

شروط عقد الإيجار التي تحمي المؤجر والمستأجر قبل التوقيع

شروط عقد الإيجار قبل التوقيع حيث لا تتحقق الحماية القانونية في عقد الإيجار بمجرد توقيع نموذج مطبوع؛ فقد يكون العقد صحيحًا من حيث الشكل، لكنه يترك مسائل أساسية دون تنظيم، مثل حالة العين عند التسليم، ومسؤولية الصيانة، وإثبات سداد الأجرة، وطريقة التجديد، ومصير مبلغ التأمين.

لذلك يجب أن تتضمن شروط عقد الإيجار بيانات واضحة تمنع الجهالة، وتحدد حقوق المؤجر والمستأجر والتزاماتهما، وتضع وسيلة عملية لإثبات تنفيذ العقد عند حدوث خلاف.

الخلاصة العملية: أقوى عقد إيجار ليس الأطول، بل الأكثر وضوحًا في تحديد أطرافه، والعين المؤجرة، والمدة، والأجرة، والغرض من الاستعمال، وحالة التسليم، والصيانة، والتأمين، والتجديد، وطريقة إنهاء العلاقة.

أما تعريف الإيجار وأركانه وآثاره العامة وأهم أحكام محكمة النقض، فقد تناولناها بالتفصيل في دليل [عقد الإيجار في القانون المصري](#).

شروط عقد الإيجار قبل التوقيع

فقرة مميزة من المقال

“ أقوى عقد إيجار ليس الأطول، بل الأكثر وضوحًا في تحديد أطرافه، والعين المؤجرة، والمدة، والأجرة، والغرض من الاستعمال، وحالة التسليم، والصيانة، والتأمين، والتجديد، وطريقة إنهاء العلاقة. ”



1. أطراف العقد



2. العين المؤجرة



3. المدة



4. الأجرة



5. الغرض من
الاستعمال



6. حالة التسليم



7. الصيانة والتأمين



8. التجديد وإنهاء
العلاقة



الوضوح في البنود هو خط الدفاع الأول ضد نزاعات الإيجار



ما هي شروط عقد الإيجار قبل التوقيع؟

قبل توقيع العقد، يجب مراجعة أربع مجموعات من المسائل: صفة الأطراف، وتحديد العين المؤجرة، والعناصر المالية والزمنية، ثم البنود التي تنظم تنفيذ العقد وانتهاءه.

1. التأكد من شخصية المؤجر والمستأجر وأهليتهما للتعاقد.
2. التحقق من ملكية المؤجر أو صفته القانونية في التأجير.
3. تحديد العين المؤجرة وملحقاتها والغرض من استعمالها.
4. تحديد مدة الإيجار وبدايتها ونهايتها بدقة.
5. بيان الأجرة وموعد سدادها وطريقته وإثبات الوفاء بها.
6. تنظيم التسليم والصيانة والمرافق والتأمين والتجديد والإخلاء.

التحقق من صفة المؤجر وسلطته في التأجير

من أكثر الأخطاء خطورة توقيع العقد اعتماداً على حيازة المؤجر للمكان دون التحقق من صفته. فقد يكون المؤجر مالكاً، أو وكيلًا، أو صاحب حق انتفاع، أو أحد الشركاء على الشيوع، أو مستأجرًا يرغب في التأجير من الباطن.

المستندات التي يفضل مراجعتها

- بطاقة الرقم القومي للطرفين ومطابقة البيانات بالعقد.
- سند ملكية العين أو مستند الحيازة والصفة القانونية.
- التوكيل، إذا كان التوقيع بواسطة وكيل، مع التأكد من أنه يتضمن سلطة التأجير.
- موافقة باقي الشركاء أو من يمثلهم متى كانت طبيعة الملكية أو الإدارة تستلزم ذلك.
- عقد الإيجار الأصلي والإذن بالتأجير من الباطن، إذا كان المؤجر مستأجرًا وليس مالكًا.
- مستندات الشركة وصفة ممثلها إذا كان أحد الطرفين شخصًا اعتباريًا.

