الجمهورية اللبنانية
مجلس النواب

دولة رئيس مجلس النواب الاستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون متعلق بنظام الإيجار التملّكي للوحدات السكنية

بالإشارة الى الموضوع اعلاه نودعكم ربطاً اقتراح القانون المتعلق بنظام الإيجار التملّكي للوحدات السكنية

آملين من دولتكم الاطلاع واعطائه المجرى القانوني اللازم.

بيروت فيه: ٢٠٢٦/١١/٢

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

اقتراح القانون المتعلق بنظام الإيجار التملّكي للوحدات السكنية

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى:

يهدف هذا القانون إلى تنظيم نظام الإيجار التملّكي للعقارات والوحدات السكنية، وتشجيع إنشاء مساكن تتيح للأسر ذات الدخل المحدود تملّك مسكنها، بالتعاون بين القطاع العام والقطاع الخاص، من خلال المؤسسة العامة للإسكان.

وتمنح الحوافز والتسهيلات المقررة بموجب هذا القانون للمستثمر لقاء تخصيص وحدات سكنية لنظام الإيجار التملّكي وفقاً لأحكامه.

المادة ٢: التعريفات

يقصد، في معرض تطبيق أحكام هذا القانون، بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة إلى جانب كل منها، ما لم يقتضِ سياق النص معنى آخر:

١- **المؤسسة:** المؤسسة العامة للإسكان المنشأة بموجب القوانين والأنظمة النافذة.

٢- **المستثمر:** كل شخص طبيعي أو معنوي يملك عقاراً أو حقاً عينياً عليه، أو يملك حق استثماره بصورة قانونية، ويخصص كلياً أو جزئياً وحدات سكنية فيه لنظام الإيجار التملّكي وفقاً لأحكام هذا القانون.

٣- **المستأجر:** الشخص الطبيعي الذي يبرم عقد إيجار تملّكي وفقاً لأحكام هذا القانون بقصد تملّك الوحدة السكنية المؤجرة عند تنفيذ شروط العقد.

٤- **الإيجار التملّكي:** عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالوحدة السكنية لقاء بدل دوري، مع ترتب حق المستأجر في تملّكها وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد وأحكام هذا القانون.

٥- **الوحدة السكنية:** الشقة أو أي جزء مستقل من البناء معدّ بصورة قانونية للسكن وقابل للإفراز والتسجيل بصورة مستقلة وفقاً للتشريعات النافذة.

٦- **الدخل العائلي:** مجموع دخل الزوج والزوجة والأولاد المقيمين مع والديهم، وفقاً للمعايير التي يحددها هذا القانون.

٧- الحوافز: الامتيازات والإعفاءات والتسهيلات التي يمنحها هذا القانون للمستثمر لقاء تخصيص وحدات سكنية لنظام الإيجار التملّكي.

٨- الدخل العائلي: مجموع دخل افراد الأسرة المقيمون تحت سقف واحد

المادة ٣: المستفيدون

يستفيد من نظام الإيجار التملّكي الأشخاص اللبنانيون الطبيعيون الذين ينتمون إلى أسر ذات دخل محدود، وفقاً للشروط والمعايير المحددة في هذا القانون.

المادة ٤: شروط الاستفادة

يشترط للاستفادة من نظام الإيجار التملّكي:

١- أن لا يتجاوز الدخل العائلي أربعة أضعاف الحد الأدنى الرسمي للأجور.

٢- ألا يكون للمستفيد أو لزوجه أو لأولاده المقيمين معه مسكن مملوك ضمن شعاع عشرين كيلومتراً من محل الإقامة الفعلية للأسرة.

٣- أن يخصص المسكن المستأجر تملكياً لإقامة المستفيد وأسرته.

الفصل الثاني: نظام الإيجار التملّكي وشروطه

المادة ٥: الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار التملّكي

يشمل نظام الإيجار التملّكي الوحدات السكنية الجديدة والقائمة المخصصة لهذا النظام، كما يشمل الوحدات السكنية التي تضاف إلى الأبنية القائمة وتخصص له، شرط توافر الشروط الهندسية والفنية والقانونية اللازمة، باستثناء عامل الاستثمار الذي يخضع لأحكام هذا القانون.

المادة ٦: تخصيص الوحدات

تخصص الوحدات السكنية الخاضعة لنظام الإيجار التملّكي بموجب عقد يبرم وفقاً لأحكام هذا القانون، وتخضع لأحكامه طوال مدة تخصيصها لهذا النظام.

