

Achévé d'imprimer
en juillet 2017
Kaslik, Liban

الفهرس

القانون النافذ حكماً رقم ٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨ : تعديل قانون الإيجارات ٧

المجلس الدستوري، قرار رقم ٢٠١٧/٣، تاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٧ ٤١

القانون النافذ حكماً رقم ٢ الصادر بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧.

تعديل قانون الإجراءات

(المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية اللبنانية، العدد ١٠،

تاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٧، ص ١٢٦٣ - ١٢٧٥)

بما ان المادة ٥٦ من الدستور تنص على أن يصدر رئيس الجمهورية القوانين التي تمت عليها الموافقة النهائية في خلال شهر بعد احوالها الى الحكومة ويطلب نشرها.

وبما أن المادة ٥٧ من الدستور تنص على أنه في حال انقضاء المهلة دون اصدار القانون أو اعادته يعتبر القانون نافذاً حكماً ووجب نشره،

وبما أن مجلس النواب أقر قانون تعديل قانون الإجراءات واحاله رئيس مجلس النواب الى الحكومة للنشر بتاريخ ٢٦/١/٢٠١٧،

وبما أن مهلة الشهر المنصوص عليها في المادة ٥٧ من الدستور تكون قد انقضت بتاريخ ٢٧/٢/٢٠١٧ (نظراً لمصادفة يوم ٢٦/٢/٢٠١٧ يوم احد وهو يوم عطلة رسمية) دون أن يصدر رئيس الجمهورية قانون تعديل قانون الإجراءات ودون أن يعيده الى مجلس النواب،

لذلك،

وتنفيذاً لأحكام المادة ٥٧ من الدستور،

يعتبر قانون تعديل قانون الإجراءات نافذاً حكماً ووجب نشره بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٧.

قانون نافذ حكماً رقم ٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨
تعديل قانون الإيجارات

أقر مجلس النواب،
ويُنشَرُ القانون التالي نصه:

الباب الأول
أحكام عامة

المادة الأولى: تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

المادة ٢: تستثنى من أحكام هذا القانون:

- أ- عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- ب- عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطياف والإشياء.
- ج- العقود التي بموجبها يقدم أصحاب العمل أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببدل.
- د- إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات.
- هـ- عقود إيجار الفيلات التي تتوافر 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 توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

الباب الثاني إيجار الأماكن السكنية وأحكام صندوق المساعدات

القسم الأول أحكام خاصة بصندوق المساعدات

المادة ٣: 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 خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات، كلياً أو جزئياً حسب الحالة، التي تطرأ على بدلات إيجاراتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

يُقصد بالمستأجر حيثما ورد في هذا القانون المستأجر أو من حل محله قانوناً. عند طلب الاستفادة من مساهمة الصندوق، ولأجل تحديد معدل الدخل العائلي الشهري، يُقصد بالمستفيد أو بالفريق المستفيد حيثما وردا في هذا القانون المستأجر وشاغلو المأجور القانونيون معه.

المادة ٤: لا يستفيد من تقديمت هذا الصندوق المستأجر 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 المتخذة أساساً لتحديد ضريبة الدخل المتوجبة، كما تنزل من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد رسوم الانتقال، وتعفى من الرسوم المفروضة على الهبات.

المادة ٦: تخضع إدارة اموال هذا الصندوق بما في ذلك أصول الإنفاق والجبابة لنظام مالي يصدّق به مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المالية.

المادة ٧: تنظر في تطبيق الأحكام المتعلقة بتطبيق الزيادات على بدلات الإيجار لجنة ذات طابع قضائي مؤلفة على الشكل التالي:

أ- قاضٍ عامل من الدرجة الثالثة على الأقل أو قاضٍ شرف رئيساً يسميه وزير العدل.

ب- عضو يسميه وزير المالية من بين موظفي مديرية الواردات في وزارة المالية من الفئة الثالثة على الأقل.

ج- عضو يسميه وزير الشؤون الاجتماعية من بين موظفي الوزارة من الفئة الثالثة على الأقل.

يمارس أعضاء اللجنة مهامهم بحياد واستقلال عن الجهة التي اقترحهم أو سمّتهم. لا يمكن استبدال أعضاء اللجنة من الموظفين أو اقالتهم لأسباب تتعلق بعملهم فيها حتى لو جرى ترفيعهم أو نقلهم من وظائفهم التي كانت السبب في اختيارهم. يعرض النزاع على اللجنة من الفريقين بموجب عريضة مشتركة أو من الأكثر عجلة منهم.

يحق للجنة الاستعانة بمن تشاء وبكل وسيلة تراها ضرورية للتأكد من حق المستأجر في طلب الاستفادة من الصندوق أو في صحة تقدير بدل المثل.

يصدر قرار اللجنة بالأكثرية.

لكل ذي مصلحة المبادرة الى طلب إبلاغ القرار الصادر عن اللجنة.

تُعَيَّن اللجنة خلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون بموجب مرسوم بناءً على اقتراح كل من وزراء العدل والمالية والشؤون الاجتماعية.

يعين في كل محافظة لجنة واحدة على الأقل.

يلحق بكل لجنة كاتب ومباشر بقرار من وزير العدل.

يحدّد مرسوم تعويضات كل من الرئيس والأعضاء والكاتب والمباشر.

تعقد اللجنة اجتماعاتها أثناء أو خارج الدوام الرسمي في الأماكن التي يُحدّدها وزير العدل.

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 بعدمها.

يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

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

غير انه ومع مراعاة احكام المادة ١١ من هذا القانون، يحق للمستأجر، في أي وقت يطرأ فيه تعديل على معدل دخله العائلي الشهري أن يقدم طلباً جديداً الى اللجنة المنوه عنها اعلاه للنظر به واتخاذ القرار المناسب في ضوء التعديلات التي طرأت على هذا الدخل لجهة الإبقاء على قرارها السابق او تعديله. وفي حال التعديل يسري قرار اللجنة اعتباراً من الشهر الذي يلي القرار.

٢- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- أ- جدولاً بأسماء أعضاء الفريق المستفيد.
- ب- إفادة عمل لكل من أعضاء الفريق المستفيد صادرة عن المرجع الصالح تبين قيمة الأجر 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: تنظر 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 المداخل الشهرية العائدة لكل منهم.
- ب- إذا كان أي من أعضاء الفريق المستفيد يعمل لحسابه الخاص، فانه يعود للجنة الثبوت 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، التثبيت بالوسائل التي تراها مناسبة من عدد وأسماء أعضاء الفريق المستفيد ومن معدل الدخل الشهري للمستأجر ولكل 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 إدعاءاته.

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

المادة ١٠: مع مراعاة أحكام كل من المادتين ٨ و ١١ من هذا القانون، تبت اللجنة في ضوء نتائج إجراءاتها 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 أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي 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 أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد لا يتجاوز خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور، يبلغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور، فتدفع هذه الأخيرة للمؤجر المساهمة المستحقة أقساطاً شهرية عن السنة الممددة، أو ما بقي منها حسب الحالة، التي قدم عنها المستأجر طلب المساهمة كما هو مبين أدناه:

أ- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي لا يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق بين قيمة بدل الإيجار وقيمة البديل 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 ثلاثة اضعاف الحد الأدنى الرسمي للاجور ولا يتجاوز خمسة اضعاف 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 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 بالافادة من مساهمة الصندوق عن السنوات الممددة اللاحقة، عليه اتباع آلية العمل المشار إليها في المادة ٨ أعلاه مع اللجنة وذلك في بداية كل سنة ممددة 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: يلاحق كل من أعطى اللجنة إفادة أو تصريحاً كاذباً أو استعمل أو استفاد من أي منهما بجرم التزوير واستعمال المزور. وعند اكتشاف أي تصريح أو افادة كاذبة واستعمالها والاستفادة منها، على اللجنة، حسب الحالة، أن تبلغ النيابة العامة بالأمر، ويسقط حق المستأجر بالحصول على المساهمة من الصندوق.

