

ذيب عبد السلام
رئيس الغرفة الإجتماعية
بالمحكمة العليا



عقد الإيجار المدني

دراسة نظرية وتطبيقية
من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا

الطبعة الأولى

طبع
الديوان الوطني للأشغال التربوية
2001

الباب الأول: القواعد العامة

الفصل الأول: عناصر عقد الإيجار

- المبحث الأول: الرضاء

المطلب الأول: التعبير عنه

المطلب الثاني: توافق الإرادتين

- المبحث الثاني: الأهلية

- المبحث الثالث: المحل

المطلب الأول: الشئ المؤجر

المطلب الثاني: سعر الإيجار

المطلب الثالث: مدة الإيجار

- المبحث الرابع: السبب

الفصل الثاني: الحقوق و الواجبات الناتجة عن عقد الإيجار

- المبحث الأول: الطبيعة القانونية لحق المستأجر

المطلب الأول: تطور فكرة حق المستأجر

المطلب الثاني: الآثار القانونية لطبيعة حق المستأجر

- المبحث الثاني: واجبات المستأجر

المطلب الأول: الوفاء بسعر الإيجار

المطلب الثاني: ضمان الأجرة

المطلب الثالث: استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق

المطلب الرابع: الاعتناء بالعين المؤجرة و تسليمها عند نهاية العقد

- المبحث الثالث: واجبات المؤجر

المطلب الأول: الالتزام بالتسليم

المطلب الثاني: الالتزام بالصيانة

المطلب الثالث: ضمان الانتفاع

- المبحث الرابع: جزاء عدم الوفاء بالتزامات الطرفين

المطلب الأول: التنفيذ الجبرى

المطلب الثاني: فسخ العقد

الفصل الثالث: شكل و إثبات عقد الإيجار

- المبحث الأول: شكل عقد الإيجار

المطلب الأول: عقد الإيجار العام

المطلب الثاني: عقود الإيجار الخاصة

- المبحث الثاني: إثبات عقد الإيجار

المطلب الأول: إثبات الإيجار المبرم في ظل القانون الفرنسي

المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار في القانون الجزائى

المطلب الثالث : إثبات الإيجار في التشريعات الخاصة

الفصل الرابع : انتهاء عقد الإيجار

- المبحث الأول : انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

المطلب الأول : عقد الإيجار محدد المدة

المطلب الثاني : عقد الإيجار غير محدد المدة

المطلب الثالث : التجديد الضمني للإيجار

- المبحث الثاني : انتهاء الإيجار لأسباب أخرى

المطلب الأول : الإبطال والفسخ

المطلب الثاني : انتهاء العقد باتفاق الطرفين

المطلب الثالث : هلاك العين المؤجرة

المطلب الرابع : التحسينات المدخلة على العين المؤجرة

الباب الثاني : تدخل المشرع في عقد الإيجار

الفصل الأول : حق البقاء في الأمكنة

- المبحث الأول : تعريف

- المبحث الثاني : نطاق تطبيق حق البقاء في الأمكنة

المطلب الأول : خصائص حق البقاء في الأمكنة

المطلب الثاني : ممارسة حق البقاء في الأمكنة

المطلب الثالث : المستفيدون من حق البقاء

المطلب الرابع : المحلات التي يمارس بشأنها حق البقاء في الأمكنة

المطلب الخامس : القانون الواجب التطبيق

- المبحث الثالث : حق البقاء في الأمكنة في القانون المدني

المطلب الأول : سند الإيجار

المطلب الثاني : حسن النية

المطلب الثالث : عدم قابلية حق البقاء في الأمكنة للانتقال

المطلب الرابع : عدم قابلية حق البقاء في الأمكنة للتنازل

المطلب الخامس : الآثار المترتبة عن حق البقاء

- المبحث الرابع : حق البقاء في التشريعات الخاصة

المطلب الأول : حق البقاء في الأمكنة في المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23

المطلب الثاني : حق البقاء في الأمكنة في المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23

