صادر عن «لجنة المحامين للدفاع عن الحق في الســــكن»

عقد إيجار موقّع فيما بين:
السيد(ة)
المتّخذ(ة) محل إقامة في
شارع بناية
طابق رقم الهاتف
والمشار إليه فيما يلي بـ «المؤجّر (ة)»
والسيد(ة)
المتّخذ(ة) محل إقامة في المأجور الكائن في
شارع بناية
طابق رقم الهاتف
والمشار إليه فيما يلي بـ «المستأجر (ة)»
بدل الإيجار
نوع العملة: الليرة اللبنانية
كيفية الدفع ومواعيده
مدّة الإيجار: ثلاث سنوات
تبدأ من تاريخ/
وتنتهي بتاريخ/
حالة البناء الحالية جيّدة كما كشف عليها المستأجر(ة)
جهة إستعماله سكن
تفاصيل الوحدة المؤجّرة الطابق / عدد النرِف، الخ
نوع العقار بيت / شقة في مبني، الخ
وع المؤجّر من العقار
رقم العقار مدينة قضاء
محافظةالعنوان (الحي والشارع)

تم الإتفاق بين الفريقين بالرضى والقبول على ما يلي:

> شروط عمومية

أولاً: مدة الإيجار

إن مدّة عقد الإيجار هي ٣ سنوات قابلة للتجديد بحكم قانون الموجبات والعقود. خلال هذه المدة لا يحقّ للمالك تعديل شروط العقد دون موافقة المستأجر، ولا يحق له طلب الإخلاء دون سبب قانهني.

ثانياً: تجديد الإيجار

قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، يتوجّب على المؤجّر إرسال كتاب خطي إلى المستأجر يُعلِمُه بموجبه بنيّته إمّا تعديل بدلات الإيجار أو استرداد المأجور وذلك قبل انتهاء مدّة العقد بشهرين على الأقل، وإلا جُدِّد العقد تلقائياً لثلاث سنوات جديدة بنفس الشروط.

ثالثاً: بدلات الإيجار

يتعهّد المستأجر بدفع بدلات الإيجار وفق المكان والآلية التي يتّفق عليها الطرفان، وفي المواعيد المبيّنة أعلاه. في حال تأخّر عن ذلك، يُعتبر المستأجر متخلفاً عن موجباته. في حال بقي المستأجر متمنّعاً عن التسديد بالرغم من انقضاء ١٥ يوماً على إبلاغه كتاب إنذار يطالبه بالتسديد، يحق حينها للمؤجّر طلب فسخ عقد الإيجار والمباشرة بالإجراءات القانونية اللازمة.

رابعاً: بدلات أخرى

- أ- الضرائب والرسوم: يتحمّل المؤجر تسديد جميع الضرائب
 المترتبة عن المأجور طيلة مدة الإيجار، سواء للخزينة أو البلدية.
- ب- النفقات المشتركة: يتحمّل المستأجر حصة المأجور من النفقات المشتركة في المبنى، كصيانة المصعد، الدرج والإنارة، الحراسة والتنظيفات وغيرها.
- ج- الخدَمات الأساسية: يتحمَّل المستأجر نفقات اشتراك المياه وفواتير الكهرباء والمولّد عن طيلة مدة عقد الإيجار.
- د- ويجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك، شرط تحديد مسؤولية كل طرف بشكل واضح في قسم الأحكام الخاصة من هذا العقد.

خامساً: في تسليم المأجور وصيانته

أ- يتعهد المؤجّر بتسليم المأجور في حالة تصلح للسكن. وفي
 حال وجود عيوب في المأجور - شرط ألا تحول دون استخدام
 المأجور أو تجعله غير صالح للسكن - على المؤجّر إعلام
 المستأجر بها قبل إبرام العقد، وإلّا يحق للمستأجر أن يطالب
 بتخفيض البدل، أو فسخ الإيجار على مسؤولية المؤجّر.

