

ايجار العقارات المبنية

قانون رقم 160 - صادر في 22/7/1992

مدد العمل بهذا القانون حتى تاريخ 1999/6/30 وذلك وفقا للمرسوم 721 تاريخ 1998/11/5
ثم مدد العمل به مجددا حتى تاريخ 2001/6/30 وذلك وفقا للقانون 206 تاريخ 2000/5/26
ثم مدد العمل به مجددا حتى تاريخ 2003/6/30 وذلك وفقا للقانون 494 تاريخ 2002/12/12
ثم مدد العمل به مجددا حتى تاريخ 2003/12/31 وذلك وفقا للقانون 526 تاريخ 2003/7/16
ثم مدد العمل به مجددا حتى تاريخ 2004/6/30 وذلك وفقا للقانون 557 تاريخ 2004/1/30

اقر مجلس النواب
وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة - صدق مشروع القانون المتعلق بايجار العقارات المبنية الوارد الى مجلس النواب
بالمرسوم رقم 1798 تاريخ 14 تشرين الاول 1991، كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.
ويعمل بهذا القانون فور نشره.

بيروت في 22 تموز 1992
الامضاء: الياس الهراوي

قانون ايجار العقارات المبنية

الباب الاول - احكام عامة

المادة 1- تخضع لاحكام هذا القانون جميع عقود ايجار العقارات المبنية المعقودة قبل صدوره

ويفهم بعبارة عقود الايجارات حيثما ترد في هذا القانون عقود ايجار العقارات المبنية.

المادة 2- تستثنى من احكام هذا القانون:

- أ- عقود ايجار الاراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- ب- عقود الايجار الموسمية العائدة لاماكن الاصطياف والاشتاء.
- ج- العقود التي بموجبها تقدم الشركات او المؤسسات التجارية والصناعية واصحاب البنايات وبشكل عام ارباب العمل، اماكن لسكن اجرائهم مجانا او ببذل.
- د- عقود ايجار الفيلات المنشأة بعد 1974/3/25 والتي تتوافر فيها المواصفات الآتية:

- ان تكون مؤلفة من طابق واحد او اكثر ومؤجرة لمستأجر واحد ولها حديقة ومراب وجهاز للتدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وان كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الايجار الاساسي.

اذا لم يرغب المالك في تجديد عقد الفيلا المستثنى، عليه ان يعلم المستأجر بذلك قبل ثلاثة اشهر على الاقل من انتهاء مدة العقد وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام او بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل، وان يدفع له تعويضا مقطوعا يعادل ستة اضعاف بدل ايجار السنة الاخيرة. واذا لم يقم المالك بالاعلام الوارد في الفقرة الثانية اعلاه اعتبرت الاجارة ممددة لسنة جديدة.

هـ- اشغال الاملاك العمومية للدولة والبلديات.

و- عقود ايجار الاماكن المفروشة المصنفة سياحيا.

المادة 3- بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة الثانية

من هذا القانون تمديد لغاية 1995/12/31 ضمن الشروط والاحكام الواردة في هذا القانون، عقود ايجار العقارات المبنية المعقودة او الممددة قبل صدوره.

يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر، ويحق لهذا الاخير ان يتنازل عن حقه فيه على ان يعلن رغبته بعدم التمديد قبل شهرين على الاقل من انتهاء السنة الممددة وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام يوجهها الى المؤجر او بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل. يبقى التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل بين 1987/1/1 وتاريخ العمل بهذا القانون نافذ المفعول، كما يبقى نافذ المفعول التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل في ظل القوانين السابقة.

الباب الثاني - ايجار الاماكن السكنية

المادة 4- تعتبر بمثابة اماكن سكنية الاماكن المؤجرة، بعقد واحد، للسكن ولغير السكن.

المادة 5- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.
في حال وفاة المستأجر او تركه المأجور، يحل حكما محله في الاستفادة من عقد الايجار الاساسي او الممدد عند الاقتضاء بكافة شروطه الاخيرة او المعدلة بحكم القانون:

أ- زوج المستأجر واصوله واولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ما عدا من سبق ان ترك المأجور وشغل مسكنا اخر.

ب- انسبائه الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في اشغاله بدون انقطاع .

المادة 6- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.
في البدلات:

أ- تضاعف اعتبارا من 1993/7/23 بدلات الايجار المعقودة قبل 1987/1/1 والتي انتهت مدتها التعاقدية الاولى قبل 1988/1/1 على النحو الاتي:

اولا: الايجارات المعقودة قبل 1954/1/1: (165) مئة وخمسة وستين ضعفا.

ثانيا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1954/1/1 حتى 1961/12/31 ضمنا: (130) مئة وثلاثين ضعفا.

ثالثا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1962/1/1 حتى 1966/12/31 ضمنا: (112) مئة واثنى عشر ضعفا.

رابعا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1967/1/1 حتى 1972/12/31 ضمنا: (83) ثلاثة وثمانين ضعفا.

خامسا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1973/1/1 حتى 1978/12/31 ضمنا: (59) تسعة وخمسين ضعفا.

سادسا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1979/1/1 حتى 1982/12/31 ضمنا: (42) اثنين واربعين ضعفا.

سابعا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1983/1/1 حتى 1984/12/31 ضمنا: (24) اربعة وعشرين ضعفا.

ثامنا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1985/1/1 حتى 1985/12/31 ضمنا: (18) ثمانية عشر ضعفا.

تاسعا: الايجارات المعقودة اعتبارا من 1986/1/1 حتى 1986/12/31 ضمنا: (12) اثني عشر ضعفا.

