**الإيجار من الباطن و التنازل عن الإيجار**

مادة 775

1 – للمستأجر ان يؤجر المأجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار وفي المنقول، وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق او العرف بغيره.

2 – فإذا اشترط ايجار المستأجر او تنازله عن الايجار لا يكون الا بموافقة المؤجر، فلا يجوز لهذا ان يمتنع عن الموافقة الا لسبب مشروع.

وقد يضع المؤجر شرط المانع الذي يتضمن حرمان المستاجر من التاجير من الباطن

والايجار من الباطن يرتب علاقات بين المستاجر الاصلي بالمستاجر من الباطن وقد تكون العلاقية بين المستاجر الاصلي بالؤجر وقد تكون العلاقة بين المستاجر من الباطن مع المؤجر الاصلي

في حالة ايجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاول خاضعة لأحكام عقد الايجار الاول، اما العلاقة ما بين المستأجر الاول والمستأجر الثاني فتسري عليها احكام عقد الايجار الثاني، فيكون المستأجر الاول ملزماً بالاجرة للمؤجر، وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني الا اذا احاله المستأجر الاول عليه او كله بقبضها منه.

ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الاول وقت ان ينذره المؤجر، ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الاجرة للمستأجر الاول، ما لم يكن تعجيل الاجرة متماشياً مع العرف ومدوناً بسند ثابت التاريخ.

وفي حالة التنازل عن الايجار يحل المتنازل اليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار، ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل في تنفيذ التزاماته.

وتبرأ ذمة المستأجر الاول نحو المؤجر، سواء فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الاول من التزامات في حالة الايجار الثاني او فيما يتعلق بضمانة للمتنازل اليه في حالة التنازل عن الايجار:

اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالايجار الثاني او بالتناول عن الايجار، دون ان يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول.

اذا استوفى المؤجر الاجرة مباشرة من المستأجر الثاني او من المتنازل اليه، دون ان يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الاول.