المادة ١٣: تخضع للأصول الموجزة المنصوص عنها في القانون رقم ١٥٤ الصادر بتاريخ ٢٠١١/٨/١٧ كل النزاعات التي تنظر فيها اللجنة المنصوص عليها في المادة ٧ من هذا القانون وذلك بصرف النظر عن قيمة المتنازع عليه.

تستأنف قرارات اللجنة أمام محكمة الاستئناف التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها.

تخضع قرارات اللجنة لأحكام التنفيذ المعجل ومهلة الاستئناف ووقف التنفيذ المنصوص عليها في القانون ١٥٤ الصادر بتاريخ ٢٠١١/٨/١٧.
لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف أي طريق من طرق الطعن.

القسم الثاني

إيجار الاماكن السكنية

المادة ١٤: تخضع لأحكام هذا الباب عقود ايجار العقارات المبنية السكنية المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣.

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: تمديد لغاية تسع سنوات، والمستفيدين من تقديمات الصندوق لغاية ١٢ 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 (٢٠) من هذا القانون تحدد قيمة بدل المثل، رضاً أو قسراً 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 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.

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 اليه في البند (أ) أعلاه.

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.

المادة ١٦:

١- يحق للمستأجر الذي يكون لا يزال مستوفياً لشروط الاستفادة من تقديمات الصندوق، أن يطلب من المالك خطياً، وقبل حلول أجل العقد في السنة التاسعة الممددة بثلاثة أشهر تحت طائلة سقوط الحق، بتحرير عقد إيجار جديد لمدة أقصاها ثلاث سنوات ببدل مساوٍ لبدل المثل المشار إليه في الفقرة (أ) من المادة ١٥ أعلاه، شرط أن يثبت خلال المهلة ذاتها حصوله على قرار من اللجنة بأنه يستوفي شروط الاستفادة من تقديمات الصندوق وذلك وفقاً للآلية المنصوص عليها في هذا القانون.

٢- يحق لهذا المستأجر أن يتنازل عن حقه في طلب تحرير عقد إيجار جديد وأن يبلغ المالك خطياً خلال المهلة ذاتها المذكورة أعلاه، عن رغبته بإخلاء المأجور لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له الصندوق، أقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه أدناه.

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

٣- للحصول على المساهمة على المستأجر اتباع ما يلي:

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة خلال المهلة المذكورة أعلاه طلب الحصول على المساهمة.

لا يؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

ب- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك برغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.

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

٤- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة، بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ

استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم

المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر، أو من المستأجر منفرداً، لدى الكاتب العدل وحتى حلول أجل عقد الإيجار الجديد.

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

٦- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره، يقرضه بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة، ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكاني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

٧- إذا قررت اللجنة أن المستأجر لا تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديرات الصندوق فإن إيجاره يصبح حراً من تاريخ قرار اللجنة.

المادة ١٧:

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

٢- 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 إلى 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 الأصول.

٣- كما وللمستأجر حق الأفضلية لشراء المأجور بالثمن عينه الذي يعرض على المالك من الغير وعليه في هذا المجال ايداع الثمن لدى الكاتب العدل حسب الأصول وابلغ المالك نسخة عن هذا الايداع وذلك خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغه كتاب المالك تحت طائلة سقوط حقه بالأفضلية.

المادة ١٨: يجري تحديد بدل المثل:

أ- رضاً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البدل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق.

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

١- يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في جدول الخبراء.

يتولى الخبيران وضع تخمين لبدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون.

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

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

٣- على المستأجر إبلاغ تقرير التخمين الموضوع من قبل الخبيرين المعينين من قبله لإبلاغه إلى المالك بواسطة الكاتب العدل خلال مهلة الشهرين الآتفي 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 المنصوص عليها في المادة ٧ من هذا القانون التي يقع المأجور في نطاق اختصاصها وذلك للفصل في النزاع الناشئ عن الاختلاف، على أن يرفق مع طلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.

تطبق على هذا النزاع الأصول الموجزة المشار إليها في المادة ١٣ من هذا القانون.

يقبل القرار الصادر عن اللجنة بهذا الخصوص الطعن عن طريق الاستئناف.

لا يقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف أي طريق من طرق الطعن.

المادة ١٩: يجب أن يتضمن التقرير تحت طائلة البطلان، أسماء واضعي التقرير ومرجعهما في قائمة الخبراء، وبيان من كلفهما بوضع التقرير وبيان تاريخ إجراء التخمين،

والوسائل التي اعتمدت في إجراء التخمين من مساحة الشقة إلى نوع البناء وتقدير متوسط تكاليف 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 البيعي في البناء الحرّ والبناء المأجور، وبيان ما يُنقص من قيمة متوسط كلفة متر البناء بسبب قَدَم 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 توسلوه في تقدير ثمن المتر البيعي من بيوعات أو تقدير من قبل الإدارات الرسمية.

على التقرير ومرفقاته أن يحمل توقيع الخبيرين في كل صفحاته وتاريخ وضع التقرير.

المادة ٢٠: يحدد بدل المثل على أساس نسبة (٤٪) اربعة بالمائة من القيمة البيعية 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 الخبيران 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 التمديدية (السنوات التسع)، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار 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 لبذل إيجار سبع سنوات، محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده، للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديرات 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:

١- يقدم الطلب مرفقاً بالمستندات التالية:

أ- نسخة عن تحديد بدل المثل المحدد رضاءً أو قضاءً.

ب- نسخة عن العرض الفعلي والایداع 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.

٢- أما إذا كان المأجور المطلوب استرداده للضرورة العائلية أو للهدم قد أُجر في ظل سريان أحد القانونين ٦٧/٢٩ و ٧٤/١٠ في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة فيُخفّض التعويض المتوجب للمستأجر إلى النصف.

٣- 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 ٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

٤- يستثنى المستأجرون غير اللبنانيين من التعويض.

٥- 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 (٩/١) عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية.

المادة ٢٣: إذا رغب المالك باسترداد المأجور لغير حالي الضرورة العائلية والهدم عليه اتباع ما يلي:

١- إبلاغ المستأجر خطياً رغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة

الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية.

٢- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته.

٣- في مطلق الاحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع. يدفع المالك التعويض للمستأجر 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 ٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤.

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

إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوّه عنها أعلاه لإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل، ويحق عندها للمؤجر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور أن 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، والايصال بقبض ٩٠٪ من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.

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

المادة ٢٤: يمكن لمالك المأجور الذي أُجر في ظل سريان أحد القانونين ٦٧/٢٩ و٧٤/١٠ في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة 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 التمديدية.