ب- تضاعف اعتبارا من 1992/7/23 بدلات الايجار المعقودة اعتبارا من 1987/1/1 او التي تنتهي مدتها التعاقدية الاولى بعد 1987/12/31 على النحو الاتي:

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى قبل 1988/1/1 .
(4) اربعة اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1988/1/1 و 1988/12/19 ضمنا:
(3) ثلاثة اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1988/12/20 و 1989/6/29 ضمنا:
(2,3) ضعفان و 30%.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1989/6/30 و 1990/12/31 ضمنا:
(1,7) ضعف واحد و 70%.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1991/1/1 و 1991/12/31 ضمنا:
(1,30) ضعف واحد و 30%.

من اجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الايجار الذي كان متوجبا على المستأجر بتاريخ 1986/12/31، بالنسبة للعقود المحددة في البند أ من هذه المادة كما يعتمد بدل الايجار الذي كان متوجبا على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة التعاقدية الاولى بالنسبة للعقود المحددة في البند ب- من هذه المادة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون الرقم 82/20 المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقا مكتسبا للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المستأجر دفعه.

وتعتبر رضائية لتطبيق احكام هذا البند، كل زيادة على المستأجر ولا يكون ملزما بادائها وفقا للقانون، ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية. وعندما يشمل عقد الايجار اقساما بدأت ايجاراتها بتاريخ مختلفة يجرأ لبدل لتحديد المضاعفة تبعا لتاريخ بدء جارة كل منها.

ج- اعتبارا من 1992/7/23 وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في البندين " أ " ، " ب " من هذه المادة ترتبط وتزداد تباعا بدلات الايجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الاول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد اجور المستخدمين والعمال وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بكل زيادة.

د- تستحق الزيادات المنصوص عليها في البندين " أ " و " ب " من هذه المادة من تاريخ نفاذ القانون الرقم 92/160 تاريخ 1992/7/22 من دون اي مفعول رجعي.

المادة 7- التنازل عن الاجارة والتأجير الثانوي.

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور او تأجيره كليا او جزئيا الا بموافقة المالك الخطية وبالشروط التي يتفق عليها.
اذا تنازل المستأجر الاصلي عن المأجور وكان مرخصا له بذلك صراحة في عقد الايجار الاساسي او الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلون محل المستأجر الاصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المالك.
وفي حال التأجير الثانوي الكلي او الجزئي بموافقة المالك الصريحة في العقد الاساسي او الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الاصلي وتنتهي مدة الايجار الثانوي بانتهاء مدة الايجار الاصلي.
على المالك ان يدعو الى المحاكمة المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الاصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الاصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على انه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الاصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية او خطأ او اهمال هذا الاخير.

المادة 8- استرداد المأجور

- اولا: أ- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.
- للمالك ان يطلب لاجل سكنه او سكن احد اولاده استرداد المأجور السكني شرط ان يثبت ضرورة عائلية تضطره الى استرداده، وان لا يكون هو او من يطلب الاسترداد لمصلحة مالكا مسكنا اخر ملائما وصالحا للسكن غير مشغول ومعادلا في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه او نطاق بلدي مجاور.
- وللمالك ان يطلب الاسترداد لمأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه اذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكنا مؤمنا لحاجات العائلة.
- ب- للمالك صاحب المستشفى او المؤسسة التربوية او التعليمية او الخيرية او الميتم المؤجر قسم من عقاره او عقاراته المتلاصقة، للسكن ان يسترد هذا القسم شرط اضافته الى الاصل واستعماله لاغراض المؤسسة.
- ج- للمالك ان يطلب استرداد المأجور لاجل هدمه واقامة بناء جديد مكانه وله من اجل اقامة

انشاءات جديدة ان يطلب استرداد البناء القائم على السطح اذا كان هذا البناء يشغل اقل من نصف المساحة التي يسمح قانون البناء بها او اذا اراد اقامة طابقين جديدين فاكثراً. ويشترط ان يكون استرداد البناء ضرورياً من الناحية الفنية لاقامة الانشاءات الجديدة وللمالك الذي يرغب بانشاء طابق فوق بنائه المؤجر ان يطلب استرداد القسم الضروري فنياً لاقامة الانشاءات الجديدة.

د- يتوجب على المالك طالب الاسترداد وفقاً للبند أ و ب و ج اعلاه ان يدفع للمستأجر تعويضاً عادلاً تقدره المحاكم على الا يقل عن 25% خمسة وعشرين بالمئة وان لا يزيد عن 50% خمسين بالمئة من قيمة المأجور.

ثانياً: في جميع حالات الاسترداد لقاء تعويض .

معدلة وفقاً للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

يحدد مبلغ التعويض على اساس مقداره بتاريخ صدور الحكم النهائي في ضوء العناصر التقديرية المتوافرة في الدعوى.

وفي الدعاوى التي لم يصدر بها قرار مبرم يحدد التعويض وفقاً لاحكام القانون الذي اقيمت الدعوى في ظله على ان لا يتجاوز التعويض خمسين بالمئة من قيمة المأجور بتاريخ صدور الحكم النهائي.

المادة 9- يترتب على المالك الذي استرد مأجوره عملاً باحكام هذا القانون ان يدفع الى المستأجر تعويضاً اضافياً يعادل نصف قيمة التعويض المقضي به دون ان يكون المستأجر ملزماً باثبات الضرر الذي اصابه وذلك في الحالتين المبينتين ادناه.

