**انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة**

**قد ينتهي الايجار قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية الماجور او العذر الطارئ**– اذا كان الايجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين ان يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته اذا حدثت ظروف من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الامر او في اثناء سريانه مرهقاً، على ان يراعى من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة 741 وعلى ان يعوض للطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

2 – فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ، فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفي التعويض او حتى يحصل على تأمين كاف.

يجوز للمستأجر اذا كان موظفاً او مستخدماً، او اقتضى ان يغير موطنه فسخ ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار محددة المدة، على ان يراعى المواعيد المبينة في المادة 741.

من التطبيقات التشريعية انتهاء عقد الايجار بسبب وضع احد المتعاقدين مثل موت المستاجر او اعسار المستاجر او تغيير الموظف للموطنه

– لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

2 – ومع ذلك اذا مات المستأجر، جاز لورثته ان يطلبوا فسخ العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها مواردهم او اصبح الايجار مجاوزاً لحدود حاجتهم، وفي هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء في المادة 741 وان يكون طلب الفسخ في مدة ستة اشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر

اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته او للمؤثر ان يطلبوا فسخ العقد.

مادة 785

1 – لا يترتب على اعسار المستأجر ان تحل اجرة لم تستحق.

2 – ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالاجرة التي لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الايجار او التنازل عنه، ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضاً عادلاً.

**و**يجوز للمستاجر اذا كان موظفا او مستخدما او اقتضى ان يغير موطنه فسخ ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار محدد المدة على ان يراعي المواعيد المبينة في المادة 741