

إقتراح قانون رامي إلى تعديل بعض المواد من قانون الإيجارات  
رقم ٢ تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨

المادة الأولى: تعدّل المادة ٣ من القانون رقم ٢٠١٧/٢ لتصبح كالاتي:

"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 ستة اضعاف (٦) الحد الأدنى الرسمي للأجور وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات ، كلياً أو جزئياً حسب الحالة، التي تطرأ على بدلات ايجاراتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون. يقصد بالمستأجر حيثما ورد في هذا القانون المستأجر أو من يحل محله قانوناً. عند طلب الاستفادة من مساهمة الصندوق، ولأجل تحديد معدل الدخل العائلي الشهري، يقصد بالمستفيد أو الفريق المستفيد حيثما ورد في هذا القانون المستأجر وزوجته فقط كما يهدف هذا الصندوق الى مساعدة المالكين عن طريق المساهمة بدفع تعويضات الإخلاء المقررة الى المستأجرين وفق احكام هذا القانون " .

المادة الثانية: تعدّل المادة ٤ من القانون لتصبح كالاتي:

"لا يستفيد من تقديمات هذا الصندوق المستأجر غير اللبناني باستثناء المستأجر المتزوج من لبنانية و حاملية بطاقة قيد الدرس ومكتومي القيد"

المادة الثالثة: تعدّل المادة ١٠ من القانون لتصبح كالاتي:

"مع مراعاة احكام 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:

هنري خوري  
البير منصور  
بولا يعقوبيان

عبد الرحيم مراد  
نديم الجميل  
قاسم هاشم

زياد أسود  
سليم خوري  
اغوب باقرادونيان

١- إذا قررت اللجنة ان معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز ستة اضعاف (٦) الحد الادنى الرسمي للأجور ، ترفض المساهمة لعدم استحقاقها، ويتوجب على المستأجر دفع بدل الايجار الجديد الناتج عن تطبيق الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون تحت طائلة اعتباره ناكلاً وتطبق عليه عندها احكام هذا القانون.

٢- إذا قررت اللجنة ان معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد لا يتجاوز ستة اضعاف (٦) الحد الادنى الرسمي للأجور ، يبلغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور، فتدفع هذه الاخيرة للمؤجر المساهمة المستحقة اقساطاً شهرية عن السنة الممددة التي قدم عنها المستأجر طلب المساهمة كما هو مبين ادناه.

أ- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي لا يتجاوز أربعة اضعاف الحد الادنى الرسمي للأجور. تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق بين قيمة بدل الايجار وقيمة البديل الجديد.

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

ب- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي يزيد عن أربعة اضعاف الحد الادنى الرسمي للأجور ولا يتجاوز ستة اضعاف (٦) الحد الادنى الرسمي للأجور هذا الحد.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق، إذا وجد، بين ٢٠% من معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وقيمة البديل الجديد.

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

ان المساهمات التي يتوجب على الصندوق دفعها للمؤجر تبقى على عاتق هذا الصندوق، ولا يمكن للمؤجر التذرع بها لاي سبب وأمام أي مرجع بوجه المستأجر على انها جزء من بدل الايجار لم يسدد من قبل الاخير".

**المادة الرابعة:** تعدل المادة ١٥ من القانون لتصبح كالآتي:

"تمدد لغاية ١٢ سنة، من تاريخ نفاذ هذا القانون عقود ايجار الاماكن 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- يزداد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

- ١٥% خمسة عشرة بالمائة من قيمة فارق الزيادة بين البديل المعمول به بموجب القانون ٩٢/١٦٠ وبديل المثل المشار إليه أعلاه، وذلك عن كل سنة من السنوات التمديدية الأربعة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.

- ٢٠% عشرون بالمائة 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 وحتى الثانية عشر مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

د- بنهاية السنة التمديدية الثانية عشر يصبح الإيجار حراً.

المادة الخامسة: تعدل المادة ٢٠ لتصبح : "يحدد بدل المثل على أساس نسبة (1.5%) واحد ونصف بالمائة من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة".

المادة السادسة: تعدل المادة ٢٢ لتصبح كالاتي:

"مع مراعاة أحكام المادة (٣٢) من هذا القانون، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية اثناء الفترة التمديدية (السنوات الإثني عشر)، فعليه ان يدفع للمستأجر تعويضاً ثابتاً يوازي ٣٥% من القيمة البيعية للمأجور في ما لو كان خالياً .

- أما إذا رغب المالك في استرداد المأجور خلال الفترة التمديدية (السنوات الإثني عشر ) لاجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، وإقامة بناء جديد مكانه فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً ثابتاً يوازي ٤٥% من القيمة البيعية للمأجور في ما لو كان خالياً.

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 ادناه:

١- يقدم الطلب مرفقاً بالمستندات التالية:

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

ب- نسخة عن العرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل.

تبنت اللجنة على ضوء المستندات بقيمة المساهمة التي كان سيدفعها الصندوق إلى المؤجر عن المستأجر من تاريخ استحقاق المساهمة وحتى نهاية الفترة الممددة، وتحسم منها ما سبق ان دفعه الصندوق إلى المؤجر من زيادات تطراً على بدل الايجار بموجب هذا القانون، فتبلغ اللجنة الرصيد إلى دائرة المالية المختصة لدفعه إلى المستأجر اقساطاً شهرية متساوية بدءاً من اول الشهر الذي يلي تاريخ الاخلاء الفعلي للمأجور وحتى نهاية الفترة الممددة.

