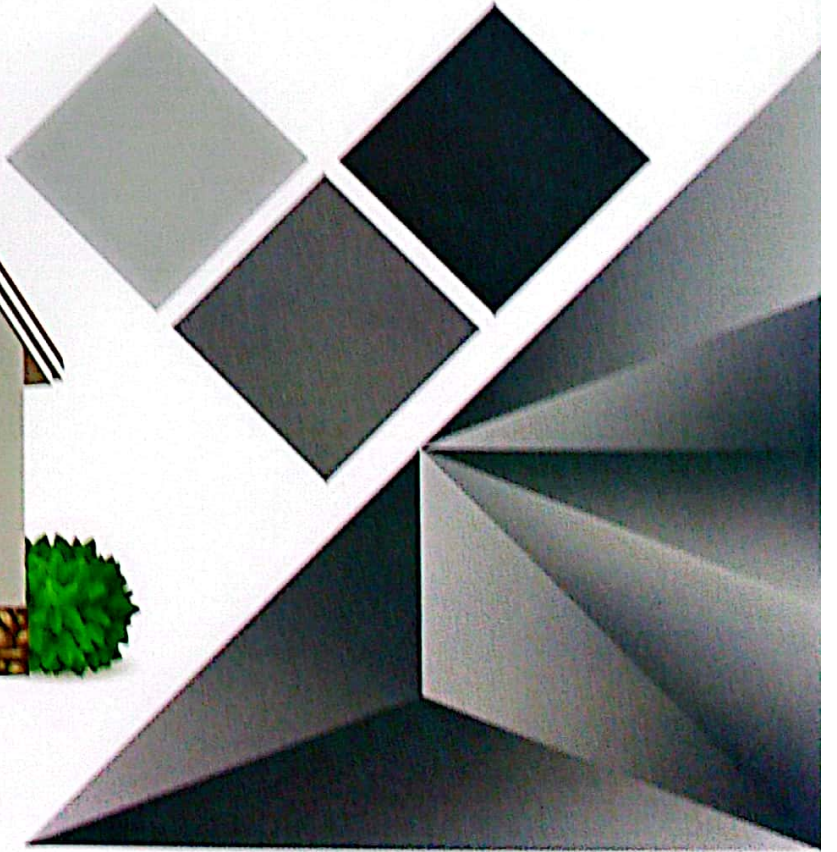
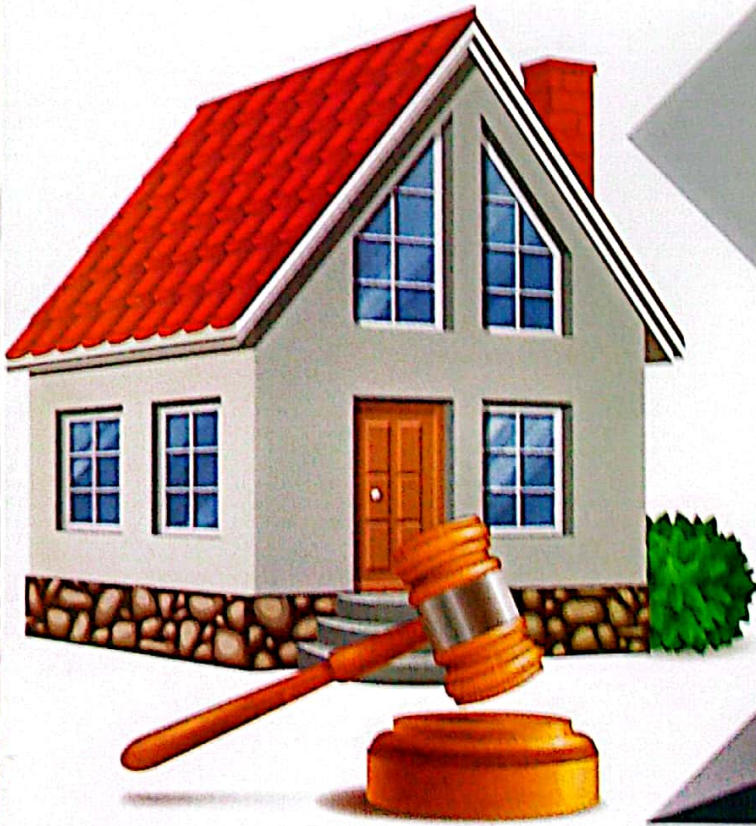