ولا يجوز للمستثمر التصرف بالوحدة أو إنشاء أي حق عيني عليها أو تخصيصها لغير نظام الإيجار التملّكي إلا وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة ٧: مساحة الوحدة السكنية

تحدد بقرار من وزير الشؤون الاجتماعية، بناءً على اقتراح المدير العام للمؤسسة، المساحة القصوى للوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي وفقاً لعدد أفراد الأسرة، على ألا تتجاوز في جميع الأحوال مئة وعشرين متراً مربعاً.

المادة ٨: تخصيص الوحدات الناتجة عن الحوافز

تخصص الوحدات السكنية الناتجة عن الحوافز الممنوحة بموجب هذا القانون حصراً لنظام الإيجار التملّكي، وتخضع لجميع أحكامه.

المادة ٩: الإشارة العقارية

تسجل على الصحيفة العينية لكل وحدة سكنية مخصصة لنظام الإيجار التملّكي إشارة تفيد خضوعها لأحكام هذا القانون، وتدون هذه الإشارة على سندها العقاري، ولا تشطب إلا وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة ١٠: شروط العقد

تحدد مدة عقد الإيجار التملّكي وبدل الإيجار وثمن تملّك الوحدة السكنية وسائر الشروط المالية للعقد بالاتفاق بين المستثمر والمستأجر، بالتنسيق مع المؤسسة، ووفقاً لأحكام هذا القانون.

ويبدأ سريان العقد من تاريخ تسليم الوحدة إلى المستأجر، ويلتزم المستثمر بتسليمها صالحة للسكن ومستوفية للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد.

المادة ١١: تسجيل عقد الإيجار التملّكي

لصاحب المصلحة طلب تسجيل عقد الإيجار التملّكي لدى المؤسسة في سجل خاص ينشأ لهذه الغاية، كما له طلب تدوين العقد أو خلاصته على الصحيفة العينية للوحدة السكنية.

ولا يجوز للمستأجر، طوال مدة العقد وقبل انتقال ملكية الوحدة إليه وفقاً لأحكامه، التصرف بها أو إنشاء أي حق عيني عليها أو تأجيرها من الباطن أو ترتيب أي حق للغير عليها.

إذا خالف المستأجر أحكام الفقرة الثانية من هذه المادة، تُنذره المؤسسة خطياً بإزالة المخالفة خلال مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ تبلّغه الإنذار. وفي حال عدم إزالتها ضمن هذه المهلة، يحق للمؤسسة طلب إنهاء العقد أمام القضاء المختص وعلى نفقة المستأجر.

المادة ١٢: انتقال الملكية

تنتقل ملكية الوحدة السكنية إلى المستأجر حكماً عند تسديد القسط الأخير المتفق عليه في عقد الإيجار التملّكي، ويعتبر إبراز إيصال تسديد القسط الأخير دليلاً على حصول التسديد، ما لم يثبت المالك خلاف ذلك بمستندات خطية قاطعة.

ويجري تسجيل انتقال الملكية لدى المرجع العقاري المختص وفقاً للأصول.

المادة ١٣: رفع الإشارة

ترفع الإشارة المدونة على الصحيفة العينية للوحدة السكنية عند انتقال ملكيتها إلى المستأجر، أو في الحالات الأخرى التي ينص عليها هذا القانون.

الفصل الثالث: الحوافز والتسهيلات الممنوحة للمستثمر

المادة ١٤: الحوافز

يستفيد المستثمر الذي يخصص وحدات سكنية لنظام الإيجار التملّكي، وفقاً لأحكام هذا القانون، من الحوافز والتسهيلات المقررة فيه، ولا سيما زيادة عامل الاستثمار في الأبنية الجديدة، وإضافة وحدات سكنية إلى الأبنية القائمة، والإعفاءات والتخفيضات على الرسوم والبدلات المتوجبة، وفقاً للشروط والأصول المحددة في المواد التالية.

وترتبط الاستفادة من هذه الحوافز والتسهيلات بتخصيص الوحدات السكنية الناتجة عنها حصراً لنظام الإيجار التملّكي، وتبقى خاضعة لأحكام هذا القانون إلى حين زوال سبب الاستفادة منها وفقاً لأحكامه.

المادة ١٥: زيادة عامل الاستثمار

يزاد عامل الاستثمار المسموح به للعقار للمستثمر الذي يخصص وحدات سكنية لنظام الإيجار التملّكي، وتحتسب الزيادة وفقاً لمساحة الوحدات المخصصة لهذا النظام.

تقرر هذه الزيادات، في كل منطقة عقارية، بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع راي المدير العام للتنظيم المدني.

تكون الزيادة المقررة للعقارات الواقعة خارج المدن وضواحيها أعلى من تلك المقررة للعقارات الواقعة داخل المدن وضواحيها.