٢- 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 الاعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم (٥٤٣) تاريخ ١٩٩٦/٤/٢٤.

المادة السابعة: تعدل المادة ٣٢ د لتصبح كالآتي: " لا تطبق احكام هذا القانون على دعاوى الاسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون وتبقى خاضعة للقانون الذي اقيمت في ظله."

المادة الثامنة: تعدل المادة ٣٨ لتصبح: "لحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود ايجار الاماكن غير السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ حتى تاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١. خلال هذه المدة ترتبط بدلات الايجار اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون وتزداد أو تخفض سنوياً بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي سلبي أو إيجابي وفقاً للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الاحصاء المركزي في السنة السابقة على ان لا تتجاوز الزيادة أو التخفيض  $\pm$  الثلاثة بالمائة ( $\pm 3\%$ )"

المادة التاسعة: تعدل المادة ٤٥ لتصبح: "يقصد بالنفقات المشتركة الواردة في هذا القانون:

١- نفقات الخدمات المشتركة حصراً 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 الارتوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد.

ج- اجر البواب الموازي للحد الأدنى للأجور، بالإضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمان والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة، ولا تدخل حساب الأجر بدل المسكن.

٢- نفقات الصيانة : نفقات الصيانة والإصلاحات المتعلقة بأجهزة تأمين المياه والتبريد والتدفئة وتمديداتها المشتركة وبالمصعد وبثأمينه لدى إحدى شركات الضمان."

المادة العاشرة: تعدل المادة ٦٠ لتصبح كالآتي: "يعمل بالقانون ٢٠١٧/٢ وبالتعديلات الحالية اعتباراً من ٢٠١٧/٣/١ وتسري التعديلات المعدلة بموجب هذا القانون والتعديلات المنشأة بالقانون ٢٠١٧/٢ على الفترة الزمنية الممتدة من ٢٠١٤/١٢/٢٨ ولغاية ٢٠١٧/٢/٢٨ ضمناً

المادة الحادية عشرة: يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية

هنري خوري  
البيير منصور  
بولا يعقوبيان

عبد الرحيم مراد  
نديم الجميل  
قاسم هاشم

زياد أسود  
سليم خوري  
اغوب باقرادونيان

## الاسباب الموجبة

لمّا كان مجلس النواب قد عَزَّر وضع خطة اسكانية للدولة ،  
ولمّا كان في صلب الخطة الاسكانية معالجة عقود الايجارات ووضع ضوابط من شأنها رفع  
الأضرار الاجتماعية اللاحقة بالمواطنين،  
ولمّا كان هناك ثغرات قانونية تشوب قانون الايجارات رقم ٢٠١٧/٢ ظهرت عند التطبيق الأمر  
الظاهر من خلال اجتهادات محاكم الايجارات المتناقضة تناقضاً صارخاً.  
ولمّا كانت الأوضاع الإقتصادية والمعيشية الصعبة التي يمرّ بها البلد تجعل من أزمة السكن في  
لبنان ومشكلة الإيجارات لدى محدودي ومتوسطي الدخل امراً يتطلّب تدخّل المشترع وعلاجاً منه.  
ولمّا كانت نسبة إرتفاع أسعار العقارات منذ العام ٢٠٠٧ لم تتوافق مع نسبة إرتفاع مداخيل  
المواطنين.  
ولمّا كان تعرّض عدد كبير من المستأجرين الذين حاولوا بادية الأمر الإلتزام ببند القانون الجديد  
للإيجارات لجهة دفع البدلات غير أنهم سرعان ما عجزوا عن تسديد البدلات التصاعديّة ممّا أدى  
بهم إلى التوقّف عن الدفع وإلحاق أنفسهم بشريحة المستفيدين من الصندوق.  
ولمّا كان يقتضي إصدار هذه التعديلات على القانون على وجه السرعة قبل تشكيل اللجان وإنشاء  
الحساب (الصندوق) لسدّ الثغرات العديدة الواردة فيه ولدرء الأخطار اللاحقة بالمواطنين خاصة وأتته  
مع دخول الصندوق حيّز التنفيذ ينتهي تعليق تطبيق احكام القانون المتصلّة بالحساب المساعدات  
والتقديرات والمراجعات القانونية .  
ولمّا كان هذا القانون قد تسبّب بالكثير من الإشكاليات القضائية بحيث صدر العديد من الأحكام  
المتناقضة الأمر الذي يفرض القيام بالتوضيحات والتعديلات المطلوبة تصحيحاً للأوضاع القائمة.  
ولمّا كان المجلس الدستوري بالقرار رقم ٢٠١٩/١/٨ تاريخ ٢٠١٩/١/٨ قد رسّخ مبدأ التوازن بين حقّ  
الملكيّة من جهة والإنتظام العام والمبادرة الفردية ومراعاة المصلحة العامة من جهة أخرى وأكد على  
الظروف الإستثنائية.

لذا كان هذا الاقتراح آمليّن إقراره،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

هنري خوري  
البيير منصور  
بولا يعقوبيان

عبد الرحيم مراد  
نديم الجميل  
قاسم هاشم

زياد أسود  
سليم خوري  
اغوب باقرادونيان