**مدد الإيجار واثبات العقد**

**لاشك ان عقد الايجار يعد من العقود الزمنية تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن فقد نصت** المادة 722 من القانون المدني على ان الايجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور. وتبدأ مدة الاجارة، من الوقت الذي سمى في العقد، وان لم يسم فمن تاريخ العقد

مادة 740

1 – اذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة او اذا كان مؤبداً جاز انهاؤه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون اتفاق يقضي بغير ذلك.

2 – على انه لا يجوز لأحد من المتعاقدين ان ينهي الايجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر او المستأجر ولو امتد لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة واذا نص في عقد الايجار انه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الاجرة، فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

مادة 741

اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير محددة او اذا تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الايجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد الآتي بيانها:

أ – في الاراضي اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه بثلاثة اشهر فإذا كانت تالمدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب – في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة اربعة اشهر او اكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير.

ج – في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين او اكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير.

المدة في قانون ايجار العقار

يمتد عقد الايجار بعد انتهاء مدته ما دام المستاجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الاجرة طبقا لاحكام القانون، مع مراعاة احكام الفقرة (14) من المادة السابعة عشرة منه .
2 - تستثنى من حكم الفقرة (1) من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده، وتكون مدة نفاذ عقد الايجار فيها وفق اتفاق الطرفين