1- اذا كان المأجور قد استرد وفقاً لاحدى الغايتين المنصوص عنهما في الفقرتين أ و ب من البند اولاً من المادة الثامنة من هذا القانون ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الاخلاء او لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل .

2- اذا كان المأجور قد استرد من اجل الهدم واعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عنها في الفقرة ج من بند اولاً من المادة الثامنة من هذا القانون ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع بمهلة سنة من تاريخ اخلاء اخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوغ مشروع او اذا استعمل المأجور المسترد لسكنه او لمنفعته الشخصية او اجره من الغير خلال مهلة السنة المبينة اعلاه.

المادة 10- معدلة وفقاً للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

الاسقاط من حق التمديد:

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه او على من يحل محله قانونياً بالاخلاء في الحالات الآتية:

أ- اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الاجارة وذلك خلال شهرين بعد تبليغه بنفسه او بواسطة احد

افراد عائلته الراشدين، المقيمين معه اذار موجه اليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام او بموجب كتاب موجه اليه بواسطة الكاتب العدل او بموجب اذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقا لما نصت عليه المادة الثانية والعشرون من هذا القانون.

في حال تعذر اجراء التبليغات المشار اليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الامور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ وذلك بناء على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لاي رسم او طابع من اي نوع كان وتلصق صورة الانذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول اخر معاملة نشر او لصق. وفي حال تعذر اجراء تبليغ الانذار الصادر عن دائرة التنفيذ يتم التبليغ بواسطة النشر، وفقا للاصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ. يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب- اذا اساء استعمال المأجور بان احدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي او استعماله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية. لا تعتبر اساءة استعمال المأجور ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لاسباب امنية اضطرته لترك مقر ممارسة مهنته وفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض اضافي عنها في حالات الاسترداد.

لا تعتبر اساءة استعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط ان لا تضر بمتانة البناء ويعتبر من هذا القبيل اعمال تركيب المصعد وخزان المياه او تأمين التدفئة او التبريد او الماء الساخن.

باستثناء اشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة، على المستأجر الذي يرغب في الافادة من احكام هذه المادة ان يستحضر المؤجر امام قاضي الامور المستعجلة لاستئذانه بان يجري الاعمال التي يرغب في اجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها. يتحمل المستأجر او المستأجرون نفقات عقد تأمين ضد جميع المخاطر التي يمكن ان تنتج عن الاشغال التي يقومون بها ونفقات الاعمال المذكورة آنفا ونفقات اعادة الحال الى ما كانت عليه في اقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الاعمال دون ان يكون لهم الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها او بقسم منها سواء اثناء اشغالهم المأجور او بتاريخ انتهاء هذا الاشغال. لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الاعمال المذكورة في هذا البند (ب) في حساب تعويض الاسترداد ولا في حساب البديل العادل.

ج- اذا تنازل عن المأجور او اجره كليا او جزئيا دون موافقة المالك الخطية او خلافا لعقد الايجار الاساسي او الممدد، وفي هذه الحالة يقتضي ادخال المستأجر الثانوي او المتنازل له في المحاكمة.

د- اذا كان المستأجر يشغل عن طريق الايجار ولغير ضرورة عائلية اكثر من مأجور معد للسكن فقط لا يفصل بينها اكثر من سبعة كيلومترات خطا شعاعيا، فعليه ان يحدد خلال مهلة ستة اشهر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي، المأجور الذي يرغب بالاستفادة من حق التمديد فيه واذا لم يفعل، فيعود للمحكمة ان تحدد المسكن الذي يسقط فيه حق التمديد.

هـ- اذا انشأ المستأجر بناء للسكن، او شجر له، او تملك بناء شاغرا يملك ثلاثة ارباعه على الاقل ويكون صالحا وملائما لسكنه ومعادلا لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة او القرية عينها، او في مكان لا يبعد عن المأجور اكثر من سبعة كيلومترات خطا شعاعيا في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والاولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك اولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد لتطبيق احكام البندين " د " و " هـ " ما لم تتوافر في وضع الاولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عليها في البند " أ " من المادة الثامنة من هذا القانون، شرط الاقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ انجاز البناء او التملك او الشغور، والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الاقل.

يستثنى من احكام البندين د و هـ:

1- الحالة التي يملك فيها المستأجر او من يعتبر معه في حكم الشخص الواحد، شقة لاستعمالها كمكتب تجاري او سياحي او لممارسة مهنة من المهن ويستعملها فعليا لهذه الغاية خلال ستة اشهر من تاريخ التملك ويستمر في نفس الاستعمال لمدة ثلاث سنوات على الاقل تحت طائلة سقوط الحق في التمديد بدون اي تعويض.

2- الحالة التي اصبح فيها المستأجر مالكا لمسكن شاغر ما بين 1975/4/13 وتاريخ صدور هذا القانون شرط ان يكون قد باع هذا المسكن قبل صدور هذا القانون.

و- اذا ترك المأجور لاسباب غير امنية مدة سنة بدون انقطاع اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون ورغم استمراره في دفع الايجار.
يستثنى من احكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

ز- اذا ترك المأجور لاسباب غير امنية مدة ستة اشهر بدون انقطاع وكان مدينا بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الانذار بالدفع او لم يختار مقاما يبلغ فيه هذا الانذار، يعينه للمؤجر بموجب كتاب او بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام وفقا لاصول التبليغ المنصوص عنها في البند أ من هذه المادة.

ح- اذا ترك المستأجر غير اللبناني المأجور لمدة 6 اشهر دون انقطاع.