ولا يترتب على الزيادة في عامل الاستثمار أي رسم أو بدل إضافي، وتخصص المساحة الناتجة عنها حصراً لإنشاء وحدات سكنية خاضعة لأحكام هذا القانون.

لا تطبق الزيادة المنصوص عليها في هذه المادة في الحالات التي من شأنها التأثير على سلامة الطيران المدني أو حجب الرؤية عن الشاطئ أو التعدي على حرم الأنهر، أو مخالفة القيود المتعلقة بالسلامة العامة أو حماية الأملاك العامة.

المادة ١٦: إضافة وحدات سكنية إلى الأبنية القائمة

يجوز لمالكي الأبنية القائمة، وفقاً لأحكام هذا القانون، إضافة وحدات سكنية إلى أبنيتهم متى كانت حالتها الإنشائية تسمح بذلك، بما يؤمّن السلامة العامة، وتخصيصها حصراً لنظام الإيجار التملّكي، وتخضع هذه الوحدات لأحكام هذا القانون.

وتستفيد هذه الوحدات من الحوافز المقررة في هذا القانون.

المادة ١٧: الإعفاءات والتخفيضات على الرسوم

تستفيد الوحدات السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي من الإعفاءات والتخفيضات المنصوص عليها في هذا القانون، خلال مختلف مراحل إنشائها وإفرازها وتسجيلها وانتقال ملكيتها، بما في ذلك رسوم التسجيل والفراغ والطوابع.

لا تشمل الإعفاءات والتخفيضات المنصوص عليها في هذا القانون الرسوم والبدلات العائدة للبلديات أو لسائر الجهات التي تتمتع باستقلال مالي، ما لم يرد نص خاص في هذا القانون.

المادة ١٨: تخفيض رسم الفراغ بحسب موقع الوحدة

يُخفض رسم انتقال ملكية الوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي إلى المستأجر بنسبة تختلف بحسب موقعها الجغرافي، وفقاً للآتي:

١- بنسبة أربعين في المئة (٤٠%) للوحدات الواقعة داخل المدن وضواحيها.

٢- بنسبة ستين في المئة (٦٠%) للوحدات الواقعة خارج المدن وضواحيها وعلى مسافة لا تتجاوز عشرة كيلومترات من حدودها الإدارية، على أن تحتسب المسافة بخط مستقيم.

٣- بنسبة تسعين في المئة (٩٠%) للوحدات الواقعة على مسافة تتجاوز عشرة كيلومترات من حدود المدن وضواحيها، على أن تحتسب المسافة بخط مستقيم.

المادة ١٩: رسوم الطوابع

تعفى عقود الإيجار التملّكي والمستندات والمعاملات المرتبطة بها من رسم الطابع المالي في مراحلها كافة، بما في ذلك مرحلة إنشاء الوحدة السكنية وإفرازها وتسجيلها وانتقال ملكيتها إلى المستأجر.

المادة ٢٠: سقوط التخفيض والإعفاءات

تبقى الوحدات السكنية التي أنشئت أو أضيفت أو خصصت لنظام الإيجار التملّكي مستفيدة من الحوافز المقررة بموجب هذا القانون طوال مدة خضوعها لهذا النظام.

وفي حال زوال تخصيص أي من هذه الوحدات لنظام الإيجار التملّكي لأي سبب كان، تستحق الرسوم والبدلات التي أعفيت منها أو خفضت بموجب أحكام هذا القانون.

الفصل الرابع: قيمة الوحدة والاقساط الشهرية

المادة ٢١: أسس احتساب قيمة المأجور

تحت إشراف مجلس إدارة المؤسسة وموافقته، تعتمد الأسس التالية لتحديد قيمة المأجور تملكياً:

١- تحتسب مساحة الوحدة السكنية المخصصة للإيجار التملكي.

٢- تضرب هذه المساحة، بحسب موقع الوحدة في البناء، بنسبة تتراوح بين خمسة وعشرين الى خمسة وثلاثين بالمئة من سعر المتر المربع من الأرض قبل البناء، وفق التخمين المعتمد للعقار.

٣- يضاف الى المبلغ الناتج كلفة إنشاء الوحدة السكنية المعنية.

المادة ٢٢: تحديد قيمة الوحدة السكنية

يمكن لفريقي العقد الاتفاق رضاءً على القيمة الإجمالية للوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي.

في حال عدم اتفاق الطرفين على القيمة، يُصار إلى تحديد القيمة بواسطة خبير عقاري يتفق الطرفان على اختياره، وإذا تعذّر اتفاق الطرفين على اختيار الخبير، تتولى المؤسسة تعيين خبير عقاري لهذه الغاية، وفي جميع الأحوال يتقاسم الطرفان أتعاب الخبير مناصفةً.

