سـنـد إيجار

صادر عن «لجنة المحامين للدفاع عن الحق في السكن»

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 الغرف، الخ.....

.....

نوع العقار بيت / شقة في مبنى، الخ.....

حصّة المؤجّر من العقار.....

رقم العقار..... مدينة..... قضاء.....

محافظة..... العنوان (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 قانوني.

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 متخلّفاً 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- **الخدمات الأساسية:** يتحمّل 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 والحُفر الصحيّة والمزاريب وصيانة القسطل الرئيسي لمياه الشرب. كما يتعهّد 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 يحقّ 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 إجراء 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 العادي.

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....