المادة ٢٥: مع مراعاة أحكام المواد ٢٢ و٢٣ و٢٤ من هذا القانون، على المالك في جميع حالات الاسترداد المنصوص عليها في هذا القانون، أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاً مع المستأجر، مع الإشارة بوضوح إلى تناقصه نسبياً مع المدة التمديدية المتبقية وفقاً لأحكام الفقرة ٥ من المادة ٢٢ أعلاه.

يرفق طالب الاسترداد بالعرض والإيداع ما يثبت تحديد بدل المثل رضاً أو قضاءً.

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

المادة ٢٦: للمستأجر الذي قبض مبلغ الـ ٩٠٪ من قيمة العرض والإيداع المنوّه عنه في المادة ٢٥ أعلاه، مهلة ستة أشهر من تاريخ قبضه المبلغ المذكور لإخلاء المأجور، يستمر خلالها بدفع البديل المتوجب ويصبح بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي، ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار (٥) خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل.

المادة ٢٧:

١- خلال الفترة الممددة موضوع البند ١ من المادة ١٥ من هذا القانون، إذا رغب المستأجر الذي تتوافر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق بالتنازل عن إجارته وإخلاء المأجور وتسليمه 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 رضاً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الأخرى.

لا يحق للمالك التذرع 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. أما في حالة وفاة المستأجر وزوجه فيقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري للفريق المستفيد من شاغلي المأجور القانونيين المحددين وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من هذا القانون.

٣- تكون قيمة المساهمة التي تدفع أقساطاً شهريةً كما هو منوّه عنها في هذا القانون، مساوية لرصيد مجموع ما كان سيدفعه الصندوق من مساهمات شهرية للمؤجر عن المستأجر والمنصوص عليها في المادة ١٠ وما يليها من هذا القانون لو استمر هذا الأخير بإشغال المأجور، وذلك من تاريخ استحقاق المساهمة حتى نهاية الفترة الممددة موضوع البند ١ من المادة ١٥ من هذا القانون، والسنوات الثلاث الجديدة موضوع الفقرة ١ من المادة ١٦ من هذا القانون.

٤- مع مراعاة أحكام المادة ١٠ من هذا القانون، تكون قيمة القسط الشهري في كل سنة من السنوات الممددة والسنوات الثلاث الجديدة مساوية للمساهمة الشهرية التي كان سيدفعها 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- أن يقدم خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.
- ب ٢- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:
- صورة عن عقد الإيجار أو أي مستند يثبت الإجارة.
 - نسخة عن تحديد بدل المثل رضاً أو قضاءً.
 - نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وبإخلاء المأجور.
 - تعهد بإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه موافقة اللجنة على دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

٦- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر أو من المستأجر منفرداً لدى الكاتب العدل وحتى نهاية الفترة التمديدية 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 بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ٩٦/٥٤٣ تاريخ ١٩٩٦/٠٧/٢٤.

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 الاستفادة من عقد الإيجار الأساسي، أو الممدد عند الإقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون:

١- زوج المستأجر

٢- أولاد المستأجر الاساسي الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وأولاده الذين ولدوا بعد بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغال المأجور دون انقطاع.

٣- أنسباء المستأجر الاساسي الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله دون انقطاع.

المادة ٣٠: تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإخلاء وكل ما يتفرع عنها للرسم المقطوع.

تعفى المعاملات من أي رسم نسبي ومن رسم الطابع على كل إجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وبيابلاغها 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 بإذن المالك الصريح في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بإنهاء مدة الإيجار الأصلي.

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

على المالك والمستأجر الأصلي أن يطلبوا إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، لكي يكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية 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 أن 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 مسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور.

وللمالك أن يطلب استرداد مأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه، سواء كان هذا التلاصق أفقياً أم عامودياً، إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً مؤمناً لحاجات العائلة.

يستفيد من هذه الأحكام من يملك ثلاثة أرباع أسهم العقار المأجور على الأقل والمالك الذي يحصل على الموافقة الخطية من شركائه بالشيوع لتوفير هذه الاكثريّة.

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 أن يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد 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 ومقتضيات التنظيم المدني.

د- تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة ٣٣: يترتب على المالك الذي استرد 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 استرد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين (أ) و (ب) من المادة (٣٢) من هذا القانون ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة مهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

٢- إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (٣٢) من هذا القانون ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع مهلة 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 أجره من الغير خلال مهلة السنة المبيّنة أعلاه.

المادة ٣٤: يسقط الحق بالتمديد ويُحكم على المستأجر بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ- إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبليغه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين معه، إنذاراً موجهاً إليه بموجب بطاقة مكشوفة 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 جريدتين محليتين 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 وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر إجراء تبليغ الانذار 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 أحدث فيه تخريباً غير ناشئ 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 الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لأسباب أمنية اضطرتّه لترك مقر ممارسة مهنته، وفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض إضافي عنها في حالات الاسترداد.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضرّ بمتانة البناء. ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تعتبر إساءة لإستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوّق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سنداً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوّقين، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضرّ بمتانة البناء.

باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الافادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الامور المستعجلة لاستثذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها.

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

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

ج- إذا تنازل عن المأجور أو أجره 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 شجر له، أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من عشرة كيلومترات خطأ شعاعياً.

في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام هذه الفقرة ما لم تتوافر 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 ثلاث سنوات على الأقل.

تستثنى من أحكام هذه الفقرة الحالة التي يملك 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 عنه لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

ه- إذا ترك المأجور مدة سنة بدون انقطاع وذلك رغم استمراره في دفع بدل الإيجار.

يستثنى من أحكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

و- 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 مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ز- إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

المادة ٣٥: يعفى المستأجر الخاضع لأحكام هذا القانون الذي يملك المسكن الذي

يشغله:

- ١- من رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالمسكن الذي يشغله.
- ٢- من رسم الطابع المتوجب على العقود والمستندات والمعاملات المنظمة بمناسبة شراء المسكن المذكور.
- ٣- من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المسكن المذكور وذلك لمدة عشر سنوات 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 المستندات 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 للمسكن الذي يملكه، المستأجر الذي يخلي المأجور خلال الفترة الممددة وفق أحكام هذا القانون.

المادة ٣٧: مع مراعاة التواريخ 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 المعقودة قبل ١٩٩٢/٧/٢٣ 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 بالمئة (٥٪).

المادة ٣٩: يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات 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- المستفيدون من أحكام المادة ٥ وما يليها من المرسوم الاشتراعي الرقم ١٩٦٧/١١ (المتعلق بالمؤسسة التجارية).

وفي هذه الحالة تمدد إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية وتنتقل إلى من تنتقل إليه تلك المؤسسة.

تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعددة في المواد ٦ و٧ و٨ من قانون التجارة البرية.

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

- ١- ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارس الوريث أي مهنة حرة منظمة بقانون.
- ٢- كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة بقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة.

إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من شخص واحد ممن يمارسون مهنة حرة 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 تتعدى 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 متضامين 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 حددت 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 (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الاعمال وغيرها).

تطبق على المالك الذي استرد مأجوره أحكام المادة ٣٣ من هذا القانون المتعلقة بالتعويض الإضافي 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 يشغله.

من أجل احتساب 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 الرقم ١٦٠/١٩٩٢، واستفاد من هذه المضاعفة.

ب- عن الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد تفرغ أو عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي الرقم ١١/١٩٦٧ وذلك طيلة فترة الادارة الحرة.