تخضع القيمة المتفق عليها رضاءً أو المقدّرة من الخبير لموافقة مجلس إدارة المؤسسة، الذي يعود له تخفيضها إذا رأى ضرورة لهذا التخفيض، على أن يكون قراره معلّلاً ومستنداً إلى أسس ومعايير موضوعية، ويبقى للمستثمر الحق بمراجعته للاعتراض على هذا التخفيض.

تُعتمد القيمة النهائية، أساساً لتحديد الأقساط الشهرية، بقسمة هذه القيمة على عدد أشهر العقد، وعند تسديد القسط الأخير يُحتسب كل قسط مسدّد من ثمن الوحدة السكنية.

من أجل تطبيق هذا القانون، يعتبر الخبير المعين من قبل كل من المستثمر والمستأجر، أو من قبل المؤسسة، كما لو كان معيناً من قبل القضاء.

المادة ٢٣: الاحتياطي المالي للمستأجر التملّكي

يُضاف إلى القسط الشهري مبلغ يعادل نسبة خمسة في المئة (٥%) منه، يُودع في حساب خاص لدى المؤسسة باسم المستأجر، ويُخصّص حصراً لتكوين احتياطي لمصلحة المستأجر، يُستخدم ويُسترد وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة ٢٤: تسديد الأقساط ونقل الملكية

تُسدّد الأقساط المستحقة بموجب عقد الإيجار التملّكي عن طريق مصرف يحدده العقد، وتُثبت عمليات التسديد بالمستندات المصرفية الصادرة لهذه الغاية.

عند تسديد القسط الأخير، يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية الوحدة السكنية إلى المستأجر ورفع القيد المدون على صحيفتها العينية، وفقاً للأصول.

إذا امتنع المستثمر عن اتخاذ هذه الإجراءات أو تأخر عن القيام بها، للمستأجر استصدار إفادة من المصرف تثبت تسديد كامل الأقساط، ويجري نقل الملكية ورفع القيد بالاستناد إلى هذه الإفادة، وفقاً للأصول العقارية.

يتحمل المستثمر عمولة المصرف المتوجبة على إصدار الإفادة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

المادة ٢٥: التأخر في تسديد الأقساط

إذا تأخر المستأجر عن تسديد أي قسط مستحق، يوجّه إليه المستثمر إنذاراً خطياً يبلّغه فيه وجوب تسديد الأقساط المتأخرة خلال مهلة شهر واحد من تاريخ تبلّغه الإنذار.

يجوز للمؤسسة، بناءً على طلب معلّل من المستأجر، منحه مهلة إضافية لتسوية الأقساط المتأخرة، لا تتجاوز ثلاثين يوماً، إذا تبيّن لها وجود أسباب تبرر ذلك.

لا يجوز للمستثمر فسخ العقد بسبب التأخر في التسديد أو اتخاذ أي إجراء يؤدي إلى حرمان المستأجر من حقوقه الناشئة عنه قبل انقضاء المهلة الأصلية والمهلة الإضافية الممنوحة، عند الاقتضاء، وفقاً لأحكام هذه المادة.

المادة ٢٦: استعمال الاحتياطي عند التعثّر

إذا استمر المستأجر في التخلّف عن تسديد الأقساط بعد انقضاء المهلة المحددة في المادة ٢٥ من هذا القانون، تتولى المؤسسة تسديد الأقساط المتأخرة من رصيد الاحتياطي المودع باسم المستأجر، في حدود الرصيد المتوافر فيه، بهدف الحفاظ على استمرار العقد.

تُحسم المبالغ المسددة من رصيد الاحتياطي الخاص بالمستأجر، ولا يجوز استعمال أي جزء من هذا الرصيد لغير الغاية المحددة في هذه المادة.

المادة ٢٧: استبدال المستأجر التملّكي عند استمرار التعثّر

إذا استمر تعثّر المستأجر عن تسديد الأقساط، وتعذّر تسوية المتأخرات من رصيد الاحتياطي المودع باسمه، وبعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادتين ٢٥ و٢٦ من هذا القانون، تتولى المؤسسة إنهاء العقد والإعلان عن شغور الوحدة السكنية واختيار مستأجر بديل تتوافر فيه شروط الاستفادة المنصوص عليها في هذا القانون.

يعاد تخمين قيمة الوحدة السكنية عند إعادة تخصيصها، مع مراعاة حالتها الفعلية ومدة استعمالها، وفقاً للأحكام والمعايير المنصوص عليها في هذا القانون، وتُعتمد القيمة الجديدة أساساً لإبرام عقد إيجار تملّكي جديد مع المستأجر البديل، وتحديد أقساطه ومدته.

