجلسكم الموافقة على هذا التعديل للأسباب الموجبة أعلاه.

أنطوان بانو	اغوب بقرادونيان	بولا يعقوبيان
جان طالوزيان	البير منصور	محمد خواجة
قاسم هاشم	الوليد سكرية	ميشال ضاهر
أسامة سعد		