المادة 11- للعسكريين الذين كانوا قبل العمل بهذا القانون او القانون رقم 1982/20 المعدل يشغلون مساكن عملا بالقوانين الخاصة بمصادرة بيوت لسكن العسكريين، ان يستمروا في اشغال المساكن المصادرة لسكنهم بعد احالتهم على التقاعد بالبدل الاخير الذي يؤدونه للمالك مضافا اليه الزيادة القانونية المقررة في المادة السادسة من هذا القانون على ان يعتبر تاريخ المصادرة بمثابة تاريخ بدء الاشغال لحساب نسبة الزيادة.
وفي حال تطبيق احكام الاسترداد على العسكريين الذين خضعوا لهذه المادة يحدد التعويض المستحق لهم بنصف قيمة التعويض المتوجب وفقا للمادة الثامنة من هذا القانون.

الباب الثالث - عقود ايجار الاماكن غير السكنية

المادة 12- معدلة وفقاً للقانون 336 تاريخ 1994/5/24 يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر او تركه المأجور:

اولا- فيما يتعلق بالاماكن المؤجرة لغايات تجارية او صناعية:

- 1- ورثة المستأجر او بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم.
- 2- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الايجار او بتاريخ سابق.
- 3- المستفيدون من احكام المادة الخامسة وما يليها من المرسوم الاشتراعي رقم 67/11 (1).
معدلة وفقاً للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.
وفي هذه الحالة تمدد وتنتقل اجارة الامكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمن تنتقل اليه تلك المؤسسة.

ثانيا- فيما يتعلق بالاماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون:

- 1- ورثة المستأجر او بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط ان يمارس الوريث اي مهنة حرة منظمة بقانون.
- 2- كل من آل اليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر او من ورثته شرط ان يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة لقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة، او في مهلة سنة من تاريخ صدور هذا القانون، اذا كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره ويحق للمالك ان يضاعف بدل الايجار.
اذا كان المأجور مشغولاً من اكثر من واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي احدهم وليس في ورثته من يمارس مهنته عينها، يعطى شركاؤه في الايجار حق الحل محلله بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة اضعاف بدل الايجار المعمول به بعد نفاذ هذا القانون.
اما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لاي سبب كان فيحل محلله شركاؤه بشروط عقده ذاتها.

ثالثا- فيما يتعلق بالاماكن الاخرى:

- 1- زوج واصول وفروع المستأجر، او بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط ان يمارسوا المهنة عينها.

2- شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الايجار او بتاريخ سابق.

3- كل من آل اليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر او من الورثة الوارد ذكرهم في الفقرة

(1) أنفا شرط ان يمارس المتنازل له المهنة عينها، على ان يجري التنازل رسميا لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنة من تاريخ الوفاة او في مهلة سنة من تاريخ صدور هذا القانون اذا كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره يحق للمالك ان يطلب تحديد البديل العادل وفقا لاحكام المادة السابعة عشرة من هذا القانون. يعتبر جميع الاشخاص المستفيدين من التمديد بموجب احكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

تمدد سنة واحدة المهلة المحددة في الفقرة 2 من البند (ثانيا) والفقرة 3 من البند (ثالثا) الواردين اعلاه ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي.

المادة 13- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

تحدد بدلات ايجار الاماكن غير السكنية على النحو الاتي:

اولا: الاماكن المؤجرة لغايات تجارية او صناعية:

1- الطوابق الارضية:

أ- تضاعف اعتبارا من 1992/7/23 بدلات ايجار الطوابق الارضية المعقودة قبل 1987/1/1 والتي انتهت مدتها التعاقدية الاولى قبل 1988/1/1 على النحو الاتي:

- الايجارات المعقودة قبل 1954/1/1 660 ستمائة وستين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1954/1/1 حتى 1961/12/31 ضمنا 520 خمسمائة وعشرين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1962/1/1 حتى 1966/12/31 ضمنا 448 اربعمائة وثمانية واربعين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1967/1/1 حتى 1972/12/31 ضمنا 332 ثلاثمائة واثنين وثلاثين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1973/1/1 حتى 1978/12/31 ضمنا 236 وستة وثلاثين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1979/1/1 حتى 1982/12/31 ضمنا 168 مئة وثمانية وستين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1983/1/1 حتى 1984/12/31 ضمنا 96 ستة وتسعين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1985/1/1 حتى 1985/12/31 ضمنا 72 اثنان وسبعين ضعفا.

- الايجارات المعقودة اعتبارا من 1986/1/1 حتى 1986/12/31 ضمنا 48 ثمانية واربعين ضعفا.

ب- تضاعف اعتبارا من 1992/7/23 بدلات الايجار المعقودة اعتبارا من 1987/1/1 او المعقودة قبل هذا التاريخ وانتهت مدتها التعاقدية الاولى بعد 1987/12/31 على النحو الاتي:

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى قبل 1988/1/1 (8) ثمانية اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1988/1/1 و 1988/12/19 ضمنا: (6) ستة اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1988/12/20 و 1989/6/29 ضمنا (4) اربعة اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1989/12/30 و 1990/12/31 ضمنا (3) ثلاثة اضعاف.

- الايجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الاولى بين 1991/1/1 و 1991/6/31 ضمنا (2) ضعفان.

2- الطوابق ما فوق وما تحت الطابق الارضي المؤجرة لغايات تجارية او صناعية. تحدد بدلات هذه الطوابق بثلاثة ارباع البدلات المتوجبة على الطوابق الارضية.

