

University of Mohamed khider- Biskra
Faculty of Law & Political Science
Department of Law
Speciality : Business Law
Level : Master 1-Sem2 –
Year 2021 -2022
Module : English legal terminology

Topic 3

The title : Lease -Tenacy

1-Definition of lease or tenacy:

The word 'lease' means 'to rent'. A 'lessor' is a person who owns a property and grants a lease to the 'lessee' who pays certain sum of money to the lessor in return for the benefits of using the property under stipulated conditions.

Lease or tenacy is a contract for the transfer of use and possession of land from the landlord to the tenant. The two key characteristics of a lease are that the interest in land is for a definite period of time and the tenant is entitled to exclusive possession.

In the other words, the tenant controls the land and has the right to exclude all others, including the owner (subject to the right to inspect with notice as set out in legislation and/ or the contract), for a fixed period.

The word 'tenancy' is referred to letting for short periods.

The 'landlord' who owns a property grants a tenancy to the 'tenant' who pays rent to the landlord periodically such as weekly, monthly, quarterly or yearly.

1-تعريف عقد الإيجار:

كلمة "تأجير" تعني "تأجير" و"المؤجر" هو الشخص الذي يمتلك عقارًا ويمنح عقد إيجار "للمستأجر" الذي يدفع مبلغًا معينًا من المال للمؤجر مقابل مزايا استخدام العقار وفقًا للشروط المنصوص عليها. عقد الإيجار أو الحيازة هو عقد لنقل استخدام وحيازة الأرض من المالك إلى المستأجر. السمتان الرئيسيتان لعقد الإيجار هما أن الفائدة على الأرض هي لفترة زمنية محددة، ويحق للمستأجر الحيازة الحصرية، وبعبارة أخرى، يتحكم المستأجر في الأرض وله الحق في استبعاد جميع الآخرين، بما في ذلك المالك (مع مراعاة الحق في التفتيش بإشعار على النحو المنصوص عليه في التشريع و/ أو العقد)، لفترة محددة. يشار إلى كلمة "إيجار" إلى الإيجار لفترات قصيرة. يمنح "المالك" الذي يمتلك عقارًا عقد إيجار "للمستأجر" الذي يدفع الإيجار للمالك بشكل دوري مثل أسبوعيًا أو شهريًا أو ربع سنويًا أو سنويًا.

Figure 1 describes four types of tenancies. It is sometimes said that the third and fourth types are not really leases, because there is no set term (in the first case) or there is no longer any lease at all (in the second case). A lease of three years or longer duration must be in writing to be enforceable, by virtue of the statute of frauds.

يوضح الشكل 1 أربعة أنواع من الإيداعات. يُقال في بعض الأحيان أن النوعين الثالث والرابع ليسا حقًا عقود إيجار، لأنه لا يوجد مدة محددة (في الحالة الأولى) أو لم يعد هناك أي عقد إيجار على الإطلاق (في الحالة الثانية). ويجب أن يكون عقد الإيجار لمدة ثلاث سنوات أو أكثر كتابيًا ليكون قابلاً للتنفيذ، بموجب قانون الاحتيال.

Figure 1 : Types of tenancies

Types of tenacy	Duration of tenacy
Fixed-term tenacy	The lease is a set for a special time period, with no renwal rights or options.
Periodic tenacy	The lease is for a set period of time but renws automatically at the end of the term until one of the parties provides notice of termination
Tenacy at will	There is no set term, and either party can terminate the lease at any time

<i>Tenancy at sufferance</i>	<i>The tenant continues to possess the premises at the end of a fixed-term tenancy without the landlord's permission</i>
------------------------------	--

شكل رقم 1: أشكال الإيجار

مدة الإيجار	أشكال الإيجار
عقد الإيجار محدد لفترة زمنية خاصة، بدون حقوق تجديد أو خيارات.	عقد محدد المدة
عقد الإيجار لفترة زمنية محددة ولكن يتم تجديده تلقائيًا في نهاية المدة حتى يقدم أحد الطرفين إشعارًا بالإنتهاء.	الإيجار الدوري
لا توجد مدة محددة، ويمكن لأي من الطرفين إنهاء عقد الإيجار في أي وقت.	الإيجار حسب الرغبة
يستمر المستأجر في امتلاك المباني في نهاية عقد الإيجار محدد المدة دون إذن المالك.	الإيجار في المعاناة

-Covenants and their breach :

A commercial lease normally provides certain covenants or promises, as set out in Figure 2. The landlord has access to five remedies for breach of a lease contract :

1-Damages (for any breach of covenant other than payment of rent)

2-Recovery of rent

3-Eviction

4-Distress (right to seize assets of the tenant found on the premises and sell them for arrears of rent)

5-Injunction (right to order the tenant to stop a prohibited use

The tenant has three remedies : damages, injunction, termination of the lease.

-العهود وخرقها:

يوفر عقد الإيجار التجاري بعض التعهدات أو الوعود، على النحو المبين في الشكل 2 . للمالك حق الوصول إلى خمسة سبل انتصاف لخرق عقد الإيجار.