يُسوّى رصيد الاحتياطي المتبقي العائد إلى المستأجر السابق، بعد حسم المبالغ التي سبق تسديدها منه لتغطية الأقساط المتأخرة، ويُدفع إليه حكماً من دون حاجة إلى أي معاملة أو مستندات أو براءة ذمة.

المادة ٢٨: إنهاء العقد بإرادة المستأجر التملّكي

يحق للمستأجر التملّكي إنهاء العقد بموجب إشعار خطي يبلّغه إلى المستثمر والمؤسسة قبل شهرين على الأقل من تاريخ ترك الوحدة السكنية.

في حال عدم التقيد بمهلة الإنذار كاملة، يُحسم من رصيد الاحتياطي العائد إلى المستأجر بدل إشغال يعادل مدة الإنذار غير الملتزم بها أو الجزء المتبقي منها، ويُدفع إليه الرصيد المتبقي من الاحتياطي من دون حاجة إلى أي معاملة أو مستندات أو براءة ذمة.

لا يترتب على إنهاء العقد بإرادة المستأجر أي تعويض له، ولا يحق له استرداد الأقساط التي سبق أن سددها من ثمن الوحدة السكنية.

المادة ٢٩: انتقال الملكية قبل انقضاء مدة العقد

بعد مرور ربع المدة الأساسية المتفق عليها لانتقال ملكية الوحدة السكنية الى المستأجر، يمكن الاتفاق بين فرقي العقد على تسديد الباقي من الأقساط دفعة واحدة ونقل الملكية مباشرة الى المستأجر.

الفصل الخامس: صلاحيات المؤسسة العامة للإسكان

المادة ٣٠: مهام المؤسسة العامة للإسكان وصلاحياتها

تتولى المؤسسة، في معرض تطبيق أحكام هذا القانون، المهام الآتية:

١- التحقق من توافر شروط الاستفادة المنصوص عليها في المادة ٤ من هذا القانون.

٢- الموافقة على القيمة الإجمالية للوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي، وفقاً لأحكام المادة ٢٢ من هذا القانون.

٣- مسك السجل الخاص بعقود الإيجار التملّكي، وتسجيل العقود أو خلاصاتها فيه، ومتابعة تدوينها على الصحائف العينية للوحدات السكنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

٤- التحقق من انتظام تسديد الأقساط الشهرية المستحقة بموجب عقود الإيجار التملّكي، ومن المبالغ المسددة والمتبقية، من دون المساس بأحكام السرية المصرفية.

٥- ممارسة الصلاحيات الأخرى المحددة لها صراحةً بموجب هذا القانون، ولا سيما ما يتعلق بمنح المهلة الإضافية عند التأخر في التسديد، وتسديد الأقساط المتأخرة من رصيد الاحتياطي وفقاً للمادة ٢٦ من هذا القانون، وإنهاء العقد وتخصيص الوحدة لمستأجر بديل مستحق، وتسوية رصيد الاحتياطي، واتخاذ التدابير اللازمة لإصلاح الوحدة السكنية عند امتناع المستثمر عن ذلك.

لا يجوز للمؤسسة أن تفرض شروطاً إضافية، للاستفادة من النظام، غير المنصوص عليها في هذا القانون، أو أن تعدّل بإرادتها المنفردة شروط العقد المتفق عليها، أو أن تفصل في النزاعات الداخلة في اختصاص القضاء.

الفصل السادس: أحكام خاصة

المادة ٣١: وفاة المستأجر التملّكي

في حال وفاة المستأجر، يحق لأحد أفراد أسرته المقيمين معه في الوحدة السكنية متابعة تنفيذ عقد الإيجار التملّكي، شرط توافر شروط الاستفادة المنصوص عليها في هذا القانون.

إذا تعدّد أفراد الأسرة الراغبون في متابعة العقد، يتفقون على اختيار من يتولى متابعته، وفي حال تعذّر الاتفاق، تتولى المؤسسة تحديد المستفيد الأكثر استيفاءً للمعايير الموضوعية المنصوص عليها في هذا القانون.

إذا لم يكن بين الأفراد المقيمين معه من تتوافر فيه شروط الاستفادة، أو لم يرغب أي منهم في متابعة العقد، تتحقق المؤسسة مما إذا كان من بين الورثة من تنطبق عليه المعايير المنصوص عليها في هذا القانون. وفي حال عدم وجود وارث تتوافر فيه هذه المعايير، يُنهى العقد، ويُسوّى رصيد الاحتياطي المتبقي العائد إلى المستأجر المتوفى، ويُحتسب ضمن التركة.