ب- يتعهد المؤجّر أن يقوم في أثناء مدّة عقد الايجار بجميع
 الإصلاحات والترميمات اللازمة لحفظ المأجور بالحالة التي
 سلّم بها. فيلتزم المؤجّر بما يسمّى بالـ «ترميمات الكبرى»،
 وهي تلك اللازمة لتقوية الأساسات، وترميم تصدّع الجدران
 والأرضيات والدرج والتركيبات الكهربائية والصحيّة، ويتحمّل
 أيضاً نفقة تنظيف الآبار والخفر الصحيّة والمزاريب وصيانة
 القسطل الرئيسي لمياه الشرب. كما يتعمّد بأعمال البياضة
 والدهانات وتكليس جدران الغرف وتجديد الدهان واستبدال
 أوراق الجدران وترميم السطوح.

ج- بالمقابل، يلتزم المستأجر القيام بجميع التصليحات الصغرى، مثل إصلاح زجاج النوافذ، ما لم يكن السبب في كسرها البرد أو طارئ غير عادي أو قوة قاهرة، أي أسباب لا يمكن نسبها لخطأ عن المستأجر.

سادساً: التصليحات المستعجلة

أ- في المبدأ، لا يحق للمؤجّر أن يقوم بأي عمل يمنع المستأجر من استخدام المأجور طوال فترة العقد، أو يحدّ من قدرته على ذلك. ب- في حال وجود تصليحات مستعجلة لا يمكن تأجيلها إلى حين انتهاء العقد، فعلى المؤجّر أن يسهر على الإصلاحات المستعجلة وأن يُنبّه المستأجر قبل إجراءها بمدة كافية. فإذا لم يقم بذلك التنبيه عدّ مسؤولاً، ما لم يكن هناك مانع قاهر لم ينشأ عن إهماله. ج- علماً أنه في حال تسبّبت هذه التصليحات المستعجلة بمنع المستأجر من استخدام مأجور بشكل كلّي أو جزئي، لمدّة تتجاوز السبعة أيام، جاز له أن يطلب، تباعاً للظروف، إما فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار. أما في حال بقي المستأجر في المأجور خلال إيجارء التصليحات، فيسقط عندها حقه في طلب الفسخ.

سابعاً: التنازل عن الإجارة أو الإيجار الثاني

- أ- يحق للمستأجر أن يؤجّر كل المأجور، أو جزءاً منه، وأن يتنازل عن الإجارة لغيره، ما لم يكن قد نص العقد بوضوح في قسم الشروط الخاصة على منعه من الإيجار أو التنازل.
- ب- يكفل المستأجر الأصلي من يؤجّره أو يتنازل له عن الإجارة ويبقى ملزماً تجاه المؤجّر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد. يزول هذا الإلزام إذا أصبحت العلاقة واضحة بين المؤجّر والمستأجر الثاني.
- ج- لا يحق للمستأجر تأجير المأجور أو التنازل عنه لاستعمال غير السكن.

ثامناً: الكشف على المأجور

أ- لا يحق للمؤجر طلب الدخول إلى المأجور بحجة تفقّد أحواله في غياب المستأجر، أو في الساعات المتأخرة من الليل. ب- إذا أراد المؤجّر تفقّد أحوال المأجور، عليه إعلام المستأجر عن الزيارة قبل إجرائها بمدة كافية والحصول على موافقته الصريحة.

تاسعاً: المواد المنقولة داخل المأجور

لا يحق لأي من المتعاقدين أن يضع في المأجور أثقالاً أو مواد تضرّ بالبناء، ولا يحق له مطلقاً أن يضع فيه، أو بمقربة منه، مواد ممنوعة أو قابلة للإحتراق أو الإضرار بالمأجور، وإلاّ عدّ مسؤولاً تجاه المتعاقد الآخر عن كل ضرر يحصل له.