ج- عن الأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون في حال التنازل 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 الاساسي بالرغم من كل اتفاق مخالف أن يدفع بدل الإيجار مشاهرةً وسلفاً إذا كان بدل الإيجار الشهري يتجاوز نصف الحد الأدنى للاجور بتاريخ استحقاق هذا البدل.
- ٢- لا يحكم على المستأجر بالإسقاط من حق التمديد:
 - أ- إذا أرسل البدلات إلى المؤجر بواسطة حوالة 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 اللذين 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 يعتمد المالك إلى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد إنذاره من قبلها، يُلزم بتعويض إضافي قدره إثنان بالمئة شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل، يُحسب ويُنفذ ويُحصّل 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 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 الأدنى للاجور، بالإضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمان 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 والتدفئة وتمديداتها المشتركة وبالمصعد وبتأمينه لدى إحدى شركات الضمان.

٣- نفقات إعادة التجهيز وهي:

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

المادة ٤٦: ما لم يكن ثمة اتفاق يحمّل المستأجر كافة النفقات المشتركة، يتحمل المالك نسبة ٢٠٪ (عشرون بالمئة) من نفقات الخدمات المشتركة والصيانة شرط أن لا تتجاوز مساهمته ٥٪ (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 الإدارة 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.

المادة ٤٧: لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها والتي اتفق 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 تشرين الثاني حتى ٣١ آذار 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 يؤد 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 المحكوم 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 تعيين أحدهم للإشراف على عملية إنفاق هذه السلفة.

٢- على المؤجر أن ينظم سنوياً حساباً تفصيلياً للنفقات وتوزيعاً لها بينه وبين المستأجرين، مبيناً حصة مساهمة كل منهم ويبلغه 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 تأخر المستأجر عن دفع السلفة أو عن دفع حصته المستحقة من المساهمة السنوية بعد المحاسبة النهائية بمثابة التأخر عن دفع بدلات الإيجار وينتج المفاعيل المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (٣٤) من هذا القانون على أن يكون الإنذار مرفقاً بصورة عن جميع المستندات المثبتة للنفقات.

المادة ٤٩:

١- خلافاً لكل نص أو اتفاق سابق، يتحمل المستأجر كامل نفقات الاصلاحات غير المشتركة الخاصة بالمأجور.

٢- كل اتفاق خطي يجري بين شاغلي ثلاثة أرباع الاقسام المعدة للإيجار أو لاشغالها من قبل المالك بشأن إعفاء المالك من تأدية كل أو بعض الخدمات المشتركة يكون ملزماً للمالك ولجميع المستأجرين.

المادة ٥٠: تناط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفع 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 أيضاً من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة ٤٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه، ولا يقبل الحكم الإستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة ٦٥٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

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

يبقى قضاء العجلة في نطاق أحكام القانون العام صالحاً للنظر في القضايا الطارئة والمستعجلة التي لا يتصدى 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 اعتماد عقد الإيجار الأساسي مرفقاً بإفادة صادرة عن البلدية أو الإدارة 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 والإسقاط من التمديد تأخذ المحكمة بالاعتبار النفقات الضرورية التي يكون المستأجر قد تحمّلها شخصياً لأجراء أعمال الترميم في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على أعمال الترميم.

المادة ٥٣:

١- يقصد بالعقد ذي البدلات الهالكة العقد الذي بموجبه يجيز 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 أجراها المستثمر على الإنشاءات أو الأبنية مع أشخاص ثالثين على أن لا تتعدى مدتها مدة العقد الأساسي.

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

٤- تخضع عقود الإيجار المعقودة بين المستثمر 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 ١٩٩٢/٧/٢٣، فإن المستثمر يعتبر مستأجراً 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 الحالة الأخيرة فإن الحكم بإخلاء المستأجر لا ينفذ إلا بالتزام مع إزالة المخالفة من قبل المؤجر ولقاء تعويض يدفع للمستأجر وفق أحكام الاسترداد للهدم المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة ٥٥:

١- يمدد العمل بالقانون رقم ٩٢/١٦٠ حتى تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٨.

٢- اعتباراً من تاريخ ٢٠١٢/٢/١ تزداد بدلات الإيجار الممدة عملاً بالقانون رقم ١٩٩٢/١٦٠ والسارية بتاريخ ٢٠١٢/١/٣١ بنسبة ١٢,٨٪.

تعتبر الزيادة المدفوعة والتي تتجاوز قيمتها المبلغ على اساس هذه النسبة دفعة على حساب الايجارة للفترات اللاحقة لتاريخ التسديد.

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

الباب الخامس احكام مختلفة

المادة ٥٦: يعطى المستأجر المشمول بأحكام الفقرة (د) من المادة السابعة من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ وتعديلاته (إنشاء المؤسسة العامة للإسكان) الأفضلية المطلقة في الاشتراك بالنظام الخاص بالإيجار التملكي.

المادة ٥٧: تحدد عند الإقتضاء دقائق تطبيق أحكام هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزيرى العدل والمالية.

المادة ٥٨: 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.

المادة ٥٩: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه.

المادة ٦٠: يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بتاريخ ١٤ آذار ٢٠١٧، تقدّم اثنا عشر نائباً بمراجعة أمام المجلس الدستوري اللبناني ترمي إلى وقف العمل بالقانون النافذ حكماً رقم ٢ تاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٧ (تعديل قانون الإجراءات)، وإبطاله.

بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٧ صدر قرار المجلس الدستوري رقم ٢٠١٧/٣ المنشور في الجريدة الرسمية عدد ١٦ تاريخ ٦ نيسان ٢٠١٧ ص ١٦٤٣-١٦٤٨ الذي قضى بالإجماع بقبول المراجعة شكلاً وردّها في الأساس.

المجلس الدستوري، قرار رقم ٢٠١٧/٣، تاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٧

المجلس الدستوري

(المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية اللبنانية،

العدد ١٦، تاريخ ٦ نيسان ٢٠١٧، ص ١٦٤٣-١٦٤٨)

رقم المراجعة: ٢٠١٧/٢ تاريخ ٢٠١٧/٣/١٤

المستدعون: النواب السادة:

زياد أسود وناجي غاريوس وخالد الضاهر وعباس هاشم وآغوب بقرادونيان
ومروان فارس والوليد سكرية وعبداللطيف الزين وعاصم قانصو وأمل أبو زيد ودوري
شمعون ونقولا فتوش.

القانون المطعون في دستوريته:

قانون الاجازات النافذ حكماً رقم ٢/ الصادر في الجريدة الرسمية عدد ١٠/
تاريخ ٢٠١٧/٢/٢٨.

إن المجلس الدستوري،

الملتئم في مقره بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠، برئاسة رئيسه عصام سليمان وحضور نائب الرئيس
طارق زياده والأعضاء: أنطوان مسرة، أنطوان خير، زغلول عطية، توفيق سوبره، سهيل عبد
الصمد، صلاح مخيبر ومحمد بسام مرتضى وتغيب أحمد تقي الدين بداعي المرض.