تنبيه: صحة عقد الإيجار بين طرفيه لا تعني بالضرورة نفاذه في مواجهة كل شخص آخر؛ فقد تثار منازعة من المالك الحقيقي أو من تلقى ملكية العين لاحقًا، بحسب صفة المؤجر وتاريخ العقد والظروف القانونية لكل حالة.

البيانات الجوهرية التي يجب كتابتها في العقد

البيان	ما يجب ذكره	الخطر عند إهماله
أطراف العقد	الاسم، والرقم القومي، والعنوان، والصفة.	صعوبة الإعلان أو المنازعة في الصفة.
العين المؤجرة	العنوان، ورقم الوحدة، والدور، والمساحة، والحدود، والملحقات.	الجهالة أو النزاع على الجراج أو المخزن أو السطح.
مدة الإيجار	تاريخ البداية والنهاية وطريقة التجديد.	الخلافاً حول انتهاء العقد أو امتداده.
الأجرة	القيمة، والعملية، والموعد، والطريقة، والزيادة.	صعوبة إثبات التأخير أو الوفاء.
الاستعمال	سكني أو إداري أو تجاري أو نشاط محدد.	المنازعة بسبب تغيير النشاط أو إساءة الاستعمال.
التسليم	حالة الوحدة والعدادات والمفاتيح والمنقولات.	تحميل أحد الطرفين أضراراً لم يتسبب فيها.

تحديد العين المؤجرة وملحقاتها

يجب أن يكون وصف العين مانعاً للجهالة؛ فلا يكفي أن يكتب في العقد «شقة بالدور الثالث» إذا كان العقار يحتوي على أكثر من وحدة في الدور نفسه.

ويفضل أن يتضمن الوصف:

- العنوان كاملاً ورقم العقار والوحدة والدور.
- الواجهة أو الاتجاه إذا وجدت وحدات متشابهة.
- المساحة التقريبية وعدد الغرف والمنافع.
- رقم عداد الكهرباء والمياه والغاز.
- الجراج أو المخزن أو الحديقة أو السطح أو أي ملحق آخر.
- المنقولات والأجهزة إذا كانت العين مفروشة.

ولا تفترض أن الملحق يدخل في الإيجار لمجرد استعمال المستأجر له وقت التسليم؛ الأفضل ذكره صراحة، مع بيان هل استخدامه حصري أم مشترك.

مدة عقد الإيجار والتجديد

يجب كتابة تاريخ بدء الإيجار وتاريخ انتهائه بصورة واضحة، مع تحديد ما إذا كان التجديد يحتاج إلى اتفاق جديد أو يتم تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.

بنود يجب ضبطها بشأن المدة

- اليوم الذي يبدأ فيه حق المستأجر في الانتفاع.
- اليوم الذي تنتهي فيه العلاقة الإيجارية.
- مدة الإخطار بعدم التجديد.
- طريقة إرسال الإخطار وعنوان كل طرف.
- أثر استمرار المستأجر في العين بعد انتهاء المدة.
- ما إذا كان التجديد بالقيمة نفسها أم بأجرة جديدة محددة.

ويجب تجنب العبارات المحتملة لأكثر من تفسير، مثل «مدة مفتوحة» أو «مشاهرة» أو «إلى حين رغبة المستأجر»، دون وضع إطار قانوني واضح لبداية العقد ونهايته.

الأجرة وطريقة إثبات السداد

الأجرة عنصر جوهري في عقد الإيجار، ولذلك لا يكفي تحديد قيمتها فقط، بل يجب تنظيم جميع المسائل المرتبطة بها.

