

قانون رقم 6 لعام 2001

قانون الإيجارات الجديد رقم 6/ لعام 2001 / مادة 1 /

أ - يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتبارا من نفاذ هذا القانون.

ب - أما العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 111/ لعام 1952 وتعديلاته أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لاعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا فتخضع لاحكام التمديد الحكمي و تحديد بدل الإيجار.

ج - تحدد أجور العقارات المعنية بالفقرة (ب) من هذه المادة وفقا للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية.

1 - (5) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافا اليها (20%) من قيمة الاثاث الداخل في عقد الإيجار.

2 - (6) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة من احزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو الوحدات الادارية أو البلديات او المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا.

3 - (7) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المأجورة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو مهنة حرفية.

4 - (8) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس.

د - خلافا لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الايجار مسبقا عن مدة تزيد عن ثلاثة أشهر.

قانون الإيجارات الجديد رقم 6/ لعام 2001 / مادة 2 /

أ - تزداد بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المحددة وفق احكام المرسوم التشريعي رقم 187/ تاريخ 7/9/1970 الى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الاجر الحالي، ولا يحق لطرفي العقد الادعاء بالفبن إلا بعد مرور خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون.

ب - إضافة إلى أحكام المادتين (8 و 10) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الايجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (40%) من قيمة البناء المأجور شاغرا و بوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون.

قانون الإجراءات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 3/

تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الادارية (محافظة دمشق - المدن - البلدان - القرى) والبلديات على أن تتضمن هذه العقود هوية المتعاقدين وعنوانهما وتوقيعهما أو من يمثلهما قانونا ومدة الإيجار وبدله وأوصاف المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره (1%) واحد بالمئة من بدل الايجار الشهري على ألا يزيد هذا الرسم عن مدة سنة واحدة مهما كانت مدة العقد اضافة الى الرسوم المقررة.

و يصدر وزير الادارة المحلية التعليمات الناظمة لهذا التسجيل.

قانون الإجراءات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 4/

أ - يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة (أ) من المادة الاولى المسجل وفق المادة /3/ سندا تنفيذيا من الاسناد المنصوص عليها في المادة /273/ من قانون اصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ لعام 1953 وتعديلاته، ويحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الايجار عن طريق دائرة التنفيذ.

ب - أما العقود المبرمة في ظل أحكام هذا القانون غير المسجلة فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة وتسري عليها أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة الاولى من هذا القانون.

قانون الإجراءات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 5/

أ - يفصل قضاة الصلح بالدرجة الاخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليه المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الايجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به.

ب - تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في دعاوى الإيجار.

ج - الطعن بالنقض في قضايا التولية بوقف التنفيذ.

قانون الإجراءات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 6/

أ - إذا ادعى المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الايجار عين القاضي الصلحي خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف.

ب - للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة وفي هذه الحالة يثبت القاضي اتفاقهم في محضر الجلسة ويقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم.

وإذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير او الخبراء الثلاثة فعلى كل فريق منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل ويعين القاضي الخبير الثالث من هذا الجدول على انه يجوز للخصوم الاتفاق على تعيينه دون التقييد بالجدول المذكور.

وإذا تمنع أحد الخصوم عن تسمية خبيره عاد أمر اختياره و اختيار الخبير الثالث الى القاضي وأما في المحاكمات الغيابية فيعود للقاضي حق اختيار الخبير اوالخبراء الثلاثة.

ج - في العقارات المشتركة يسري الحكم بتحديد الاجرة الصادرة في مواجهة بعض الشركاء المؤجرين أو المستأجرين الذين

يملكون أغلبية الحصة على الباقيين ما لم يثبت أن الحكم مبني على غش أو حيلة.

