

من أجل بناء ثقافة قانونية

الأستاذ هلال شعوة

الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني

وفق أحدث النصوص الحديثة

(القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007)



الفهرس

الصفحة	الموضوع
7	مقدمة.....
11	فصل تمهيدي.....
11	أولاً: أهمية عقد الإيجار.....
12	ثانياً: تعريف عقد الإيجار.....
14	ثالثاً: خصائص عقد الإيجار.....
17	رابعاً: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود.....
24	خامساً: تنظيم عقد الإيجار في القانون المدني.....
26	سادساً: الطبيعة القانونية لحق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.....
29	الباب الأول: أركان عقد الإيجار.....
31	الفصل الأول: التراضي في عقد الإيجار.....
31	المبحث الأول: الحق في الإيجار.....
32	المطلب الأول: الإيجار الصادر من مالك العين المؤجرة.....
32	الفرع الأول: إيجار المالك تحت شرط فاسخ وإيجار البائع أو المشتري قبل شهر عقدهما.....
32	الفرع الثاني: الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهناً حيازي والمالك على الشيوع.....
34	المطلب الثاني: الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع أو الاستعمال أو السكن.....
37	الفرع الأول: إيجار من له حق الانتفاع.....
38	الفرع الثاني: إيجار من له حق استعمال أو حق سكن.....
39	المطلب الثالث: الإيجار الصادر عن النائب وإيجار ملك الغير.....

- 39 الفرع الأول: إيجار النائب
- 42 الفرع الثاني: إيجار ملك الغير
- المبحث الثاني: صاحب حق الاستئجار وأهلية كل من المؤجر
 والمستأجر.....
- 44 المطلب الأول: الحق في الاستئجار.....
- 46 المطلب الثاني: أهلية كل من المؤجر والمستأجر.....
- 46 الفرع الأول: أهلية المؤجر.....
- 47 الفرع الثاني: أهلية المستأجر.....
- 49 الفصل الثاني: المحل في عقد الإيجار.....
- 49 المبحث الأول: الشيء المؤجر.....
- 49 المطلب الأول: شروط العين المؤجرة.....
- 50 الفرع الأول: وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها.....
- 51 الفرع الثاني: أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين.....
- 52 الفرع الثالث: أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه.....
- 53 المطلب الثاني: أنواع الشيء المؤجر.....
- 54 المبحث الثاني: الأجرة.....
- 55 المطلب الأول: شروط الأجرة وأنواعها.....
- 55 الفرع الأول: شروط الأجرة.....
- 56 الفرع الثاني: أنواع الأجرة أو صورها.....
- 58 المطلب الثاني: مقدار الأجرة.....
- 62 المبحث الثالث: مدة الإيجار.....
- المطلب الأول: المدة في الإيجارات المبرمة قبل صدور القانون رقم
 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.....
- 63 الفرع الأول: المدة في الإيجار المجدد تجديدا صريحا.....
- 64

- 64 الفرع الثاني: المدة في الإيجار المجدد تجديدا ضمنيا.....
- المطلب الثاني: المدة في الإيجارات المبرمة بعد صدور القانون رقم
- 69 05-07 المؤرخ في ماي 2007.....
- 70 الفرع الاول: وجوب النص على مدة العقد.....
- 71 الفرع الثاني: الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار.....
- 73 الفصل الثالث: شكل، إثبات ونفاذ عقد الإيجار.....
- المبحث الأول: شكل، وإثبات و نفاذ عقد الإيجار قبل صدور
- 74 القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.....
- المطلب الأول: شكل ونفاذ عقد الإيجار المجدد وفق أحكام الأمر رقم
- 75 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.....
- الفرع الاول: شكل عقد الإيجار المجدد وفق أحكام الأمر رقم
- 75 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.....
- الفرع الثاني: إثبات ونفاذ عقد الإيجار المجدد وفق أحكام الأمر رقم
- 76 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.....
- المطلب الثاني. شكل، إثبات ونفاذ عقد الإيجار المبرم بعد صدور
- 78 المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993.....
- الفرع الاول: شكل عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي
- 78 رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993.....
- الفرع الثاني: إثبات ونفاذ عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم
- 79 التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993.....
- المبحث الثاني. شكل، إثبات ونفاذ عقد الإيجار في ظل القانون رقم
- 80 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.....
- المطلب الأول: شكل عقد الإيجار وإثباته في ظل القانون رقم
- 80 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.....

- الفرع الأول: شكل عقد الإيجار في ظل القانون رقم 05-07 المؤرخ
 في 13 ماي 2007..... 81
- الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 05-07 المؤرخ
 في 13 ماي 2007..... 83
- المطلب الثاني: نفاذ عقد الإيجار في ظل القانون رقم 05-07 المؤرخ
 في 13 ماي 2007..... 83
- الفرع الأول: شروط نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير بصفة عامة... 84
- الفرع الثاني: شروط نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير إذا كان واردا
 على عقار وزادت مدته عن 12 سنة..... 86
- الباب الثاني: آثار عقد الإيجار..... 89
- الفصل الأول: التزامات المؤجر..... 91
- المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة..... 91
- المطلب الأول: مضمون الالتزام بالتسليم وحالة العين المؤجرة..... 92
- الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسليم..... 92
- الفرع الثاني: حالة العين المؤجرة..... 95
- المطلب الثاني: كيفية التسليم، زمانه، مكانه ونفقاته..... 98
- الفرع الأول: كيفية التسليم..... 98
- الفرع الثاني: زمان التسليم ومكانه ونفقاته..... 100
- المطلب الثالث: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة..... 103
- الفرع الأول: جزاء عدم تسليم المؤجر للعين المؤجرة..... 103
- الفرع الثاني: جزاء تسليم المؤجر للعين المؤجرة تسليماً معيماً..... 104
- المبحث الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة..... 106
- المطلب الأول: مضمون التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة..... 107