عاشراً: ترك المأجور

- أ- عند ترك المستأجر للمأجور، يلتزم المستأجر: تسليمه خالياً من أي شاغل. أن يعيده للمؤجر مع مفاتيحه وكل أدواته ولوازمه كاملاً كما استلمه.
- ب- إذا نقص من المأجور شيء أو وجد به شيئاً مخرباً، فعلى المستأجر دفع كلفة ما نقص أو تخرّب للمؤجر قبل مباشرته للخروج من المأجور. وذلك لا يتضمّن التلف الطبيعي الناتج عن الاستخدام العادى.
- ج- إذا قام المستأجر بتحسينات للمأجور وكانت من التحسينات النافعة التي من شأنها زيادة من قيمة المأجور كتركيب الإمدادات الكهربائية أو المائية أو التجهيزات الصحية من قساطل وخلافه، للمستأجر أن يطالب المؤجر في نهاية الإجارة إمّا بقيمة النفقات أو قيمة التحسين. أمّا إذا كانت من التزيينات والزخرفات والكماليات التي لا تزيد من قيمة المأجور، فيكون المستأجر متبرّعاً بها للمؤجر لا يحق له المطالبة بشيء من قيمتها.

إحدى عشر: الخلافات الناشئة عن العقد

ينظر قاضي الإيجارات المختص بأساس كل خلاف ينشأ عن هذا العقد سواءاً لجهة تطبيقه أو فسخه أو إثبات هذه الأمور.

> شروط خاصة Special Provisions

Lease agreement

Issued by the Right to Housing Legal Task Force

Signed between
Mr./Ms
Residing in
Street Building
Floor Phone number Hereinafter referred to as "the landlord"
And Mr./Ms.
Residing in
Street Building
Floor Phone number
Hereinafter referred to as "the tenant."
Rental allowance
Currency type: Lebanese Lira
Rent payment time intervals and place
Lease Period: Three years
Start date/
End date/
Habitability good as inspected by tenant
Usage housing
Leased unit details floor/number of rooms/etc
Property Type house /apartment/etc.
Ownership quota
Property numberCity
District Governorte
Address (Neighborhood and Street)

The two parties agreed with consent and acceptance on the following:

General Provisions

First: Lease period

The term of the lease is 3 years, renewable by virtue of the Code of Obligations and Contracts. During this period the landlord does not have the right to amend the terms of the contract without the consent of the tenant, nor is he/she entitled to request eviction without a legal reason.

Second: Renewal of rent

Before the expiry of the lease term, the landlord must send a written notice to the tenant informing him/her of his/her intention to either amend the rental allowances or recover the rental unit at least two months before the expiry of the contract term, otherwise the contract is automatically renewed for three new years and under the same conditions.

Third: Rental allowances

The tenant commits to pay the rental allowances based on the place and mechanism agreed upon by both parties, and on the dates indicated in the lease. In the event of a delay in doing so, the tenant shall be deemed to be in default of his/her obligations. In the event that the tenant remains unable to pay despite the lapse of 15 days from being informed via a letter of warning demanding payment, the landlord has the right to request the termination of the lease contract and to initiate the necessary legal procedures.

Fourth: Other allowances

- A. Taxes and fees: The landlord is responsible for paying all taxes incurred on the property for the duration of the rental period, whether to the treasury or the municipality.
- B. Shared expenses: The tenant shall bear the costs of the common building expenses, such as elevator maintenance, stairs and lighting, guarding, cleaning and others.
- C. Basic Services: The tenant shall bear the costs of water subscription, electricity and generator bills for the duration of the lease contract.
- D. The two parties may agree otherwise, provided that the responsibility of each party is clearly defined in the Special Provisions section of this contract.