ثانيا: الاماكن المؤجرة لغايات غير تجارية او صناعية: تحدد بدلات ايجار الاماكن المؤجرة لغايات غير تجارية او صناعية بثلاثة ارباع بدلات الاماكن المؤجرة لغاية تجارية او صناعية.

ثالثا: من اجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الايجار الذي كان متوجبا على المستأجر بتاريخ 1986/12/31 بالنسبة للعقود المحددة في البند - أ - من المادة الثالثة عشرة من هذا القانون.

كما يعتمد بدل الايجار الذي كان متوجبا على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة التعاقدية الاولى بالنسبة للعقود المحددة في البند - ب - من المادة الثالثة عشرة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون رقم 82/20 المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقا مكتسبا للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المستأجر دفعه.

وتعتبر رضائية لتطبيق احكام هذا البند كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزما بادائها وفقا للقانون ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية. اما اذا حدد البديل العادل رضائيا او قضائيا فيعتمد تاريخ نفاذ هذا البديل اساسا لاحتساب المضاعفات.

واما اذا كان قد طرأ على البديل زيادة رضائية لقاء منافع اضافية للمستأجر فيجري توزيع البديل على شطرين.

الشرط الاول يتمثل بالبديل الأساسي فتطبق عليه المضاعفات العائدة لتاريخ بدء الاجارة.

الشرط الثاني يتمثل بالزيادة فتطبق عليه المضاعفات المحددة للسنة التي طرأت فيها الزيادة المذكورة.

عندما يشمل عقد الايجار اقساماً بدأت اجاراتها بتواريخ مختلفة او اقساماً تشملها عدة بنود من هذه المادة يجرأ البديل لتحديد المضاعفة تبعا لتاريخ بدء اجارة كل منها او تبعا لموقعها في البناء.

رابعا: تعتبر تجارية او صناعية الاماكن المؤجرة للغايات المحددة في المواد 6 و 7 و 8 من قانون التجارة البرية.

تعتبر بمثابة طوابق ارضية الاماكن التي تمتد على الطابق الارضي والطابق الذي فوقه والطابق الذي تحته اذا كانت هذه الطوابق متصلة في ما بينها داخليا ضمن المأجور في بناء واحد ومؤجرة لمستأجر واحد في عقد واحد.

اذا تناول العقد الواحد اقساماً تشملها عدة بنود في هذه المادة يعود للمحكمة تجزئة البديل عند الاقتضاء لتحديد نسبة الزيادة.

خامسا: اعتبارا من 1992/7/23، وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في هذه المادة ترتبط وتزداد تباعا بدلات الايجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الاول من الراتب، المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة، وتحديد اجور المستخدمين والعمال وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بكل زيادة.

- اذا ترك المستأجر المأجور تلقائيا خلال مهلة ثلاثة اشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي او قبل هذا التاريخ يعفى من دفع بدلات الايجار السابقة والمترتبة اعتبارا من 1992/7/23 وما دفع منها يمكن استرداده.

سادسا: تستحق الزيادات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون من تاريخ نفاذ القانون الرقم 92/160 تاريخ 1992/7/22 من دون اي مفعول رجعي وتعتبر ملغاة جميع الاتفاقات المنظمة بعد القانون 92/160 والمخالفة لهذا البند سادسا، كما يعتبر ما كان سبق للمستأجر دفعه على حساب المفعول الرجعي في ظل المادة الثالثة عشرة من القانون 92/160 قبل تعديلها دفعات

على حساب البدلات، وتعتبر الضرائب والرسوم التي يكون المؤجر قد سددها عن المبالغ التي قبضها على حساب المفعول الرجعي بمثابة دفعة على حساب ما سيترتب عليه من ضرائب ورسوم عن بدلات ايجار لاحقة.

المادة 14- مع الاحتفاظ باحكام المادة الثانية عشرة من هذا القانون يسقط حق المستأجر في التمديد وفقا لاحكام البنود (أ) و (ب) و (ج) و (و) و (ز) من المادة العاشرة من هذا القانون. بالاضافة الى اسباب الاسقاط الواردة في الفقرة السابقة يسقط حق مستأجر الاماكن المؤجرة لغايات تجارية او صناعية في التمديد اذا احدث تغييرا في جهة استعمال المأجور كما حددت في عقد الايجار.

المادة 15- لمالك العقار المؤجر لغير السكن الحق باسترداد المأجور وفقا لاحكام الفقرتين ب- ج- من بند اولا والبند ثانيا من المادة الثامنة من هذا القانون ويترتب على المالك بالاضافة الى التعويض المحدد في هذه المادة تعويض اخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الاخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الاعمال وغيرها).

الباب الرابع - احكام مشتركة لجميع عقود الايجار البذل العادل

المادة 16- معدل وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

اولا- تخضع لاحكام البذل العادل على ان لا يتجاوز هذا البذل نسبة مئة بالمئة (100%) من قيمة البدلات بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي:

أ- الاماكن المؤجرة لشخص طبيعي او معنوي يكون او يصبح مالكا ابنية او حصصا شائعة في اماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات ايجارها الفعلية عن عشرة امثال بدل ايجار المأجور الذي يشغله.

لحساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والاولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك ان يطلب البذل العادل من مستأجر واحد او من يحل محله بحكم هذا القانون الا مرة واحدة.

ب- الايجارات المعتبرة عنصرا من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد ادارة حرة وفقا لاحكام المرسوم الاشتراعي 67/11 وذلك طيلة فترة الادارة الحرة.