وعملاً بالمادة ١٩ من الدستور،

وبعد الإطلاع على ملف المراجعة وسائر المستندات المرفقة بها، وعلى تقرير العضو المقرر المؤرخ في ٢٢/٣/٢٠١٧،

وبما ان السادة النواب المذكورة أسماؤهم أعلاه تقدموا بمراجعة سجّلت في قلم المجلس الدستوري بتاريخ ٢٠١٧/٣/١٤، ترمي الى وقف العمل بالقانون المطعون في دستوريته وإبطاله،

وبما ان السادة النواب الذين تقدموا بالمراجعة أدلوا بالأسباب الآتية:

إن القانون المطعون في دستوريته خالف القانون الدستوري والمبادئ الدستورية والاتفاقيات الدولية المنضم إليها لبنان والموقعة منه والمكرسة في مقدمة الدستور اللبناني، لم يلتزم المجلس النيابي بقرار المجلس الدستوري بتأمين حق السكن وتوفيره، وهو ذو قيمة دستورية وشرط أساسي لتحقيق الأمن الاجتماعي،

إن القانون المطعون في دستوريته خالف حقوقاً أساسية ومنها عدم المحافظة على الحق في السكن، والمجلس الدستوري ملزم بإجراء الرقابة الدستورية المتعلقة بهذه المواد التعديلية وبتصالها بمجمل مواد القانون لترابط المواد ببعضها:

في رقابة المواد القانونية لضمان والحماية الدستورية وتأمينها وتطبيقها في المواد التعديلية وبتصالها بباقي مواد القانون، وإبطالها جزئياً وكلياً،

عدم جواز تعديل أو الغاء في قوانين لاحقة، النصوص النافذة السابقة والضامنة لهذه الحريات والحقوق الأساسية للسكن.

إبطال المواد ٣/ ٥٨ و ٦٠/المعدلة من القانون المطعون فيه، لمخالفتها المادتين ٥١/ ٥٧ من الدستور، ولتعليق القانون على شرط بعد نشر ونفاذ القانون، وللقانون رقم ٦٤٦/الصادر في ٢/٦/١٩٩٧.

إبطال القانون جزئياً وكلياً، لمخالفته حقوقاً أساسية ومنها عدم المحافظة على حق السكن ذي القيمة الدستورية ومخالفة الفقرات "ج"، "ز"، "ط"، "ي" من مقدمة الدستور وضرب المساواة في الحقوق والواجبات بين جميع المواطنين دون أي تمييز، مخالفة للامناء المتوازن ومخالفة لامكانية السكن على أي جزء من الأراضي اللبنانية، وضرباً لميثاق العيش المشترك، مخالفة القانون المطعون فيه وتعديلاته الفقرات "ج"،

"ز"، "ط"، "ي" من مقدمة الدستور بضرب ميثاق العيش المشترك والانهاء المتوازن والحق في الإقامة على الأراضي اللبنانية والمساواة أمام القانون،

يضرب القانون المطعون فيه وتعديلاته صيغة العيش المشترك المكرسة في الفقرة "ي" من المقدمة، وجود حوالي ثلاثة ملايين أجنبي والتغيير الديموغرافي وتهديد الأمن الوطني،

الشركات العقارية وإفراغ مدينة بيروت والمحافظات والمناطق.

الفرز الطائفي والمذهبي وتهديد الأمن الوطني.

مخالفة القانون المطعون فيه وتعديلاته الدستورية لناحية إنصاف المالكين وعدم إعطاء المستأجرين حقوقهم، لا سيما المادة ٧/ من الدستور والفقرة "ج" التي توجب العدالة الاجتماعية والمساواة في الحقوق والواجبات بين جميع المواطنين دون تمايز وتفضيل،

إبطال القانون المطعون فيه وتعديلاته لمخالفته الاتفاقيات الدولية ومقدمة الدستور: مخالفة الاعلان العالمي لحقوق الانسان والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والقضائية، ومخالفة الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ومخالفة إتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ومخالفة اتفاقية حقوق الطفل ومخالفة موجبات الدولة بالالتزام بالاتفاقيات الدولية ومقدمة الدستور والمبادئ الدستورية في المحافظة على حق السكن.

إبطال المواد المعدلة، ٣/ و ٤ و ١٠ و ٣٨/ لتمييزها بين المواطنين في الأماكن السكنية ذاتها، وبين الأماكن غير السكنية والأماكن السكنية، ومخالفة مقدمة القانون وتعديلاته للفقرة «ج» من مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه.

إبطال المواد ٣/ و ٤ و ١٠/ المعدلة، بسبب التمييز بين المواطنين أنفسهم وبينهم وبين غير اللبنانيين في الأماكن السكنية للاستفادة من الصندوق، وإبطال المادتين ٢٢/ و ٢٤/ المعدلتين من القانون المطعون فيه للتمييز في التعويض بين الأماكن السكنية وغير السكنية التي كانت تعتبر فخمة.

إبطال المادتين ٢٠/ و ٣٨/ المعدلتين للتمييز بفرض بدلات ايجار مرتفعة في الأماكن السكنية، وإعفاء المستأجرين أو دفعهم زيادات بدلات ايجار رمزية في الأماكن غير السكنية، مخالفة للفقرة "ج" من مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه.

إبطال المادتين ٣/ و١٠/ المعدلتين لمخالفتهما مبدأ إنقاص الضمانات المعطاة للمستأجرين في المحافظة على حق السكن والمساواة أمام القانون والعدالة الاجتماعية المنصوص عنهما في الفقرة "ج" من مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه.

التمييز بين المواطنين أمام القانون في الاستفادة من الصندوق والحساب ومخالفة مبدأ المساواة بين المواطنين المنصوص عنه في الفقرة "ج" من المقدمة والمادة ٧/ من الدستور.

إبطال المادتين ٤/ و٢٢/ المعدلتين من القانون لحرمان غير اللبنانيين من الصندوق والحرمان من كافة التعويضات، مما يشكل مخالفة لمبدأ المساواة أمام القانون وللعدالة الاجتماعية المنصوص عنهما في مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه ولاتفاقية القضاء على التمييز العنصري بكافة أشكاله.

إبطال المواد المعدلة والقانون برمته، لعدم المساواة بين المواطنين أمام القانون ومخالفة العدالة الاجتماعية المنصوص عنه في مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه.

لتعليق القانون على شرط مستقبلي بإنشاء الصندوق (المادتان ٣/ و٥٨/ المعدلتان).
لتعليق نفاذه بحق قسم من اللبنانيين وتنفيذه بحق قسم آخر (المواد ٣ و٥٥ و٥٨ و٦٠ المعدلة الجديدة).

التمييز في بدء المهل غير الموحدة على جميع اللبنانيين إستناداً للمواد ٣/ و٥٥ و٥٨ و٦٠ المعدلة الجديدة/.

لمخالفة المبادئ الدستورية في آنية تنفيذ القوانين بعد صدورها، ولأنه نص على أربع مهل على الأقل لبدء تطبيقه، وبشكل متناقض بعضها مع بعض، الأمر المخالف للمبدأ الدستوري في التطبيق الآني للقانون بعد صدوره مما يؤدي الى فراغ تشريعي.

إبطال المادتين ٥٨/ و٥٩/ لمخالفتهما مبدأ فصل السلطات المكرس في الدستور.

إبطال القانون للتناقض بين إنشاء الحساب وإنشاء الصندوق.

إبطال المواد ٣/ و١٠ و١٥ و٢٠ و٢٢ و٤٥ و٤٦/ المعدلة من القانون المطعون فيه لمخالفة شروط عقد الايجار وتغيير شروطه بإرادة منفردة من الدولة.

إضعاف الضمانات المعطاة للمحافظة على حق السكن، ولمخالفتها مبدأ المساواة والعدالة الاجتماعية المنصوص عنهما في مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه والاتفاقيات الدولية.