المادة ٣٢: هلاك الوحدة السكنية أو تعذّر الانتفاع بها

يلتزم المستثمر بالتأمين على الوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي ضد مخاطر الهلاك الكلي أو الجزئي، على أن لا تقل القيمة التأمينية عن القيمة الإجمالية للوحدة السكنية المحددة في عقد الإيجار التملّكي، ويتحمل المستثمر وحده كلفة التأمين.

إذا هلكت الوحدة السكنية كلياً، أو أصبح الانتفاع بها متعذراً بصورة دائمة لسبب لا يعود إلى المستأجر، يُنهى العقد، ويُردّ إلى المستأجر كامل الأقساط التي سبق أن سددها من ثمن الوحدة السكنية، إضافة إلى رصيد الاحتياطي المتبقي العائد إليه. ويؤول إلى المستثمر ما يتبقى من التعويض التأميني بعد تسوية هذه المبالغ.

أما إذا أصبح الانتفاع بالوحدة متعذراً بصورة مؤقتة بسبب أضرار تستوجب إصلاحها، فيُعلّق تسديد الأقساط طوال مدة تعذّر الانتفاع بها، ما لم يكن التعذّر ناتجاً عن فعل المستأجر أو إهماله.

إذا تخلّف المستثمر عن إبرام عقد التأمين المنصوص عليه في هذه المادة، أو أبرمه بقيمة تأمينية تقل عن القيمة المطلوبة، جاز للمستأجر إبرام عقد التأمين أو استكمال التغطية التأمينية، بحسب الحال، على نفقة المستثمر، على أن تُحسم المبالغ التي دفعها لهذه الغاية من الأقساط الشهرية المستحقة للمستثمر، من دون أن يترتب على ذلك أي زيادة في الأقساط المترتبة على المستأجر أو تمديد لمدة العقد.

المادة ٣٣: إصلاح الوحدة السكنية المتضررة

في حال تضرّر الوحدة السكنية من دون أن يؤدي ذلك إلى هلاكها كلياً، يتولى المستثمر إبلاغ شركة التأمين ومتابعة إجراءات التعويض وإصلاح الأضرار، وتتحمل شركة التأمين كلفة الإصلاح في حدود التغطية التأمينية، ويتحمل المستثمر أي فرق غير مغطّى، ما لم تكن الأضرار ناتجة عن فعل المستأجر أو إهماله.

إذا أدت الأضرار إلى تعذّر الانتفاع بالوحدة السكنية كلياً بصورة مؤقتة، يُعلّق تسديد الأقساط طوال مدة تعذّر الانتفاع بها، ولا تمتد مدة العقد إلا بقدر مدة التعليق.

المادة ٣٤: التأخر في إصلاح الوحدة السكنية

إذا تأخر المستثمر عن إجراء الإصلاحات اللازمة أو امتنع عن تنفيذها، توجه إليه المؤسسة، بناءً على طلب المستأجر، إنذاراً خطياً تطلب فيه القيام بها خلال مهلة تحددها له، وفي حال انقضاء هذه المهلة دون الاستجابة، تكلف المؤسسة جهة مختصة بإجرائها، على أن تسترد النفقات التي تكبدتها

من الأقساط الشهرية المستحقة للمستثمر، إلى حين استيفاء كامل المبلغ، من دون أن يترتب على ذلك أي زيادة في الأقساط أو تمديد لمدة العقد.

ولا يحول ذلك دون حق المستثمر في الرجوع على شركة التأمين ضمن حدود التغطية التأمينية.

المادة ٣٥: إفلاس المستثمر أو تعثّره

تُستثنى الوحدة السكنية المخصصة لنظام الإيجار التملّكي، والمسجل عقدها أو خلاصته على صحيفتها العينية وفقاً لأحكام هذا القانون، من موجودات تفليسة المستثمر أو من الأموال الخاضعة لإجراءات التنفيذ على أمواله بسبب تعثّره، في حدود الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار التملّكي، ولا تخضع لقسمة الغرماء، مع مراعاة الحقوق العينية المسجلة عليها قبل تسجيل العقد.

تدخل الأقساط المستحقة للمستثمر بموجب عقد الإيجار التملّكي ضمن موجودات التفليسة أو الأموال الخاضعة لإجراءات التنفيذ، بحسب الحال، وتُسدّد شهرياً إلى الجهة المختصة وفقاً للأحكام القانونية النافذة، ويُعتبر تسديدها إليها مبرئاً لذمة المستأجر.

لا يؤثر إفلاس المستثمر أو تعثّره في استمرار عقد الإيجار التملّكي أو في حق المستأجر في تملّك الوحدة السكنية عند تسديد كامل الأقساط المستحقة، وتُتخذ الإجراءات اللازمة لتسجيل انتقال ملكيتها إليه وفقاً لأحكام هذا القانون.