ج- الايجارات المعتبرة عنصرا من عناصر المؤسسة التجارية في حالة التفرغ عنها او في حالة

بيعها بواسطة الدوائر القضائية.

ثانياً: تخضع بدلات ايجار الاماكن المؤجرة من الدولة والمؤسسات العامة والبلديات الى المضاعفات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون وذلك حتى 1993/12/31، وتزداد بنسبة مئة بالمئة (100%) ابتداء من 1994/1/1 وصاعداً على اساس البذل المتوجب في 1993/12/31.

- لاجل تطبيق احكام هذا البند، يجاز للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء فتح الاعتمادات اللازمة وتنسيب هذه الاعتمادات وتحديد مصادر التغطية.

ثالثاً: تزداد بدلات ايجار الاماكن المؤجرة من الدول الاجنبية، والمنظمات الدولية، والمؤسسات التابعة لها وكذلك الشركات ذات الجنسية الاجنبية، بمقدار ثلاثة امثالها وذلك بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي.

المادة 17- يحدد البذل العادل بنسبة تتراوح بين خمسة وسبعة بالمئة من قيمة المأجور. تقدر بقيمة المأجور بما يصيبه من مجموع كلفة البناء ومن ثمن الارض. يقدر مجموع كلفة البناء بتاريخ الدعوى بعد حسم ما يكون قد تدنى من قيمته بسبب القدم. يقدر ما يصيب المأجور من ثمن الارض بتاريخ اقامة الدعوى وفقاً لاحدى الحالتين الآتيتين:

(1) اذا كان البناء قد استنفذ كامل عامل الاستثمار العام المسموح به في العقار القائم عليه يوزع ثمن الارض على عدد طوابق البدء القانونية.

(2) اذا كان البناء لم يستنفذ كامل الاستثمار العام المشار اليه سابقاً تحسب المساحة اللازمة له من الارض بالاستناد الى عامل الاستثمار هذا وتقدر قيمة هذه المساحة وتوزع على عدد الطوابق. وفي الحالتين المذكورتين، تراعى اهمية كل من الطوابق بالنظر الى الطوابق الاخرى وحالته وظروفه الخاصة دون ان يتأثر هذا التقدير بالتحسينات على انواعها التي يكون المستأجر قد اجراها على نفقته الخاصة.

المادة 18- احكام دفع البدلات:

أ- للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الاساسي بالرغم من كل اتفاق مخالف ان يدفع بدل الايجار مشاهرة وسلفاً اذا كان بدل الايجار الشهري يتجاوز نصف الحد الادنى للايجور بتاريخ استحقاق هذا البذل.

ب- لا يحكم على المستأجر بالاسقاط من حق التمديد:

1- اذا ارسل البدلات الى المؤجر بواسطة حوالة بريدية بكتاب مضمون مع اشعار بالاستلام ضمن المهلة القانونية الى محل اقامة المؤجر.

2- اذا اودع ضمن المهلة القانونية البدلات لدى كاتب العدل الذي يعمل في القضاء الذي يقع ضمن نطاقه المأجور، وعلى الكاتب العدل ابلاغ المؤجر مضمون الايداع ودعوته لقبضها.

المادة 19- لكل من المالك والمستأجر تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد، واذا لم يعتمد المالك الى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد انذاره، يلزم بتعويض اضافي قدره اثنان بالمئة شهريا من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل يحسب وينفذ ويحصل مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ.

المادة 20- معدلة وفقاً للقانون 336 تاريخ 1994/5/24 الخدمات والصيانة:

1- يقصد بنفقات الخدمات المشتركة الواردة في هذا القانون ما يأتي:

أ) نفقات استهلاك او انتاج التيار الكهربائي، العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الاقسام 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 ونفقات الصيانة والاصلاحات المتعلقة باجهزتها وتمديداتها وبالمصعد ونفقات تأمينه لدى احدى شركات الضمان.

ج) اجر البواب الموازي للحد الادنى للاجور، بالاضافة الى الزيادات بما فيها التدرج والضمان والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة. ولا يدخل في حساب الاجر بدل المسكن.

2- لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها او التي اتفق عليها اساسا في عقد الايجار، واذا كانت هذه الخدمات تشمل التدفئة او التبريد او المياه الساخنة، على المؤجر ان يؤمن التدفئة الكافية بصورة منتظمة من 15 تشرين الثاني حتى 21 آذار من السنة التالية، والتبريد من اول حزيران حتى 15 تشرين اول من السنة عينها اما المياه الساخنة فعليه تقديمها طيلة ايام السنة، كل ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف في العقد. اذا لم يؤد المالك بدون مسوغ شرعي، كل او بعض الخدمات المتفق عليها او الواجبة بموجب هذه المادة يترتب للمستأجر بعد التحقق من ذلك بواسطة خبير يعينه قاضي الامور المستعجلة دون استيفاء اي رسم، تعويض يساوي بدل ايجار شهرين على الا يزيد مجموع التعويض المحكوم به، في السنة التأجيرية الواحدة، عن بدل ايجار ستة اشهر.

3- اذا كان عقد الايجار لا تضمن نصا يلقي على عاتق المستأجر كامل النفقات المشتركة يساهم المالك بنسبة 20% من هذه النفقات شرط ان لا تتجاوز مساهمته 5% من مجموع بدلات الامكنة التي تستفيد من هذه الخدمات ويوزع الباقي على الوحدات التي يتألف منها البناء سواء كانت شاغرة

او مشغولة من المالك او سواه.