إستفادة البعض من الصندوق إستناداً للمادتين ٣/ و١٠/ من القانون المطعون فيه. التمييز في التمديد للأماكن السكنية تسع سنوات للبعض واثنى عشرة سنة للبعض الآخر.

تحديد بدلات ايجار مبالغ فيها بلغت ٤٪ من قيمة المأجور إستناداً الى المادة ٢٠/ المعدلة الجديدة.

تخفيض التعويض استناداً للمادة ٢٢/ المعدلة وجعله رمزياً إستناداً الى المادتين ٢٢/ و٢٤/ ودون أي تعويض للأجانب إستناداً الى البند ٤/ من المادة ٢٢/، وهي أسباب كافية لوحدها بتهجير مليون مواطن.

نفقات ترميم البناء كافية لوحدها لتهجير مليون لبناني، إستناداً الى المادتين ٤٥/ و٤٦/.

إبطال المواد ٢٢/ و٣٢ و ٥٥/ المعدلة، لتمييزها في تطبيق القانون استناداً الى نوع الدعوى، إذ يطبق قانون الإيجارات القديم على قسم آخر، وهناك قسم لا يطبق عليه اي قانون للفراغ القانوني، ومخالفة مبدأ دستوري بعدم وضوح القانون وتناقضه، وإبطال المادة ٣٢/ فقرة د/ والمادة ٢٢ معدلة لمخالفتهما مبدأ فصل السلطات المنصوص عليه في المادة ٢٠/ من الدستور.

إبطال المادة ٢٩/ المعدلة للتناقض الواقع في نصها والمادة ٥/ من قانون ٩٢/١٦٠، ومخالفتهما مبدأ المساواة أمام القانون ومبدأ العدالة الاجتماعية المنصوص عنهما في مقدمة الدستور والمادة ٧/ منه.

إبطال اللجنة لعدم دستورية تأليفها وخروجها عن صلاحياتها وإختصاصها في تعيين موجب العقد المنصوص عنه في المواد ٧/ و١٣ و ١٨ الفقرة الأخيرة المعدلة/.

عدم دستورية تأليف اللجنة بعد تعديلها، وعدم توفر المواصفات القضائية في أعضائها.

مخالفة اللجنة مبدأ فصل السلطات، ومبدأ الحق في اللجوء الى المحاكم الوطنية المختصة لإنصافه، إستناداً الى المادة ٢٠/ من الدستور والمادة ٨/ من الإعلان العالمي لحقوق الانسان،

لجهة فرض مصاريف تعجيزية على المستأجرين للوصول إلى حقوقهم مخالفة للحق وللمبدأ الدستوري المكرس لكل مواطن في المطالبة القضائية والوصول إلى حقوقه دون تكلفة،

لعدم اختصاص اللجنة في تعيين بدل الإيجار وفي البطلان المطلق لعقود الإيجار على مسؤولية الدولة لتغيير الشروط المتفق عليها في القانون المطعون فيه.

بناءً على ما تقدّم

في الشكل:

بما أن المراجعة المقدمة من اثني عشر نائباً وردت ضمن المهلة المحددة في الفقرة الأخيرة من المادة /١٩/ من القانون رقم ١٩٩٣/٢٥٠ مستوفية جميع الشروط الشكلية، فهي مقبولة شكلاً.

في الأساس:

بما أن صلاحيات المجلس الدستوري حُدّدت في المادة ١٩ من الدستور التي جاء فيها:

"ينشأ مجلس دستوري لمراقبة دستورية القوانين...".

وبما أن المادة /١٨/ الفقرة الأولى من القانون رقم /٢٥٠/ المتعلق بإنشاء المجلس نصت على ما يلي:

"يتولى المجلس الدستوري الرقابة على دستورية القوانين وسائر النصوص التي لها قوة القانون"،

فيكون أي طلب خارج عن اختصاص المجلس الدستوري مستوجباً للرد.

وبما أنه يتوجب معالجة الأسباب المدلى بها في المراجعة على التوالي:

أولاً: انتهاك حق السكن كمبدأ ذي قيمة دستورية:

أوردت مراجعة الطعن ان القانون المطعون فيه قد خرق حق السكن وخالفه كمبدأ ذي قيمة دستورية.

وبما أن المجلس الدستوري في قراره الرقم ٢٠١٤/٦ تاريخ ٢٠١٤/٨/٦ (الطعن في دستورية قانون الاجارات المنشور في ملحق العدد ٢٧ من الجريدة الرسمية تاريخ ٢٠١٤/٦/٢٦) اعتبر أن "توفير السكن للمواطن هدف ذو قيمة دستورية ينبغي على السلطتين الاشتراعية والاجرائية رسم السياسات ووضع القوانين الآيلة الى تحقيق هذا الهدف، وعدم الاكتفاء بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وان تنظيم هذه العلاقة هو من صلاحيات السلطة الاشتراعية ويعود لها حق التقدير، وليس من صلاحيات القضاء الدستوري النظر في الملاءمة، غير انه من غير الجائز للمشرع ان يتجاوز الضمانات التي نص عليها الدستور، وتبقى القوانين خاضعة لرقابة القضاء الدستوري من أجل الحفاظ على هذه الضمانات، وأن على السلطة الاشتراعية التوفيق في التشريعات بين الحق بالملكية والحق بالسكن وذلك من خلال عدالة متوازنة قد لا تخلو من ثغرات وشوائب في وسائلها وتطبيقاتها، وأن القانون، المطعون فيه وضع بهدف تحقيق عدالة متوازنة، وأن أي تمييز تفضيلي لوضع مبالغ فيه يشكل خرقاً لمبدأ المساواة، وأن تباين الوضع بين المالك والمستأجر هو في طبيعته ووزنه يرر التباين في المعاملة، وأن المساواة تعني أن لا تستفيد جماعة من منفعة مبالغ فيها، وأن تتعرض جماعة أخرى لغبن مبالغ فيه من قانون عام، وأن مبدأ المساواة يشتمل على مبادئ خاصة في مجال محدد أو في حال تمييز إيجابي بهدف تصحيح وضع اجتماعي وبخاصة ضمان المشاركة في الحياة العامة وليس في قضايا مرتبطة بحق الملكية والسكن، وأن القانون المطعون فيه يسعى الى معالجة متوازنة بين مصالح متناقضة وسلبيات متراكمة وأوضاع هي أساساً غير حقوقية وغير دستورية أحياناً، ما يوجب مقارنة دستورية متكاملة ومتوازنة وعقلانية، وأن القانون المتوازن بين مصالح متباينة قد يحد من حقوق دستورية ولكن لهدف رشيد وضروري انطلاقاً من قيم ومرجعيات ومن خلال مقارنة متوازنة، وأن التوازن بين مصالح متباينة يخضع لأربعة عناصر ضرورية في كل مقارنة متوازنة، وهي هدف مشروع وللصالح العام، تحقيق الغاية المرجوة أو على الأقل المساهمة في تحقيقها، الضرورة والتوازن من ناحية الكلفة والمنافع وأن التوازن بين المصالح يتطلب مقارنة المصالح بهدف استخلاص نتيجة معقولة والموازنة في كل قضية متنازع عليها، وتحديد فضائل كل قرار بالحق مع الأخذ بعين الاعتبار الظروف الخاصة في كل حالة، وأن كل توازن متلازم مع درجة مقبولة من التضحية، والتي هي في حالات شائكة ومعقدة، وسيلة من وسائل تحقيق مبادئ حقوق الانسان".