Fifth: Handover and maintenance of leased unit

A. The landlord commits to hand over the unit in a habitable condition. In the event of any defects in the leased unit, provided that they do not prevent its use or render it uninhabitable, the landlord shall inform the tenant of them before the conclusion of the contract, otherwise the tenant has the right to demand

- a reduction in the allowance, or the termination of the rent at the landlord's responsibility.
- B. During the term of the lease contract, the landlord commits to carry out all the repairs and restoration works necessary to preserve the property in the state in which it has been handed over. The landlord adheres to the so-called «major restorations,» which are those necessary to strengthen the foundations, repair the cracks of walls, floors, stairs, electrical and sanitary installations, and also bear the expense of cleaning the wells, sanitary pits and gutters and maintaining the main drinking water reservoir. He/she also undertakes laying and painting works, plastering the walls of the rooms, renewing the paint, replacing wallpaper and repairing surfaces.
- C. On the other hand, the tenant is obligated to carry out all minor repairs, such as repairing windows, unless the reason for breaking them is cold weather, unusual emergency or force majeure, i.e. reasons that cannot be attributed to the tenant's fault.

Sixth: Urgent repairs

- A. In principle, the landlord is not entitled to perform any work that prevents the tenant from using the property for the duration of the contract, or limits his/her ability to do so.
- B. In the event of urgent repairs that cannot be postponed until the expiry of the contract, the landlord shall supervise the urgent repairs and alert the tenant sufficiently in advance of the procedure. If he/she does not make such an alert, he/she shall be held responsible, unless compelling impediments do not arise as a result of his/her nealigence.
- C. Note that if such urgent repairs prevent the tenant from using the property, either in whole or in part, for a period exceeding seven days, he/she may request, depending on the circumstances, either the termination of the rent or the reduction of the rent allowance. However if the tenant remains in the rental unit during the repairs, then his/her right to request annulment is forfeited.

Seventh: Assignment of lease or second lease

- A. The tenant has the right to lease all or part of the leased property, and to assign the lease to others, unless the contract clearly stipulates, in the Special Provisions section, that he/she is not allowed to rent or assign.
- B. The original tenant shall guarantee the person who leases the property or who he/she assigns it to and remains bound to the landlord by all obligations arising from the contract. This obligation ceases if the relationship between the landlord and the second tenant becomes clear.
- C. The tenant does not have the right to rent or assign the property for uses other than housing.

Eighth: Inspection of the rental unit

- A. The landlord does not have the right to request entry to the rented property under the pretext of inspecting its conditions in the absence of the tenant, or in the late hours of the night.
- B. If the landlord wishes to inspect the conditions of the rented property, he/she must inform the tenant about the visit well in advance of conducting it and obtain his/her explicit consent to do so.

Ninth: Materials transported inside the property

Neither of the contracting parties has the right to place any weights or materials in the property, that are harmful to the building, and he/she is never entitled to place within it, or near it, any prohibited or combustible materials which can damage the property, otherwise he/ she will be considered responsible towards the other contracting party for any damage that occurs.

Tenth: Leaving the property

- A. When the tenant leaves the property, the tenant is obligated to: Deliver it back free from any occupancy Return it to the landlord with its keys and all his/her tools and supplies in full, as he/she received it.
- B. If the property is deficient or something within it was damaged, the tenant shall pay the cost of what has been lost or destroyed to the landlord before he proceeds to exit the property. This does not include damage or deterioration caused by daily use.
- C. If the tenant makes improvements to the property which may increase the value of the property, such as installing electrical or water supplies or plumbing fixtures and the like, the tenant may demand from the landlord either the value of the expenses or improvements made by the end of the lease. However, if the improvements are constituted as decorations, ornaments and luxuries that do not increase the value of the leased property, then the tenant will donate them to the landlord, and he/she is not entitled to claim any of its value.

Eleventh: Disputes arising from this contract

The competent rental judge shall consider the basis of
any dispute arising out of this contract, whether in terms
of its application, termination or proof of such matters.

Special Provisions	
•····	

continue of verso