د - تحكم المحكمة بإلزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها ان الغبن ليس بجسيم أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في انفاق مصاريف لا فائدة منها، وفي هذه الحالة يحق للمحكمة ان توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /7/

طلب المؤجر أو المستأجر تقدير أجر العقار لا يعفي المستأجر من دفع بدل الايجار المستحق بمقتضى الاحكام القانونية على ان يجري الحساب بعد صدور حكم قطعي ووضعه موضع التنفيذ بالاجرة المقدرة التي تسري من تاريخ الادعاء.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /8/

مع الاحتفاظ بأحكام الفقرة /أ/ من المادة الاولى والفقرة /ب/ من المادة الثانية وأحكام المادة الرابعة من هذا القانون لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتمديد الحكمي إلا في الحالات التالية:

أ - 1. إذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة قانونا أو المقدرة حكما خلال ثلاثين يوما من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بوساطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة الا اذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها أما الأجر المتراكم عن سني الإيجار السابقة فتعتبر دينا عاديا لا يستوجب عدم دفعه التخلية. وتعتبر المطالبة البريدية قانونية اذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات أو الى احد أقاربه المقيمين معه في اماكن السكن أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الاماكن المأجورة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب، على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره وإذا تعذر ذلك او رفض أحد المشار إليهم التبليغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها وتذكر كيفية التبليغ على اشعار الاستلام من قبل الموظف المختص ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل الكتاب بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار، ويجوز اعتبار العقار المأجور محلا لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب وعلى مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة، وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للاداء أو الايداع عطلة رسمية امتد الى أول يوم عمل بعدها.

أما الشخصيات الاعتبارية فيتم تبليغها وفق قانون أصول المحاكمات المدنية، وبصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحا ولا بعد الساعة السادسة مساء ولا في أيام العطل الرسمية.

2 - يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالاضلاء اذا قام خلال ثلاثين يوما من تبليغه اقامة الدعوى بأداء الاجرة وفوائدها بواقع (5%) من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم.

ب - إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد.

ج - إذا أجز أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون إذن خطي من المؤجر و يستثنى من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو حرفة وباعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير، ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد على أنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فوراً.

كما يستثنى من الحق بالتخليّة أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ هذا القانون لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشارك والمصالح العامة وإدارتها سواء كان تابعها إدارياً أو اقتصادياً إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء، و تعتبر الجهة المتنازل لها خلفاً للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد و يحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فوراً ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار وألا تقل الأجر المضمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.

د - يعتبر الشريك الشاغل للعقار المشترك بحكم المستأجر في حال تقدير الأجرة وفقاً للأحكام المذكورة آنفاً ويحكم عليه بتخليّة العقار في حال مطالبته بالأجرة المقدرة بالحكم وعدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

أما الشريك الذي يقطن عقاراً له فيه حصة وبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوع فلا يعتبر بحكم المستأجر ولا يحق له البقاء في العقار دون إرادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجراً حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت التاريخ قبل الادعاء بإزالة الشيوع.

هـ - إذا طلب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن شرط توافر ما يلي:

1 - أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة و إلا يكون طالب التخليّة الذي أجزها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكا لسواها قبل نفاذ هذا القانون.

2 - أن يكون قد مضى على تملكه وانحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الأقل.

و يعتبر بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار:

1 - الزوجان.

2 - الزوجان وأولادهما.

3 - الأصول والفروع.

4 - الأخوة والأخوات وأولادهم.

و يدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته.

كما يعتبر الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجز العقار المطلوب تخليته.

و - إذا أراد مالك العقار المبني اقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة الا في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور اذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا.

ز - إذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها اقامة بناء جديد كامل فيما يملكه، ويشترط المحكم بالتخلية في الاحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة /و/ السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقا على رخصة باقامة البناء الجديد.

ح - إذا كان المستأجر مالكا مستقلا لدار صالحة لسكنه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها.

ط - إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار دارا خالية صالحة لسكنه وأجرها إلى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف بها.

ي - إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغناؤه عنه نهائيا.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 9/

للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استنادا الى الفقرتين (و - ز) من المادة الثامنة الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءا منه يشابه العقار الذي أخلاه اذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبيل الاخلاء و تجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجر بطريقة التخمين.

وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلزم المؤجر أن يدفع له تعويضا يعادل 40%) من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله.

أما بالنسبة للعقارات الاخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة بعين الاعتبار نوع العمل الذي تعاطاه وكثرة إقبال الزبائن أو قلته وقيمة المؤسسة وإمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد وتجهيزه .. الخ.