4- على المؤجر ان ينظم كل ثلاثة اشهر حسابا تفصيليا للنفقات وتوزيعا لها بينه وبين المستأجرين مبينا حصة مساهمة كل منهم وفقا للقاعدة اعلاه ويبلغه اليهم ويكون من حق كل منهم الاطلاع على الفواتير المثبتة لهذه النفقات وطلب صور عنها على نفقته عند الاقتضاء للاعتراض على صحتها اذا شاء.
تؤخذ بعين الاعتبار مساحة كل مأجور عند توزيع حصص المساهمة بين الشاغلين.

5- للمؤجر ان يطلب من المستأجرين سلفة على الحساب تعادل نسبة ما يترتب عليهم من قيمة نفقات الخدمات المحتملة لثلاثة اشهر، وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعيين احدهم للإشراف على عملية انفاق هذه السلفة.

6- يعتبر تأخر المستأجر عن دفع حصته المستحقة في المساهمة بمثابة التأخر عن دفع بدلات الايجار وينتج المفاعيل عينها المنصوص عنها في البند (أ) من المادة العاشرة من هذا القانون.

7- خلافا لكل نص سابق وارد في العقد يتحمل المستأجر كامل الاصلاحات غير المشتركة والخاصة بالمأجور.

8- كل اتفاق خطي يجري بين شاغلي ثلاثة ارباع الاقسام المعدة للايجار او لاشغالها من قبل المالك بشأن اعفاء المالك من تأدية كل او بعض الخدمات المشتركة يكون ملزما للمالك ولجميع المستأجرين.

المادة 21- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

تناط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الايجار وفي جميع الطلبات والدفع التي تلازمها مهما بلغ بدل الايجار السنوي.

تعين جلسة المحاكمة الاولى في دعاوى الايجارات دون التقيد بمهل تبادل اللوائح، ولا يقبل الحكم الابتدائي الصادر في دعاوى ايجار العقارات المبنية الخاضعة لهذا القانون ايا من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة 468 من قانون اصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه، ولا يقبل الحكم الاستئنافي اي طريق من طرق المراجعة العادية او الاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة 657 من قانون اصول المحاكمات المدنية.

الا ان الحكم الاستئنافي يقبل التمييز اذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الاسقاط من حق التمديد فقط.
ويسري ذلك على الاحكام الاستئنافية الصادر اعتبارا من 1987/1/1 ايا كان القانون الذي اعتمد في هذه الاحكام.
يبقى قضاء العجلة في نطاق احكام القانون العام صالحا للنظر في القضايا الطارئة والمستعجلة التي

لا يتصدى الفصل فيها الى اساس النزاع.

المادة 22- تطبق احكام المادة 847 وما يليها من قانون اصول المحاكمات المدنية المتعلقة بتنفيذ الاسناد والتعهدات الخطية لتحصيل البدلات المعينة في عقود الايجار المنظمة بين الطرفين والممددة قانونيا.

المادة 23- تستمر اجارة المستأجرين الذين استفادوا من احكام المادة الخامسة والثلاثين من القانون رقم 82/20 المعدل والذين لم يعودوا الى المأجور بعد، شرط ان يستمروا في دفع ربع البدلات المترتبة بعد تطبيق احكام هذا القانون وان يعودوا الى المأجور بمهلة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون، ما لم تحل دون ذلك ظروف قاهرة.

المادة 24- على المستأجر اللبناني في الابنية غير المتضررة الذي حرم اشغال المأجور بسبب الاحداث الحاصلة اعتبارا من 1982/9/1 ولم يعد اليه بعد، ان يعود الى المأجور بظرف سنة من تاريخ العمل بهذا القانون، وعليه ان يعلم المالك عن رغبته في استمرار عقد الايجار ضمن مهلة ستة اشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، وفي هذه الحالة عليه ان يدفع ربع البدلات المتأخرة وفقا لاحكام هذا القانون عن الفترة الواقعة بين تاريخ تركه المأجور وتاريخ عودته اليه. ان اعلام المالك برغبة المستأجر بالاستفادة من استمرار العقد يمكن ان يتم بكل وسائل الاعلام المكتوبة بما فيها النشر والكتاب المضمون وعرض المتوجب من البدلات.

اذا اختار المستأجر المذكور العودة الى المأجور وتعذر عليه ذلك لاسباب امنية او بسبب اشغاله من الغير بدون موافقة المالك، على المستأجر دفع ربع بدل الايجار وفقا لاحكام هذا القانون.

اما اذا تعذرت عليه العودة الى المأجور بسبب اشغاله من الغير بموافقة المالك فلا يتوجب على المستأجر اي بدل وعند ذلك اذا ثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة، للمستأجر الذي اعلم المالك باستمرار اجارته، ان يختار اما العودة الى المأجور او مطالبة المالك والمستأجر الجديد بالتكافل والتضامن بتعويض يتراوح بين (25%) خمسة وعشرين بالمئة و (50%) خمسين بالمئة من قيمة المأجور، اذا كان المأجور مخصصا للسكن.

واذا لم يثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة فان حق المستأجر يحصر بمطالبة المالك بالتعويض المذكور في الفقرة السابقة اذا كان المأجور مخصصا للسكن. واذا كان المأجور مخصصا لغير السكن يضاف الى التعويض المذكور ما يوازي الخسارة التي تعرض لها المستأجر من جراء عمل المالك والمستأجر الجديد في حال ثبوت علم هذا الاخير باستمرار الاجارة السابقة، ومن جراء عمل المالك في حال عدم ثبوت هذا العلم.