وبما أنه في ضوء الحثيات السابقة قرر المجلس الدستوري في قراره السابق المشار اليه رد الأسباب المدلى بها وقتذاك لجهة تعارض القانون المطعون فيه، مع العدالة الاجتماعية والمساواة،

وبما أنه لا يسع المجلس الدستوري في الطعن الراهن إلا ان يتبنى الحثيات السابقة نفسها لأنه لم يجد خرقاً ومخالفة لمقدمة الدستور وللمادة السابعة منه وللاتفاقات الدولية المنضوي لبنان تحت لوائها، ولم يبين الطاعنون كيف يخرق القانون المطعون فيه العيش المشترك والانماء المتوازن ويؤدي إلى تهجير اللبنانيين وإلى الفرز الطائفي والمذهبي، وبقيت أقوالهم لكل هذه الجهات عامة وغير مؤيدة بأي دليل،

وبما أن مراجعة الطعن لم تبين كيف يمكن ان يؤدي القانون المطعون فيه الى إفراغ بيروت والمحافظات والمناطق من اللبنانيين ضرباً للعيش المشترك والأمن الاجتماعي،

وبما أن المجلس الدستوري في قراره السابق المنوه به بشأن حق السكن بين أن الحريات والحقوق الأساسية التي ضمنها الدستور لم تخرق بالقانون المطعون فيه، وهذا ما ينطبق أيضاً على الطعن الراهن، وخاصة ان لا حقوق مكتسبة في عقود الايجارات الممددة، فالحق بالسكن يجب أن توفره الدولة وليس المالك، ومن ضمن الأسس التي قام عليها الاقتصاد اللبناني الذي هو، وفق الفقرة (و) من مقدمة الدستور، "نظام اقتصادي حر يكفل المبادرة الفردية والملكية الخاصة"،

وبما أن ما سبق من حثيات يبين أن لا خرق ومخالفة للاتفاقات الدولية المنضوي فيها لبنان بشأن التمييز ضد المرأة وحقوق الطفل، لذلك لا يكون القانون المطعون في دستوريته قد تعارض لهذه الناحية والدستور.

ثانياً: التمييز بين المواطنين في الأماكن السكنية ذاتها، وبين الأماكن غير السكنية وبين الأماكن السكنية التي كانت تعتبر فخمة:

بما أن القانون المطعون فيه ميّز بين أصحاب مراكز ووضعات قانونية مختلفة، وبما أن القانون المطعون فيه قد وضع أحكاماً قانونية متباينة لفئات المستأجرين بحسب أوضاعهم، وفي ضوء حق التقدير المتروك للسلطة التشريعية والمتعلق بأولويات السياسات العامة،

لذلك لا يكون القانون المطعون فيه لهذه الناحية قد خرق مبدأ المساواة الذي ضمنه الدستور.

ثالثاً: التمييز بين اللبنانيين وغير اللبنانيين والتمييز العنصري:

بما أن مراجعة الطعن أوردت ان المادتين ٤/ و٢٢/ من القانون المطعون فيه حرمتا غير اللبنانيين من مساهمة الصندوق، وأضيف في التعديلات الأخيرة حرمانهم من التعويضات كلها،

وبما ان المادة ٤/ المنوه بها نصت على أنه: "لا يستفيد من تقديمت هذا الصندوق المستأجر غير اللبناني"،

وبما ان المادة الثالثة من القانون المطعون فيه في فقرتها الثانية نصت على أنه "يهدف هذا الصندوق الى مساعدة جميع المستأجرين المعنيين بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري خمسة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور وذلك من طريق المساهمة في دفع الزيادات "كلياً" أو "جزئياً" حسب الحالة التي تطرأ على بدلات ايجاراتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون"،

وبما أن القانون المطعون فيه ميّز بشأن اللبنانيين بحسب مداخيلهم شرطاً لمساهمة الصندوق، أي ميّز بين أصحاب مراكز ومواقع قانونية مختلفة لجهة المداخيل الشهرية، وهذا التمييز يندرج في إطار مساعدة ذوي المداخيل المتدنية الذين لا قدرة لهم على دفع ما يترتب عليهم من أعباء مالية، نتيجة دخول القانون المطعون فيه حيز التنفيذ، وبالتالي يندرج هذا التمييز في إطار السعي لتحقيق التوازن الإجتماعي والعدالة الاجتماعية التي نصت عليها مقدمة الدستور، ولا يتعارض مع المساواة التي ضمنها الدستور،

وبما انه لا يجوز تطبيق مبدأ المساواة بين اللبناني والأجنبي، لجهة الحصول على مساعدة من الصندوق، لكونهما لا يقعان في المركز القانوني نفسه، ولا يجوز تحميل الخزينة العامة أعباء دفع مساعدات مالية للمستأجرين غير اللبنانيين،

وبما أن الإعلان العالمي لحقوق الانسان والاتفاقات الدولية أخذت بالاعتبار أوضاع الدول الخاصة، ولم تتناول الحقوق بشكل مجرد عن الأوضاع الواقعية للدول وامكانياتها،

لذلك لا يعتبر التمييز بين اللبنانيين أنفسهم لجهة الاستفادة من الصندوق المنصوص عليه في القانون المطعون في دستوريته، ولا التمييز بينهم وبين الأجانب، مخالفاً للدستور وللمعاهدات الدولية وللإعلان العالمي لحقوق الانسان، فللمواطن حقوق على دولته تختلف عن حقوق الأجنبي، وهذا لا يندرج مطلقاً في إطار التمييز العنصري، فالقانون المطعون فيه لم يمنع الأجانب، ممن هم في وضع قانوني، من السكن على الأراضي اللبنانية،

وبما أن المادة ٢٢ من القانون المطعون في دستوريته، نصت على استرداد المأجور للضرورة العائلية أو لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، وإقامة بناء جديد مكانه، لقاء تعويض حدده القانون في كلتي الحالتين،

وبما أن الفقرة الرابعة من المادة نفسها، أي المادة ٢٢، إستثنت المستأجرين غير اللبنانيين من التعويض في الحالتين المذكورتين أعلاه،

وبما أن الإعلان العالمي لحقوق الانسان يضمن الحقوق والحريات المتعلقة بالكرامة الانسانية،

وبما أن القانون المطعون فيه لم يحرم غير اللبناني من حق السكن على الأراضي اللبنانية،

وبما أن هذا الاستثناء من التعويض لا يتعارض مع الإعلان العالمي لحقوق الانسان ولا مع مقدمة الدستور، لذلك تكون الفقرة الرابعة من المادة ٢٢ من القانون المطعون في دستوريته غير مخالفة للدستور.

رابعاً: تعليق القانون على شرط مستقبلي بإنشاء الصندوق:

بما أن القانون المطعون فيه أنشأ صندوقاً هو حساب مدين للإيجارات السكنية المشمولة بأحكامه في المادة الثالثة منه، وعلق في المادة ٥٨/ منه الأحكام المتعلقة بالحساب لحين دخول الصندوق حيّز التنفيذ، فلا يكون في الأمر مخالفة دستورية ولا يتعارض ذلك مع نص المادة ٦٠/ من القانون التي تنص على أنه يعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية، ما يعني أنه يُعمل بالقانون فور نشره بما فيه المادة ٥٨ التي علّقت تطبيق أحكام المواد المتصلة بحساب المساعدات والتقديمات كما المراجعات القضائية... وبالتالي لا يكون ثمة تناقض بين المادة ٥٨ والمادة ٦٠ و لا سيّما ان هذا التعليق مجرد تدبير إجرائي.