وإذا ثبت في أي وقت عدم امكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة 10/

لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة (هـ) من المادة الثامنة اذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفا أو مستخدما أو عاملا خاضعا لقانون العاملين الاساسي أو من العسكريين أو عاملا في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أيا ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لاي سبب كان غير الوفاة اذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة الا اذا كان المالك عاملا أو موظفا أو مستخدما أو عسكريا و عاد الى البلدة التي فيها المأجور منقولا أو محالا الى التقاعد أو مسرعا لأي سبب كان أو عادت إليه أسرته بعد وفاته على أنه اذا كان المالك هو الذي أجر عقاره لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجه أسباب الحماية المشار إليها آنفا جاز له أو لورثته أيضا أن يخلي المستأجر شرط ان ينذره بطلب التخلية بوساطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخلية .

و لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة (هـ) من المادة الثامنة اذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات

الحربية أو أسر واستمرت أسرته في اشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة.

ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة أستحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وأخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين اذا كانوا مقيمين معه في المأجور ويثبت الاستشهاد أو الفقدان بوثيقة تصدر عن وزارة الدفاع.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /11/

إذا أراد المالك إخلاء عقاره المأجور من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو المؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في الفقرات (هـ - و - ز) من المادة الثامنة من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلي منه إلا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بوساطة الكاتب بالعدل.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /12/

آ - لا تسمع دعوى تحديد الاجرة الا مرة واحدة كل ثلاث سنوات وتبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد او من تاريخ الادعاء السابق.
ب - عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لاخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر و لا تتجاوز ستة أشهر اعتبارا من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /13/

يستثنى من أحكام هذا القانون:

آ - عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها.
ب - العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم مجانا أو ببدل.
ج - عقود اشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون /43/ لعام 1982.
د - عقود اشغال الاملاك العامة.

هـ - عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الادارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لاحكام العقد الاداري التي أنشئت و خصصت أصلا لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام.

و - عقود استثمار المنشآت الاقتصادية: المحلات التجارية والصناعية والمنشآت السياحية والخدمية.

ز - عقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /20/ الصادر بتاريخ 6/8/1964.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /14/

يعاقب بالحبس من شهر الى سنة وبالغرامة من /100/ الى /1000/ ليرة سورية:

آ - كل من أخلى عقارا استنادا لاحكام الفقرات (هـ - و - ز) من المادة الثامنة ولم يشغل العقار أو يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو لم ينته من بنائه خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنتين على الأقل.

ويضمن المالك للمستأجر تعويضا عن العطل والضرر من قيمة العقار المأجور وفق أحكام المادة التاسعة من هذا القانون.

ب - كل مؤجر قام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية.

وللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر بالذات أو بالوساطة ويحسم نفقات ذلك من بدل الايجار.

لا تلاحق الجرائم المنصوص عليها في هذه المادة الا بناء على شكوى المتضرر.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /15/

يعد سببا مشروعا ما استوفى وما يستوفى من بدل فروغ أو هبات وما يماثلها من التبرع عن العقارات المؤجرة التي تملكها

الجهات العامة والمؤسسات والجمعيات الخيرية ذات النفع العام والمنظمات الشعبية والنقابات وخزانات التقاعد وصناديق

التكافل الاجتماعية وما يماثلها.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /16/

إن الأحكام القضائية التي صدرت قبل نشر هذا القانون واكتسبت درجة القطعية تنفذ كمل هي.

أما الدعاوى التي لم تنزل قيد النظر لدى محاكم الصلح أو الاستئناف والأحكام التي لم تكتسب درجة القطعية فيبت فيها لجهة

الاختصاص وفقا لأحكام هذا القانون ولأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /17/

آ - تلغى أحكام القانون /464/ لعام 1949 وأحكام المرسوم التشريعي رقم /111/ لعام 1952 وتعديلاته كما تلغى أحكام

المرسوم التشريعي رقم /3/ لعام 1987 وتعتبر عقود الإيجار المعقودة في ظل نفاذها مشمولة بأحكام هذا القانون.

ب - تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون.

ج - يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون أو لا يتلف مع أحكامه.

قانون الإيجارات الجديد رقم /6/ لعام 2001 /مادة /18/

ينشر هذا القانون و يعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.