- 107 الفرع الأول: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها.....
- الفرع الثاني: تحمّل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام
 110 بالترميمات الضرورية المستعجلة.....
- المطلب الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالالتزام بصيانة العين المؤجرة وحق
 112 المستأجر في القيام بالترميمات العاجلة على نفقة المؤجر.....
- الفرع الأول: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة.....
- الفرع الثاني: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة
 115 على نفقة المؤجر.....
- المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين
 116 المؤجرة.....
- المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض.....
- الفرع الأول: ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي.....
- الفرع الثاني: ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير.....
- الفرع الثالث: صور تعرض الغير التي أوردتها المشرع.....
- المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية.....
- الفرع الأول: تعريف العيب الخفي وتمييزه عما يمكن أن يشته به من
 134 مواضع.....
- الفرع الثاني: شروط العيب الموجب للضمان.....
- الفرع الثالث: آثار وجود العيب الموجب للضمان.....
- 145 الفصل الثاني: التزامات المستأجر.....
- المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب ما
 146 أعدت له والامتناع عن إحداث تغييرات فيها.....
- المطلب الأول: مضمون التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق
 146 ما أعدت له وجزاء مخالفته.....

- 147 الفرع الأول: كيفية استعمال المستأجر للعين المؤجرة.....
- 151 الفرع الثاني: جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين المؤجرة.....
- المطلب الثاني: مضمون التزام المستأجر بالامتناع عن إحداث تغييرات
في العين المؤجرة.....
- 151
152 الفرع الأول: عدم جواز إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة..
- 155 الفرع الثاني: جواز إحداث المستأجر لتغييرات وفق ما يحدده القانون..
- المبحث الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
ومسؤوليته عن تلفها أو هلاكها.....
- 158
159 المطلب الأول: مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة...
- 159 الفرع الأول: عناية المستأجر بالعين المؤجرة.....
- 162 الفرع الثاني: قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية.....
- الفرع الثالث: ضرورة قيام المستأجر بإخطار المؤجر بما يستوجب
تدخله.....
- 164
165 المطلب الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة..
- الفرع الأول: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة
بسبب الحريق.....
- 165
الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة
لأسباب أخرى.....
- 168
المبحث الثالث: التزام المستأجر بدفع الأجرة.....
- 170
170 المطلب الأول: مضمون الالتزام بدفع الأجرة.....
- 171 الفرع الأول: الدائن والمدين في الالتزام بدفع الأجرة.....
- 173 الفرع الثاني: تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة.....
- 179 الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة.....

- المطلب الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة..... 180
- الفرع الأول: الضمانات القانونية..... 181
- الفرع الثاني: الضمانات التعاقدية..... 185
- المبحث الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة..... 187
- المطلب الأول: مضمون التزام المستأجر برد العين المؤجرة..... 188
- الفرع الأول: كيفية الرد والحالة التي يجب أن تكون العين عليها عند القيام به..... 188
- الفرع الثاني: زمان ومكان الرد ونفقاته..... 191
- المطلب الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد وحقه في الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها..... 193
- الفرع الأول: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد..... 193
- الفرع الثاني: حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة من مصاريف..... 196
- الفصل الثالث: تصرف المستأجر في حق الانتفاع بالعين المؤجرة.... 201
- المبحث الأول: ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن..... 202
- المطلب الأول: مفهوم التنازل في الإيجار وطبيعته القانونية..... 202
- الفرع الأول: مفهوم التنازل عن الإيجار..... 202
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتنازل عن الإيجار..... 203
- المطلب الثاني: مفهوم الإيجار من الباطن وطبيعته القانونية..... 205
- الفرع الأول: مفهوم الإيجار من الباطن..... 206
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن..... 207
- المبحث الثاني: أحكام التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن..... 208

- المطلب الأول: عدم جواز التنازل عن الإيجار أو إبرام إيجار من الباطن
إلا بموافقة المؤجر كتابة وجزاء مخالفته..... 209
- الفرع الأول: عدم جواز التنازل عن الإيجار أو إبرام إيجار من
الباطن إلا بموافقة المؤجر كتابة..... 209
- الفرع الثاني: جزاء مخالفة منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو
الإيجار من الباطن..... 212
- المطلب الثاني: آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن..... 213
- الفرع الأول: آثار تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار..... 214
- الفرع الثاني: آثار الإيجار من الباطن..... 217
- الفصل الرابع: انتهاء عقد الإيجار..... 223
- المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وبأسباب عامة قبل
انتهاء مدته..... 223
- المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته..... 224
- الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته..... 224
- الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء أي فترة من فتراته..... 226
- المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته..... 226
- الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية عامة..... 227
- الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية عامة..... 229
- المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة..... 232
- المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني..... 232
- الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي..... 233

234	الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني.....
236	المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه.....
239	قائمة المراجع.....
245	الفهرس.....