أما الوحدات السكنية التي لم يبرم عقود عليها فتعتبر من موجودات المستثمر وتطبق عليها الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من هذا القانون.

الفصل السابع: المخالفات والجزاءات

المادة ٣٦: مخالفة أحكام تخصيص الوحدة السكنية

كل تصرف يجريه المستثمر خلافاً للأحكام التي ترعى تخصيص الوحدة السكنية لنظام الإيجار التملّكي والقيود المفروضة على التصرف بها، يكون باطلاً ولا يُعتدّ به، ولا يؤثر في استمرار تخصيص الوحدة السكنية لهذا النظام أو في صحة عقد الإيجار التملّكي المبرم بشأنها أو في الحقوق الناشئة عنه لمصلحة المستأجر.

ويُفرض على المستثمر المخالف غرامة مالية تعادل ربع قيمة الحوافز والإعفاءات التي استفاد منها عن الوحدة السكنية المعنية، وتتولى وزارة المالية تحصيلها وفقاً لأحكام تحصيل الضرائب والرسوم العامة، ولا يترتب على هذه الغرامة إخراج الوحدة السكنية من نظام الإيجار التملّكي أو المساس بتخصيصها له.

المادة ٣٧: الحصول على الحوافز والإعفاءات ببيانات أو مستندات غير صحيحة

إذا ثبت أن المستثمر قدّم عن علم بيانات أو مستندات غير صحيحة بقصد الحصول على حوافز أو إعفاءات خلافاً لأحكام هذا القانون، يُبطل الإجراء الذي مُنحت بموجبه الحوافز أو الإعفاءات، وتُسترد المبالغ المستحقة للخزينة وفقاً للأصول القانونية، ويحكم القضاء المختص بغرامة مالية

تتراوح بين نصف قيمة الإعفاءات التي استفاد منها المستثمر عن الوحدة السكنية المعنية وقيمتها كاملةً.

لا يترتب على إبطال الإجراء أو استرداد المبالغ أو فرض الغرامة إخراج الوحدة السكنية من نظام الإيجار التملّكي أو المساس بعقد المستأجر وحقوقه الناشئة عنه.

المادة ٣٨: الحصول على الاستفادة ببيانات أو مستندات غير صحيحة

١- إذا ثبت أن المستأجر قدّم عن علم بيانات أو مستندات غير صحيحة بقصد الحصول على الاستفادة من نظام الإيجار التملّكي خلافاً لشروط هذا القانون، يُنهى العقد بحكم قضائي، بناءً على طلب المؤسسة أو كل ذي مصلحة، وتُعاد الوحدة السكنية إلى المستثمر لإعادة تخصيصها وفقاً لأحكام هذا القانون.

٢- تُعتبر المبالغ التي سبق أن سددها المستأجر بدلات إشغال عن مدة انتفاعه بالوحدة السكنية، وتبقى للمستثمر، ولا يحق للمستأجر التملّكي المطالبة باستردادها أو اعتبارها أقساطاً مدفوعة من ثمن الوحدة السكنية.

٣- يُسوّى رصيد الاحتياطي العائد إلى المستأجر، ويُردّ إليه الرصيد المتبقي منه بعد حسم أي مبالغ سبق تسديدها من هذا الاحتياطي لتغطية الأقساط المتأخرة، من دون حاجة إلى أي معاملة أو مستندات أو براءة ذمة.

٤- لا يُنهى العقد بموجب هذه المادة إذا كان عدم صحة البيانات أو المستندات ناتجاً عن خطأ غير مقصود.

المادة ٣٩: التأخر في تسليم الوحدة السكنية

لا يسري عقد الإيجار التملّكي قبل تسليم الوحدة السكنية إلى المستأجر مستوفيةً للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد.

إذا تأخر المستثمر عن تسليم الوحدة السكنية في الموعد المحدد في العقد، لسبب يُعزى إليه، جاز للمستأجر التملّكي مراجعة القضاء المختص لإلزامه بالتسليم، مع الحكم بغرامة إكراهية عن كل يوم تأخير، يحدد القضاء مقدارها وتاريخ بدء سريانها وفقاً لظروف الحالة.

