**انتهاء عقد الإيجار**

**عقد الايجار ينتهي بانقضاء مدته**

**وقد ينتهي عقد الايجار قبل انقضاء مدته**

**وهناك الاسباب القانونية للتخلية في قانون ايجار العقار**

**تنص المادة** 779 من القانون المدني على انه ينتهي الايجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ما لم يكن مشترطا في العقد يمتد مدة اخرى محددة او غير محددة عند عدم التنبيه بالاخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الايجار 2- فاذا لم تحدد مدة الايجار او كان العقد لمدة غير محددة طبقت احكام المادة 741

المادة 780

1- اذاا انتهى عقد الايجار وبقي المستاجر منتفعا بالماجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير محددة وتسري على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة 741 .

2- ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجارا جديدا لا مجرد امتدادا للايجار الاصلي ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التامينات العينية التي كانت للايجار القديم اما كفالة شخصية كانت او عينية ، فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك .

المادة 781

اذا نبه احد الطرفين الاخر بالاخلاء واستمر المستاجر مع ذلك منتفعا بالماجور بعد انتهاء الايجار ، فلا يفترض ان الايجار قد تجدد ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ويجبر المستاجر على الاخلاء ويلزمه اجر المثل عن المدة التي بقي فيها منتفعا بالماجور مع التعويض ان كان له محل .

اما اذا طلب المؤجر بعد انقضاء المدة من المستاجر زيادة على الاجر المسمى وعين تلك الزيادة وطلب منه قبولها او الاخلاء فسكت المستاجر فان سكوته يعتبر رضا وقبولا للزيادة من اول المدة التي اعقبت انتهاء الاجارة الاولى

**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. 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**