خامساً: التمييز في بدء المهل غير الموحدة على جميع اللبنانيين إستناداً للمواد ٣/ و ٥٥ و ٥٨ و ٦٠/ من القانون المطعون فيه:

بما أن القانون المطعون في دستوريته حدد مهلاً مختلفة لوضعيات دعاوى قانونية مختلفة الواحدة عن الأخرى،

وبما أن تحديد هذه الأحكام القانونية يدخل في دائرة التشريع المتروك للسلطة الاشتراعية، لذلك لا يُعتبر تحديد هذه المهل المختلفة من حالة الى أخرى تمييزاً بين اللبنانيين، ولا يشكل بالتالي انتهاكاً للدستور.

سادساً: طلب إبطال المادتين ٥٨/ و٥٩/ لمخالفتها مبدأ الفصل بين السلطات، المكرس في الدستور:

بما أنّ أحكام القانون المتعلقة بالصندوق علقّت حتى دخوله حيّز التنفيذ في المادة ٥٨/ منه، كما وأن المادة ٥٩/ ألغت جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون أو غير المتفقة ومضمونه، فلا يكون في الأمر مخالفة أو أي خرق لمبدأ الفصل بين السلطات المكرس دستورياً، طالما أن المادة ٦/ منه نصت على أن: "تخضع إدارة أموال هذا الصندوق بما في ذلك أصول الانفاق والجباية لنظام مالي يصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على إقتراح وزير المالية".

وبما أنه لا خرق ولا مخالفة دستورية في إعطاء السلطة التنفيذية من قبل السلطة الاشتراعية حق إصدار نظام مالي يصدق بمرسوم في مجلس الوزراء، لأن مثل هذا النظام المالي يتطلب أحكاماً تقنية وفنية هي أبعد ما تكون عن متناول السلطة الاشتراعية، الأمر المتعارف عليه في الأنظمة الديمقراطية البرلمانية،

وبما أن النظام المالي للصندوق يندرج في إطار المراسيم التنظيمية التي يتطلبها وضع القوانين موضع التنفيذ،

وبما أن المراسيم التنظيمية تدخل في إطار صلاحيات السلطة الإجرائية،

وبما أن المادة ٥٨ علّقت المراجعات القضائية وتنفيذ القرارات ريثما يبدأ العمل بتقديرات الصندوق،

وبما أن ما ورد في المادتين ٥٨ و٥٩ من القانون المطعون في دستوريته لا علاقة له بمبدأ الفصل بين السلطات،

لذلك يكون طلب الإبطال بسبب انتهاك مبدأ الفصل بين السلطات في غير محله.

سابعاً: التناقض بين إنشاء الحساب وإنشاء الصندوق:

بما أن الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون المطعون فيه نصت على أنه: "ينشأ حساب مدين للإيجارات السكنية المشمولة بأحكام هذا القانون (يشار إليه في هذا القانون بالصندوق) خلال أربعة أشهر من تاريخ نشر هذا القانون، ويكون تابعاً لوزارة المالية وتمسك حساباته لدى مديرية الخزينة في هذه الوزارة".

لذلك لا تناقض بين الحساب والصندوق، ولا خرق ولا مخالفة دستورية، طالما أن النص واضح كفاية.

ثامناً: تغيير شروط عقد الإيجار بإرادة منفردة من الدولة، وإنقاص الضمانات المعطاة للمستأجرين وتحديد بدلات إيجار مبالغ فيها بلغت ٤% من قيمة المأجور وتخفيض التعويض وجعله رمزياً، وارتفاع نفقات الترميم في البناء:

بما أن المشتري يتدخل في تعديل شروط التعاقد الأصلي، وخاصة بعد التمديد وإستمرار قوانين الإيجارات الاستثنائية لمدة تفوق سبعين عاماً، لتحقيق التوازن بين موجبات وحقوق الفريقين في مسألة تعتبر من صميم صلاحياته الاشتراكية وله أن يحدّد النسبة من قيمة المأجور، وله أن يحدّد القيمة النسبية للتعويض، وأن يحدد من من الفريقين يتحمل نفقات ترميم البناء، كل ذلك عملاً بمبدأ المواءمة، مما يخرج هذه الأمور عن إختصاص المجلس الدستوري، لأنها لا تشكل خرقاً أو مخالفة للدستور.

تاسعاً: عدم دستورية اللجنة في تأليفها وعدم توافر المواصفات القضائية في أعضائها، ومخالفة مبدأ الفصل بين السلطات، ولبدء حق كل إنسان في اللجوء الى المحاكم الوطنية لإنصافه:

بما أن المجلس الدستوري في قراره السابق رقم ٢٠١٤/٦ أبطل الأحكام المتعلقة باللجنة لعدم توافر الضمانات القضائية فيها ولأن أحكامها كانت مبرمة وغير قابلة لأية مراجعة،

وبما أن القانون الحالي المطعون فيه إستجاب لقرار المجلس الدستوري وأحاط اللجنة بالضمانات الكافية لجهة درجة القاضي الذي يترأسها ولجهة المواصفات التي يجب أن تتوافر في أعضائها ولجهة إخضاع قراراتها للمراجعة،

وبما أن تأليف لجان شبه قضائية ولجان إدارية ذات صفة قضائية، أمر لا يخالف الدستور طالما تتوافر في تأليفها وفي أعضائها الضمانات القضائية المشار إليها في المادة ٢٠ من الدستور، ولا يخالف مبدأ فصل السلطات، وخاصة في الدولة الديمقراطية البرلمانية التي تعقدت فيها المنازعات المحتوية على دقائق فنيّة وإقتصادية وإجتماعية وسواها.

وبما أن اللجنة أصبحت محصّنة قضائياً بعد التعديلات التي طرأت على أحكامها في القانون المطعون فيه، فلا يكون ثمة خرق أو مخالفة للدستور اللبناني في مادّته العشرين، ولا للمادة ٨/ من الإعلان العالمي لحقوق الانسان، ولها بالتالي أن تعيّن بدل الإيجار في ضوء الأحكام الواردة في القانون.

عاشرًا: فرض مصاريف تعجيزية على المستأجرين للوصول الى حقوقهم مخالفة للمبدأ الدستوري في حق كل مواطن في المطالبة القضائية والوصول الى حقوقه دون تكلفة:

بما أن العدالة في لبنان ليست مجانية، وإن كانت هذه المجانية هدفاً مشروعاً يتوجّب السعي لتحقيقه تشريعياً، وطالما أن هناك قانوناً يحدد الرسوم القضائية، وطالما أن الدستور لم ينصّ على أن العدالة في لبنان هي دون كلفة، فلا يكون ثمة خرق أو مخالفة للدستور.

لهذه الأسباب

وبعد المداولة

يقرر المجلس الدستوري بإجماع الأعضاء الحاضرين

أولاً - في الشكل:

قبول المراجعة الواردة ضمن المهلة القانونية مستوفية جميع الشروط الشكلية المطلوبة.

ثانياً - في الأساس:

رد المراجعة للأسباب المبيّنة أعلاه.

ثالثاً - إبلاغ هذا القرار الى المراجع الرسمية المختصة ونشره في الجريدة الرسمية.

قراراً صدر في ٢٠١٧/٣/٣٠