- المبحث الخامس : حالات الإقصاء من حق البقاء في الأمكنة

الفصل الثاني : حق استعادة السكن

- المبحث الأول : حق الاستعادة مع إعادة السكن

المطلب الأول : حاجيات المستفيد من الاستعادة

المطلب الثاني : المواصفات المشترطة في المحل المعروض

المطلب الثالث : وضع المحل المعروض تحت التصرف

131	المطلب الرابع: الإجراءات
132	المطلب الخامس: المعلومات المطلوب ذكرها تحت طائلة البطلان
134	المطلب السادس: الآجال والخبرة
135	المطلب الثاني: حق الاستعادة دون إعادة الإسكان
137	- المبحث الأول: الشروط المطلوبة في المستفيد من حق الاستعادة
145	المطلب الأول: الإجراءات والآجال
149	المطلب الثاني: وضع المحل الذي قد يتخلى عنه المستفيد تحت
153	المطلب الثالث: تصرف المطرود
157	المطلب الرابع: الاستعادة لصالح بعض المالكين الممتازين
157	المطلب الخامس: حالة تعدد المحلات المستأجرة
157	المطلب السادس: الإستثناءات الخاصة بالمحلات المهنية
159	المطلب السابع: استعادة محل مؤجرا مؤقتا أو مؤجرا إيجارا فرعيا
160	مؤقتا أو بشرط الاستعادة
161	المطلب الثامن: إساءة استعمال حق الاستعادة وجزائها
162	<u>الفصل الثالث: عقد الإيجار في التشريعات الخاصة</u>
163	- المبحث الأول: التدخلات الأولى للدولة في الإيجار
163	- المبحث الثاني: المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/3/18
163	- المبحث الثالث: المرسوم 65/63 المؤرخ في 1963/2/18
163	المطلب الأول: نطاق تطبيقه
164	المطلب الثاني: منح الآجال
164	المطلب الثالث: مخالفة بنود العقد
165	- المبحث الرابع: المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/4/23
166	المطلب الأول: نطاق التطبيق
166	المطلب الثاني: شروط الاستفادة من الإيجار
167	المطلب الثالث: التزامات المستأجر
169	المطلب الرابع: حقوق المستأجر
172	المطلب الخامس: إنهاء الإيجار
172	- المبحث الخامس: أملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري
173	المطلب الأول: نطاق التطبيق
174	المطلب الثاني: انعقاد الإيجار
178	المطلب الثالث: تعدد المستأجرين
179	المطلب الرابع: واجبات المستأجر
184	المطلب الخامس: حقوق المستأجر
187	المطلب السادس: إنهاء عقد الإيجار
187	- المبحث السادس: إيجار أملاك الجماعات المحلية
188	- المبحث السابع: إيجار أملاك الدولة
190	المبحث الثامن: المساكن الوظيفية

190	المطلب الأول: نطاق التطبيق
191	المطلب الثاني: السند
191	المطلب الثالث: بدل الإيجار
192	المطلب الرابع: إنهاء الإيجار
193	- المبحث التاسع: الإيجار في الفنادق
193	المطلب الأول: النصوص المنظمة له
193	المطلب الثاني: تعريف العقد الفندقية
194	المطلب الثالث: مدة العقد
194	المطلب الرابع: حقوق وواجبات الفندقية
196	المطلب الخامس: حقوق وواجبات الزبون
199	- المبحث العاشر: البيع بالإيجار
199	الفصل الرابع: المنازعات في عقد الإيجار
200	- المبحث الأول: أنواع الدعاوى
200	المطلب الأول: المؤجر
201	المطلب الثاني: المستأجر
202	- المبحث الثاني: طبيعة المنازعة
203	- المبحث الثالث: المحكمة المختصة
204	المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع هو القاعدة
205	المطلب الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال هو الاستثناء
213	المطلب الثالث: اختصاص القضاء الإداري
215	- المبحث الرابع: أطراف الدعوى
215	المطلب الأول: المؤجر
218	المطلب الثاني: المستأجر
218	المطلب الثالث: الأشخاص الأجانب عن العقد
219	الخاتمة