المادة 25- لا تطبق الزيادة ولا البدل العادل المنصوص عنهما في هذا القانون على الاماكن التي

حرم مستأجروها من الانتفاع بها لاسباب امنية نتيجة الحوادث الحاصلة بعد 13/4/1975 وذلك طيلة مدة الحرمان الا ان هذه الزيادة والبدل العادل يعودان للسريان دون مفعول رجعي بعد زوال الاسباب الامنية.

المادة 26- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

خلافًا لما نصت عليه الاحكام القانونية التي ترعى عقود الايجارات، تبقى العقود الخاضعة لاحكام هذا القانون والعائدة للابنية التي تضررت بسبب الاحداث الحاصلة اعتبارًا من 9/9/1982، وتاريخ العمل بهذا القانون التعديلي قائمة بمفاعيلها كافة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور او تعيبه او حرمان المستأجرين الانتفاع به او ببعضه، وتطبق احكام الباب الاول من المرسوم الاشتراعي الرقم 77/7 على هذه الابنية المتضررة، وتبدأ بشأنها المهل المحددة في المواد التاسعة والعاشرة والرابعة عشرة من المرسوم الاشتراعي المذكور من تاريخ العمل بهذا القانون التعديلي وفي حالة تطبيق الفقرة 1 من المادة الثالثة عشرة من المرسوم الاشتراعي الرقم 77/7 تطبق بشأن البدل العادل احكام هذا البدل الواردة في هذا القانون التعديلي.

كما تطبق المادتان الثامنة والخامسة عشرة من هذا القانون في حال تطبيق البند ثانيا من المادة الثالثة عشرة المذكورة.

في حال تطبيق المادة الرابعة من المرسوم الاشتراعي الرقم 77/7، تحتسب الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي ويستعاض عن مبلغ الخمسة آلاف ليرة لبنانية بمبلغ مليوني ليرة لبنانية. اما في حال تطبيق المادة السادسة من المرسوم الاشتراعي الرقم 77/7 فيعتمد البدل بعد احتساب الزيادة القانونية الواردة في هذا القانون التعديلي.

المادة 27- في جميع حالات الاسترداد او الاسقاط من التمديد للمحكمة ان تأخذ بعين الاعتبار النفقات الضرورية التي يكون قد تحملها المستأجر لاجراء اعمال الترميم في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على اعمال الترميم.

المادة 28- تخضع عقود الايجار ذات البدلات الهالكة، المعقودة او الممددة قبل نفاذ هذا القانون، لاحكام البدل العادل المنصوص عنها في المادة السابعة عشرة منه.

المادة 29- ان العقود المحدد فيها البدل بصورة تصاعدية تنفذ وفقا لمضمونها ويعتمد البدل الاخير كبديل تعاقدى عند تمديد الايجار وفقا لاحكام هذا القانون.

المادة 30- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

مع مراعاة الفقرة الثالثة من المادة الواحدة والعشرين من هذا القانون تمدد لغاية تاريخ نفاذه احكام

قانون الايجارات الرقم 82/20 مع تعديلاته، باستثناء المادة 12 منه، وتبقى النزاعات العالقة امام المحاكم قبل 1992/7/23 خاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية التي نشأت في ظلها ما عدا تعويض الاسترداد الذي يصبح خاضعا لتقدير القاضي في حدود البند ثانيا من المادة الثامنة من هذا القانون

المادة 31- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

يعلق مفعول الانذارات المؤدية الى الاسقاط من حق التمديد لعدم دفع بدلات الايجار، المبلغه بالطرق العادية او الاستثنائية بعد 1975/4/15 وتاريخ العمل بهذا القانون، وذلك لمدة شهرين فقط تسري منذ نفاذ هذا القانون. على المستأجر الذي يستفيد من هذا التعليق وخلال مهلة الشهرين المنصوص عنها في الفقرة السابقة ان يدفع زيادة على بدل الايجار بمقدار 25% من مقدار هذا البديل كما هو عليه بتاريخ نفاذ هذا القانون وتضم هذه الزيادة الى البديل المذكور وتصبح جزءا منه. وفي هذه الحالة يعتبر الانذار لاغيا لا مفعول له وكذلك دعوى الاسقاط من حق التمديد الذي قدمت على اساسه.

اذا لم يدفع المستأجر، تلقائيا، البدلات المتأخرة والزيادة المذكورة اعلاه خلال مهلة الشهرين المنصوص عنها في هذه المادة يعود الفريقان الى الحالة التي كانا عليها قبل نفاذ هذا القانون وتعود مهلة الانذار الى السريان من دون حاجة الى توجيه انذار جديد، وتستعيد الدعوى مجراها من النقطة التي تكون قد وصلت اليها.

لا تطبق هذه المادة ولا يستفيد المستأجر من احكامها اذا كان قد صدر حكم نهائي ومبرم قضى بالاسقاط من حق التمديد.

تمدد مهلة شهرين المهل المحددة في الفقرتين الاولى والرابعة من هذه المادة ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي.

المادة 32- خلافا لاي نص اخر لا تعتبر باطلة عقود الايجارات المتعلقة بأماكن تحوي مخالفات لقوانين البناء او التنظيم المدني او اذا كانت هذه المخالفات غير قابلة للتسوية بموجب القوانين النافذة على ان لا ينفذ الاخلاء الا بالتلازم مع ازالة المخالفة.

المادة 33- معدلة وفقا للقانون 336 تاريخ 1994/5/24.

لا تطبق الزيادات المنصوص عليها في المادتين السادسة والثالثة عشرة من هذا القانون التعديلي على البدلات المحددة بالعملة الاجنبية في عقود الايجار والتي ما زالت محررة بهذه العملة.