الفصل الثامن: أحكام ختامية

المادة ٤٠: المراسيم التطبيقية

عند الاقتضاء، تصدر المراسيم التطبيقية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة ٤١: النفاذ

يُعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بيروت فيه: ٢٠٢٦/١١/٢

الأسباب الموجبة

إنّ الحق في السكن يشكّل أحد المقومات الأساسية لصون كرامة الإنسان وتحقيق الاستقرار الأسري والاجتماعي. وقد كرّس الإعلان العالمي لحقوق الإنسان هذا الحق في المادة ٢٥، التي نصّت على حق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته يشمل المسكن، فيما التزمت مقدمة الدستور اللبناني بالإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وأكدت تجسيد مبادئه في جميع الحقول والمجالات دون استثناء، كما كرّست العدالة الاجتماعية والمساواة في الحقوق والواجبات بين المواطنين.

ولما كان تملّك المسكن قد أصبح، بالنسبة إلى شرائح واسعة من المجتمع، ولا سيما الأسر ذات الدخل المحدود، غاية يصعب بلوغها في ظل ارتفاع أسعار العقارات وتكاليف البناء وصعوبة تأمين التمويل اللازم للشراء، فضلاً عن عدم قدرة كثير من الأسر على توفير المبلغ الأولي المطلوب لشراء المسكن، فإنّ معالجة هذه الصعوبة لا يمكن أن تقتصر على تنظيم العلاقات التعاقدية القائمة، بل تقتضي تدخلاً تشريعياً يستحدث آلية عملية تتيح توسيع فرص تملّك المسكن، وتخفف من العوائق المالية التي تحول دون تحقيق هذه الغاية.

ولما كان نظام الإيجار التملّكي يتيح للمستفيد الانتفاع بوحدة سكنية وتسديد أقساط دورية تُحتسب من ثمنها، وصولاً إلى تملّكها عند استيفاء شروط العقد، فإنه يشكّل مساراً تدريجياً نحو التملّك، يمكن أن تستفيد منه شرائح عمرية مختلفة، من دون حصره بفئة عمرية معينة، على أن يكون معيار الاستفادة قائماً على توافر الشروط الموضوعية المحددة في القانون، ولا سيما ما يتعلق بالدخل والحاجة السكنية.

ولما كان تحقيق هذه الغاية يستوجب تعبئة الإمكانات المتاحة في القطاع الخاص وتشجيع الاستثمار في إنشاء المساكن الميسّرة، فقد أُعدّ هذا الاقتراح على أساس إقامة توازن بين المصلحة العامة والمصلحة المشروعة للمستثمر، من خلال إقرار حوافز وتسهيلات محددة لقاء تخصيص وحدات سكنية لنظام الإيجار التملّكي، سواء أكانت وحدات جديدة أم وحدات تضاف إلى أبنية قائمة وفقاً للشروط القانونية والهندسية والفنية اللازمة.

ويقوم هذا النظام على مبدأ أساسي مفاده أنّ الحوافز لا تُمنح لمجرد الاستثمار أو زيادة القدرة على البناء، بل تقابلها منفعة سكنية فعلية ومحددة تتمثل في توفير وحدات مخصصة لنظام الإيجار التملّكي، مع إخضاعها للشروط والقيود التي تكفل استمرار تخصيصها لهذه الغاية. وبذلك، ترتبط الامتيازات المقررة بنتيجة سكنية قابلة للتحقق والرقابة، وتُوجَّه الموارد والتسهيلات القانونية والمالية نحو تحقيق الهدف الاجتماعي الذي منحت من أجله.

كما يقتضي نجاح هذا النظام إرساء ضمانات قانونية تحمي حقوق المستأجر التملّكي، وتنظم شروط الاستفادة وتحديد قيمة الوحدة السكنية والأقساط المستحقة وآلية انتقال الملكية، وتعالج حالات التأخر في التسديد والانسحاب والوفاة وهلاك الوحدة أو تعذر الانتفاع بها، مع تحديد دور المؤسسة العامة للإسكان في التحقق من شروط الاستفادة ومتابعة تنفيذ النظام ضمن صلاحيات واضحة ومحددة، من دون المساس باختصاص القضاء في الفصل في النزاعات.

وعليه، يرمي هذا الاقتراح إلى إرساء إطار قانوني يساهم في توسيع فرص تملّك المسكن لدى الأسر ذات الدخل المحدود، ويشجع الاستثمار المنتج في القطاع السكني، ويربط الحوافز المقررة بتحقيق منفعة سكنية فعلية، ضمن نظام يوازن بين البعد الاجتماعي وضرورات الاستثمار، ويوفر الضمانات اللازمة لحماية حقوق الأطراف المعنية.

لذلك، أُعدّ اقتراح القانون المرفق لتنظيم الإيجار التملّكي للوحدات السكنية، وتحديد شروط الاستفادة منه والحوافز المرتبطة به وآليات تنفيذه والضمانات التي تكفل تحقيق غايته، آملين من المجلس النيابي الكريم مناقشته وإقراره.

بيروت فيه: ٢٠٢٦/١١/٢