ما الذي يجب أن يتضمنه بند الأجرة؟

1. قيمة الأجرة بالأرقام والحروف.
2. موعد الاستحقاق الشهري أو السنوي.
3. مكان السداد أو رقم الحساب أو وسيلة التحويل.
4. التزام المؤجر بتسليم إيصال يفيد السداد.
5. نسبة الزيادة وموعد بدء تطبيقها، إن وجدت.
6. المصروفات التي تدخل في الأجرة والمبالغ المستقلة عنها.
7. الإجراء المتبع عند التأخير في السداد.

قاعدة إثبات مهمة: لا تدفع الأجرة أو مقدم الإيجار أو مبلغ التأمين دون إيصال مكتوب أو تحويل بنكي أو وسيلة أخرى يمكن إثباتها.

هل يجوز الاتفاق على زيادة الأجرة؟

يجوز في العقود الخاضعة للقواعد العامة الاتفاق على زيادة دورية، لكن يجب أن تكون الزيادة قابلة للتحديد؛ كأن ينص العقد على نسبة سنوية معينة أو مبلغ محدد يبدأ من تاريخ معلوم.

أما النص على أن للمؤجر زيادة الأجرة «بالقيمة التي يراها» أو «بحسب سعر السوق» دون معيار أو آلية متفق عليها، فقد يفتح بابًا لنزاع حول مقدار الزيادة ووقت استحقاقها.

محضر استلام العين المؤجرة

محضر الاستلام ليس إجراءً شكليًا زائدًا؛ بل هو الدليل الذي يحدد حالة العين في بداية الإيجار، ويقارن بها حالتها عند الرد.

ويفضل أن يثبت في المحضر:

- حالة الدهانات والأرضيات والأبواب والنوافذ.
- سلامة الأدوات الصحية والتوصيلات الكهربائية.
- قراءات عدادات الكهرباء والمياه والغاز.
- عدد المفاتيح التي تسلمها المستأجر.
- قائمة الأجهزة والمفروشات وحالتها.
- العيوب الموجودة وقت التسليم والتي أقر بها الطرفان.
- صور مؤرخة للعين ومرفقاتها، يقر الطرفان بأنها جزء من المحضر.

بند الصيانة والإصلاحات

عبارة «جميع أعمال الصيانة على المستأجر» قد تكون مصدرًا لنزاع؛ لأنها لا تفرق بين إصلاح استهلاكي بسيط وبين عيب جوهري في المبنى أو المرافق الرئيسية.

الأفضل تقسيم الصيانة إلى:

- **صيانة جوهريّة:** تتعلق بأصل العقار أو سلامة الانتفاع، مثل عيوب المواسير الرئيسية أو الأسقف أو المرافق الأساسية.
- **صيانة استعمالية:** تنتج عن الاستعمال المعتاد، مثل بعض الإصلاحات البسيطة والقطع المستهلكة.
- **أضرار بسبب سوء الاستعمال:** يتحملها من تسبب فيها، مع إمكان إثبات حالتها بمحضر الاستلام.

كما يجب إلزام المستأجر بإخطار المؤجر فور ظهور عيب جسيم، وتنظيم حقه في إجراء الإصلاح العاجل إذا امتنع المؤجر أو تعذر الاتصال به، وفق الضوابط المتفق عليها والقواعد القانونية.

الغرض من استعمال العين

يجب تحديد الغرض من الإيجار بدقة. فإذا كان العقد للسكن، فلا يجوز ترك عبارة تسمح ضمنيًا بتحويله إلى مكتب أو عيادة أو نشاط تجاري دون تحديد موقف المؤجر والاشتراطات الإدارية والقانونية اللازمة.

ويفضل أن يتضمن البند:

- نوع الاستعمال المسموح به.
- حظر النشاط المزعج أو المخالف للقانون.
- عدم تغيير الاستعمال إلا بموافقة مكتوبة.
- مسؤولية المستأجر عن التراخيم الخاصة بنشاطه.
- حظر إجراء تعديلات إنشائية دون موافقة مكتوبة.

التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار

يجب ألا يترك موقف الطرفين من التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد للاستنتاج. يكتب صراحة هل يسمح للمستأجر بذلك، أم يشترط

الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر، أم يحظر التصرف نهائيًا.

ويجب التفرقة بين:

- **التأجير من الباطن:** بقاء المستأجر الأصلي في العلاقة مع المؤجر، مع تمكين شخص آخر من الانتفاع بالعين كليًا أو جزئيًا.
- **التنازل عن الإيجار:** إحلال شخص آخر محل المستأجر في الحق الناشئ عن العقد، وفق الاتفاق والقانون المنطبق.
- **استضافة الغير:** قد تختلف عن التنازل أو التأجير من الباطن بحسب حقيقة الإقامة ومدتها وسيطرة المستأجر على العين.

مبلغ التأمين وكيفية رده

يجب بيان قيمة التأمين والغرض منه، وهل يجوز استخدامه في سداد الأجرة الأخيرة أم يبقى ضمانًا مستقلًا حتى تسليم العين وفحصها.

البند الجيد يحدد:

- قيمة مبلغ التأمين وتاريخ استلامه.
- الحالات التي يجوز فيها الخصم منه.
- التفرقة بين التلف والاستهلاك المعتاد.
- مدة رد الرصيد بعد تسليم العين.
- وجوب تقديم بيان بالمبالغ المخصومة وأسبابها.

ولا ينبغي اعتبار التأمين تعويضًا مستحقًا للمؤجر تلقائيًا لمجرد انتهاء العقد؛ بل يرتبط بالغرض المحدد له وبما يثبت من مستحقات أو أضرار.

المرافق والفواتير والمتأخرات السابقة

ينبغي تسجيل قراءة العدادات وقت التسليم، وبيان من يتحمل رسوم الاستهلاك والصيانة واتحاد الشاغلين والضرائب أو الرسوم المرتبطة بنوع النشاط.

كما يفضل أن يقر المؤجر بسداد المتأخرات السابقة على تاريخ

التسليم، وأن يلتزم المستأجر بسداد الاستهلاك اللاحق، مع تقديم ما يثبت المخالفة عند انتهاء العقد.

حق المؤجر في المعاينة

يجوز تنظيم حق المؤجر في معاينة العين للتحقق من سلامتها أو لإجراء إصلاحات ضرورية، لكن لا ينبغي أن يتحول هذا الحق إلى دخول غير منظم يخل بانتفاع المستأجر وخصوصيته.

ويفضل الاتفاق على:

- وجود سبب مشروع للمعاينة.
- إخطار المستأجر قبلها بمدة مناسبة، إلا في حالات الطوارئ.
- إجرائها في أوقات معقولة.
- عدم استعمال نسخة المفتاح للدخول دون علم المستأجر، إلا عند ضرورة حقيقية يقرها القانون.

الشرط الجزائي والتعويض عند الإخلال

يمكن الاتفاق على تعويض عند الإخلال بالتزام محدد، لكن يجب أن يكون البند واضحاً في تحديد المخالفة التي يستحق عنها التعويض وكيفية حسابه.

ويجب تجنب جمع غرامات متعددة على المخالفة نفسها بصياغة مبهمه، كما تظل الشروط الجزائية خاضعة للقواعد العامة وتقدير المحكمة عند قيام النزاع وتوافر أسباب تدخلها.

انتهاء العقد والتسليم النهائي

يجب تنظيم ما يحدث عند انتهاء المدة أو فسخ العقد، فلا يكفي النص على أن المستأجر «يلتزم بالإخلاء» دون تحديد طريقة التسليم والمخالفة.

تشمل إجراءات التسليم النهائي:

1. تحديد موعد لمعاينة العين.
2. إثبات حالتها وقراءات العدادات.
3. تسليم المفاتيح بموجب محضر مكتوب.

4. تسوية الأجرة والمرافق والصيانة.
5. رد مبلغ التأمين أو بيان الخصومات.
6. توقيع مخالصة تحدد ما إذا كانت هناك حقوق باقية.

