**أركان عقد الإيجار / التراضي**

عقد الايجار من العقود الرضائية يجب توافر ركن الرضا والمحل والسبب فلا يشترط لانعقاده شكل معين

ركن الرضا

توافق الارادتين الايجاب والقبول وانطباقها ويجوز التعبير عن الارادة بالكتابة واللفظ والاشارة المفهومة واتخاذ موقف لاتدع مجال للشك وقد يكون القبول بشكل صريح او ضمني

خلو الارداة من العيوب الاكراه والغلط والغبن والاستغلال

توافر الاهلية مادة 723

يشترط لانعقاد الايجار، اهلية العاقدين وقت العقد بان يكون كل منهما عاقلاً مميزاً ويشترط لنفاذه كون العاقدين عاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكاً يؤجره او وكيلاً للمالك او ولياً عليه

الاشخاص الذين لهم حق التاجير

مالك الشئ

المالك على الشيوع ان يؤجر حصته مادة 731

يجوز ايجار الحصة الشائعة للشريك او غيره. بشرط ان لايضر ببقية الشركاء

صاحب حق المنفعة مادة 732

الاجازة الصادرة ممن له حق المنعة تنقضي بانقضاء هذا الحق اذا لم يجزها مالك الرقبة، على ان تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول الارض الزراعية.

صاحب حق الاستعمال وحق السكنى

المتصرف في الارض المملوكة للدولة

الدائن المرتهن رهنا حيازيا

المستاجر

الوكالة في الايجار

الولاية في الايجار

الايجار من الفضولي

**القيود الواردة على الرضا في قانون ايجار العقار**

**يلزم مالك العقار المعد للايجار لغرض السكنى باخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال 15 خمسة عشر يوما من تاريخ خلوه ولا يجوز ان يبقى خاليا بدون عذر مشروع مدة تزيد على 90 يوما من تاريخ اكمال بنائه او خلوه، واذا امتنع مالكه عن ايجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية ايجاره وفقاً  لاحكام هذا القانون**

**يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الاشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابق نفسها طبقا لاحكام هذا القانون على ان يتحمل الاجرة من تاريخ اخلاء الماجور فعلا.**

**1 - لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة باحكام القانون على النسبتين الاتيتين:**

**ا - 5% خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض .**

**ب - 7% سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .**

**2 - لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الامر ذلك.**

**3 - تستثنى العقارات المعدة للسكنى المنية حديثا واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده من احكام الفقرة 1 من هذه المادة**

**4 - يقصد بالقيمة الكلية للعقار لاغراض القانون مجموع قيمة الارض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذا لاحكام القانون .**

**5 - للمؤجر والمستاجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار الماجور مرة كل 5 خمس سنوات ويعدل تبعا للتقدير الجديد بدل الايجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة 1 من هذه المادة .**