الأستاذة الدكتور
سي يوسف/مكار زهية حورية
جامعة مولود معمري - تيزي وزو

الموجز في عقد الإيجار في ضوء القانون المدني الجزائري



(دراسة مقارنة)

مدعمة باجتهادات فقهية وقضائية



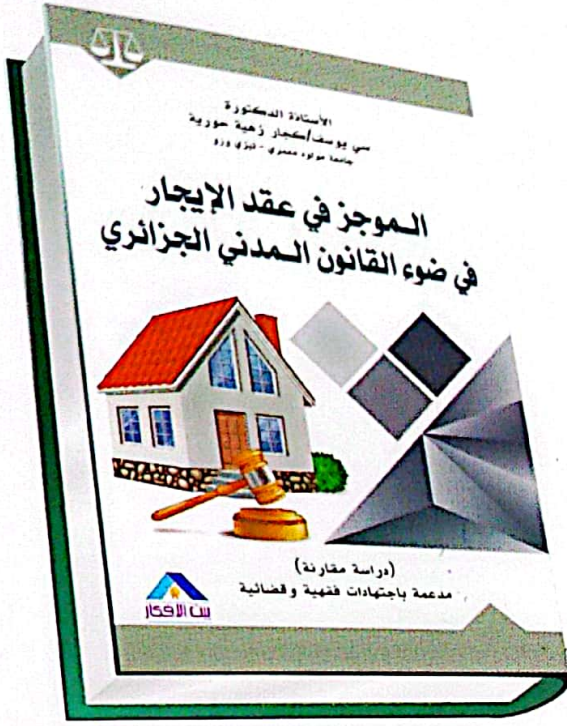
الفهرس

5	مقدمة.....
9	الفصل الأول ماهية عقد الإيجار
9	المبحث الأول مفهوم عقد الإيجار
10	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار
10	الفرع الأول: التعريف الفقهي
11	الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الإيجار
12	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
12	الفرع الأول: الخصائص العامة.....
17	الفرع الثاني: الخصائص الخاصة
20	المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
20	الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع
21	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة
22	الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن عقد العمل
23	الفرع الرابع: تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية
24	الفرع الخامس: تمييز عقد الإيجار عن عقد الاستثمار
25	الفرع السادس: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع الإيجاري
26	المطلب الرابع: أهمية عقد الإيجار
26	الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية
27	الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية
27	الفرع الثالث: الأهمية القانونية
27	المطلب الخامس: إثبات عقد الإيجار وكيفية نفاذه في مواجهة الغير
28	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار

30.....	الفرع الثاني: نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير.
35.....	المبحث الثاني أركان عقد الإيجار.
35.....	المطلب الأول: التراضي.
35.....	الفرع الأول: توافر الأهلية.
36.....	الفرع الثاني: صحة الإرادة.
37.....	الفرع الثالث: أطراف عقد الإيجار.
47.....	المطلب الثاني: محل عقد الإيجار.
47.....	الفرع الأول: الشيء المأجور أو العين المؤجرة.
50.....	الفرع الثاني: المدة.
55.....	الفرع الثالث: الأجرة.
57.....	المطلب الثالث: السبب في عقد لإيجار.
59.....	الفصل الثاني آثار عقد الإيجار.
59.....	المبحث الأول التزامات المؤجر.
60.....	المطلب الأول: التزام المؤجر بتسليم المأجور.
62.....	الفرع الأول: كيفية تسليم المأجور.
65.....	الفرع الثاني: طريقة تسليم المأجور.
65.....	الفرع الثالث: محل التسليم.
67.....	الفرع الرابع: زمان ومكان تسليم العين المؤجرة.
69.....	الفرع الخامس: خصائص الالتزام بالتسليم.
69.....	الفرع السادس: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.
71.....	المطلب الثاني: التزامه بالصيانة Obligation d'entretien.
73.....	الفرع الأول: المقصود بالترميمات الضرورية للانتفاع.
74.....	الفرع الثاني: الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك.
77.....	الفرع الثالث: الترميمات التأجيرية.