تنبيه: عند امتناع أحد الطرفين عن التنفيذ، يجب استعمال الوسائل والإجراءات القانونية، ولا يجوز معالجة النزاع بقطع المرافق أو تغيير الأقفال أو استعمال القوة.

الإخطارات والعناوين المختارة

كثير من النزاعات لا يكون سببها أصل الحق، بل عدم القدرة على إثبات أن الطرف الآخر أخطر بالسداد أو الصيانة أو عدم التجديد.

لذلك يجب أن يحدد العقد:

- العنوان المختار لكل طرف.
- الوسائل المعتمدة للمراسلات.
- التزام كل طرف بإخطار الآخر عند تغيير عنوانه.
- الحالات التي تستلزم إنذارًا رسميًا أو إعلانًا قانونيًا.

ولا يعتمد على تطبيقات المحادثة وحدها في المسائل الجوهرية إذا كان القانون أو العقد يتطلب وسيلة رسمية محددة.

شروط تحمي المؤجر في عقد الإيجار

- تحديد الأجرة وميعادها وطريقة إثبات التأخير.
- حظر تغيير النشاط أو إجراء تعديلات دون إذن.
- تنظيم التأجير من الباطن والتنازل عن العقد.
- إثبات حالة العين قبل التسليم.
- إلزام المستأجر بإخطار المؤجر بالأعطال الجسيمة.
- تحديد آلية المعاينة بعد إخطار المستأجر.
- تنظيم رد العين والمفاتيح والمرافق عند الانتهاء.

شروط تحمي المستأجر في عقد الإيجار

- إقرار المؤجر بصفته وسلطته في التأجير.
- تحديد العين والملحقات التي يحق للمستأجر استعمالها.
- إقرار بخلو العين من المتأخرات السابقة.

- التزام المؤجر بالتسليم وضمن الانتفاع الهادئ.
- تحديد مسؤولية الصيانة الجوهرية.
- إلزام المؤجر بإعطاء إيصال بالأجرة والمبالغ المستلمة.
- تنظيم رد التأمين ومنع الخصم منه دون سبب مثبت.
- منع دخول العين دون إخطار أو ضرورة مشروعة.

أخطاء شائعة عند تحرير عقد الإيجار

- استخدام نموذج جاهز لا يناسب نوع العين أو الغرض من الإيجار.
- عدم التحقق من ملكية المؤجر أو حدود الوكالة.
- ترك مدة الإيجار أو التجديد بصياغة محتملة لأكثر من معنى.
- دفع الأجرة أو التأمين دون إيصال.
- عدم كتابة الجراج أو المخزن أو المنقولات ضمن الملحقات.
- تحميل أحد الطرفين جميع أعمال الصيانة دون تمييز.
- عدم كتابة الغرض من الاستعمال.
- وضع شرط جزائي مبالغ فيه دون تحديد المخالفة المقابلة له.
- عدم عمل محضر استلام أو تسجيل قراءات العدادات.
- ترك طريقة الإخطار بعدم التجديد دون تنظيم.

قائمة مراجعة عقد الإيجار قبل التوقيع

تمت المراجعة	السؤال
نعم / لا	هل تم التحقق من هوية المؤجر وصفته وسند سلطته في التأجير؟
نعم / لا	هل تم تحديد العين وملحقاتها تحديدًا دقيقًا؟
نعم / لا	هل المدة لها تاريخ بداية ونهاية واضحان؟
نعم / لا	هل الأجرة والزيادة وطريقة الدفع محددة؟
نعم / لا	هل الغرض من استعمال العين مكتوب؟
نعم / لا	هل يوجد محضر استلام وقائمة منقولات وقراءات عدادات؟
نعم / لا	هل تم توزيع مسؤوليات الصيانة والمرافق؟

تمت المراجعة	السؤال
نعم / لا	هل موقف التأجير من الباطن والتنازل واضح؟
نعم / لا	هل تم تنظيم التأمين والتجديد والإخطار والتسليم النهائي؟

متى تحتاج إلى مراجعة قانونية للعقد؟

تزداد أهمية مراجعة العقد بواسطة محامٍ عندما تكون مدة الإيجار طويلة، أو الأجرة مرتفعة، أو العين مخصصة لنشاط تجاري، أو مملوكة على الشيوع، أو يوقع العقد وكيل، أو يتضمن شرطاً جزائياً كبيراً، أو يسمح بتغييرات إنشائية أو تنازل أو تأجير من الباطن.

كما يجب التوقف عن التوقيع إذا ظهرت مستندات متعارضة، أو رفض المؤجر إثبات المبالغ المدفوعة، أو وجد نزاع على الملكية أو الحيازة، أو كانت شروط العقد تمنح طرفاً سلطة مطلقة دون ضابط واضح.

أما الفروق النظرية بين الإيجار والبيع والوكالة والوديعة والعمل والشركة وحق الانتفاع، فتراجع في مقال [التشابه والاختلاف بين عقد الإيجار والعقود الأخرى](#).

أسئلة شائعة عن شروط عقد الإيجار

هل يكفي استخدام نموذج عقد إيجار جاهز؟

النموذج الجاهز قد يصلح كنقطة بداية، لكنه لا يغني عن تعديله وفق نوع العين وصفة الأطراف والغرض من الاستعمال والمدة والأجرة والملحقات والظروف الخاصة بالعلاقة.

ما أهم بند في عقد الإيجار؟

لا يوجد بند واحد يغني عن باقي العقد، لكن أكثر المسائل تسبباً في النزاع هي تحديد العين والمدة والأجرة والغرض من الاستعمال وحالة التسليم.

هل يجب عمل محضر استلام مستقل؟

يفضل ذلك، خاصة في الوحدات المفروشة أو المحتوية على أجهزة أو تشطيبات مرتفعة القيمة؛ لأنه يثبت حالة العين والعدادات والمنقولات عند بداية الإيجار.

هل يجوز خصم الأجرة الأخيرة من مبلغ التأمين؟

يتوقف ذلك على ما اتفق عليه الطرفان. والأفضل النص صراحة على ما إذا كان التأمين ضمانًا مستقلًا أم يجوز تسويته مع الأجرة الأخيرة.

هل يحق للمؤجر دخول العين المؤجرة في أي وقت؟

ينظم العقد حق المعاينة بما لا يخل بانتفاع المستأجر وخصوصيته، ويكون الدخول عادة بعد إخطار وفي وقت مناسب، مع مراعاة حالات الضرورة والطوارئ.

هل يجوز تغيير استعمال الشقة من سكن إلى مكتب؟

لا ينبغي تغيير الغرض المتفق عليه دون موافقة مكتوبة، مع التحقق من القواعد الإدارية والتراخيص وطبيعة العقار والنشاط المطلوب.

خاتمة شروط عقد الإيجار

تبدأ أغلب منازعات الإيجار من فراغ تركه العقد: عين لم توصف بدقة، أو أجرة دفعت دون إيصال، أو مدة صيغت بعبارة غامضة، أو صيانة لم يحدد المسؤول عنها، أو تأمين لم تنظم طريقة رده.

ولهذا فإن حماية المؤجر والمستأجر لا تتحقق بالشروط المشددة أو العبارات الطويلة، وإنما بصياغة متوازنة تحدد حق كل طرف والتزامه، وتربط كل واقعة بطريقة واضحة لإثباتها.



شرح عقد الايجار فى القانون المدنى



مكتب عمار



والقاعدة النهائية: لا توقع عقد إيجار لا تستطيع من خلال بنوده
الإجابة بوضوح عن خمسة أسئلة: ما العين؟ وما المدة؟ وما الأجرة؟
ومن يتحمل الالتزامات؟ وكيف تنتهي العلاقة؟