79	الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة
83	المطلب الثالث: الالتزام بالضمان
83	الفرع الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض
103	الفرع الثاني: ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة
111	المبحث الثاني التزامات المستأجر
112	المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة
114	الفرع الأول: الأحكام الخاصة بدفع الأجرة
117	الفرع الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة
122	الفرع الثالث: جزاء إخلال المستأجر بدفع الأجرة
122	المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
123	الفرع الأول: التزام المستأجر بحسن استعمال العين المؤجرة
127	الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال
128	الفرع الثالث: التزام المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة
131	الفرع الرابع: تقييد حق تأجير العين أو التنازل عن الإيجار
140	الفرع الخامس: التزام المستأجر بتنظيف المأجور
140	الفرع السادس: المسؤولية عن هلاك العين بسبب الحريق
142	المطلب الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار
142	الفرع الأول: كيفية رد العين المؤجرة
145	الفرع الثاني: مكان وزمان رد المأجور
145	الفرع الثالث: نفقات رد العين المؤجرة
145	الفرع الرابع: الجزاء المترتب عند الإخلال بالرد
149	الفصل الثالث انتهاء عقد الإيجار
149	المبحث الأول انتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة
150	المطلب الأول: حالة الاتفاق على مدة محددة لعقد الإيجار

المطلب الثاني: في حالة الاتفاق على المدة مع الاشتراط التنبيه بالإخلاء	152
المبحث الثاني انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة	152
المطلب الأول: الأسباب العامة لانقضاء الإيجار قبل انتهاء مدته	153
الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بهلاك المأجور	153
الفرع الثاني: اتحاد الذمة	154
الفرع الثالث: انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير	155
المطلب الثاني: الأسباب الخاصة لانتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته	155
الفرع الأول: موت المؤجر أو المستأجر	156
الفرع الثاني: إعسار المستأجر	158
الفرع الثالث: نقل المستأجر الموظف أو المستخدم	159
الفرع الرابع: إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن عند الاتفاق على ذلك	160
الفرع الخامس: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدة إقامة المستأجر الأجنبي	161
قائمة المراجع	163
الفهرس	171



يتناول هذا الكتاب دراسة موضوع عقد الإيجار وفقا للأحكام المحددة في الباب الثامن من القانون المدني الجزائري. فهو من أهم العقود المسماة الواردة على حق الانتفاع. ولكثرة الأحكام القانونية التي تنظمه، تطلب الأمر دراسته في ثلاثة فصول.

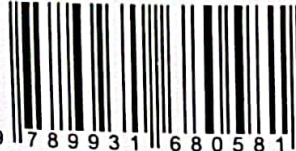
احتوى الفصل الأول، دراسة ماهية عقد الإيجار من حيث المفهوم، وتوضيح الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود وكيفية انعقاده.

وفي الفصل الثاني، تمت دراسة آثار هذا العقد والتمثلة في التزامات المؤجر والتي تعد بالطبع حقوقا للمستأجر، وفي المقابل التزامات المستأجر والتي هي حقوقا للمؤجر. ارتأى المشرع تحديدها بهدف تحقيق التوازن بين الأطراف في العلاقة العقدية الإيجارية، وفي نفس الوقت لوضع حد لأي نزاع أو استغلال يمكن أن ينشب بينهما وخاصة من قبل المؤجر باعتباره صاحب الملكية.

أما في الفصل الثالث والأخير، تمت دراسة انقضاء عقد الإيجار أي نهايته. فباعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية، فلا بد إذا أن ينقضي بنهاية المدة المحددة في العقد، لكن قد ينقضي قبل نهاية تلك المدة لأسباب أخرى طارئة.



ISBN: 978-9931-680-58-1



العنوان: الدار البيضاء - الجزائر.

هاتف / فاكس: 023 74 80 02

النقل: 0554 96 95 20

البريد الإلكتروني: beitelafkar@gmail.com