1-الأضرار (لأي شاطئ عهد بخلاف دفع الإيجار).

2-استرداد الإيجار

3-الإخلاء

4-محنة (حق حجز أصول المستأجر الموجودة بالمحل وبيعها مقابل متأخرات الإيجار).

5-أمر (حق إصدار أمر للمستأجر بالتوقف عن الاستخدام المحظور).

للمستأجر ثلاثة علاجات: الأضرار، والأمر الزجري، وإنهاء عقد الإيجار.

Figure 2 : Standard covenants in commercial leases

Rent	Tenant covenants to pay rent
Quiet enjoyment	Tenant obtains an assurance against the Consequences of landlord's title being defective and an assurance that landlords will not interfere
Assignment and subletting	Either tenant or landlord can assign their contractual right a third party. The original tenant or landlord can still be liable under the lease if assignee fails to perform obligations under the lease unless the other party agreed to release the assignor from its obligations.
Restriction on use of premises	Landlord will often require an express covenant that restricts use of premises to particular trades. Tenant, in turn, may obtain a covenant that landlord will Not rent adjoining premises to a competing business.
Fitness for occupancy	Courts have found that the course of dealing between Parties may create an implied covenant that premises will Be fit for tenant's purpose if disclosed to landlord.
Repaires	Landlord is not liable to make repairs unless there is

	<i>an express covenant, but landlords may be liable to repair structural defects that interfere with quiet enjoyment and is liable for maintenance of halls, stairways, and elevators. Tenant is not liable to make repairs, but, tenant must not cause excessive wear or commit waste.</i>
Unsurance	<i>In absence of an express provision, neither landlord nor tenant must insure premises, however, a prudent landlord will usually insure the building to protect its investment.</i>
Fixtures	<i>It is wise to include an express agreement about which Fixtures (personal property attached to land or building) Remian tenant's propert.</i>

شكل 2: عقد قياسي في عقود الإيجار التجارية

إيجار	عقد المستأجر لدفع الإيجار
الاستمتاع الهادئ	مل المستأجر على تأكيد ضد النتائج المترتبة على وجود خلل في ملكية المالك والتأكيد على أن المالك لن يتدخلوا
تنازل والتأجير من الباطن	يمكن لأي من المستأجر أو المالك التنازل عن حقوقهم التعاقدية لطرف ثالث لا يزال المالك مسؤولاً بموجب عقد الإيجار إذا تم التنازل عنه فشل في أداء الالتزامات بموجب عقد الإيجار ما لم وافق الطرف الآخر على إبراء ذمة المحيل من التزاماته
يود على استخدام المباني	غالبًا ما يطلب المالك تعهدًا صريحًا يقيد استخدام التصاريح على مهن معينة. المستأجر، بدوره، قد يحصل على تعهد بأن المالك سوف عدم تأجير المباني المجاورة لشركة منافسة.
اللياقة البدنية للإشغال	وجدت المحاكم أن مسار التعامل بين يجوز للأطراف إنشاء تعهد ضمني بأن المباني سوف كن لانقا لغرض المستأجر إذا تم الكشف عنها للمالك .
إصلاحات	المالك غير مسؤول عن إجراء الإصلاحات ما لم يكن هناك ميثاق صريح، ولكن قد يكون المالك عرضة للإصلاح

	<p>العيوب الهيكلية التي تتداخل مع التمتع الهادئ و مسؤول عن صيانة القاعات والسلالم والمصاعد . يتحمل المستأجر مسؤولية إجراء الإصلاحات، ولكن لا يجب على المستأجر القيام بذلك التسبب في التآكل المفرط أو ارتكاب النفايات .</p>
تأمين	<p>في حالة عدم وجود حكم صريح، لا المالك ولا يجب على المستأجر التأمين على المباني، ومع ذلك، فإن المالك الحكيم عادة ما يؤمن المبنى لحماية استثماراته .</p>
تركيبات	<p>من الحكمة تضمين اتفاق صريح حول أي منهما التركيبات (الممتلكات الشخصية الملحقة بالأرض أو المبنى ملكية المستأجر).</p>

E-Termination of lease : A lease may be one of the following :

1-Surrender : The tenant vacates the premises at the expiration of the lease (or during the lease, by agreement with the landlord).

2-Forteture : The landlord evics the tenant.

3-Notice to quit :A periodic tenacy is ended by either the landlord or the tenant serving a notice to quit upon the other party. The lengh of notice required is normally set by provincial legislation, although the parties may alter the period by an express term in the lease.

4-Renewal : A lease for a term certain often provides for a renewal at the option of the tenant.

-انتهاء الإيجار:

يمكن أن يكون الإيجار أحد الحالات التالية:

1-التنازل: يخلي المستأجر العقار عند انتهاء عقد الإيجار (أو خلال عقد الإيجار، بالاتفاق مع المالك).

2-الحصن: ينهي المؤجر المستأجر.

3- إشعار بالاستقالة: ينتهي الإيجار الدوري من قبل المالك أو المستأجر الذي يقدم إشعارًا بالتخلي عن الطرف الآخر. عادة ما يتم تحديد مدة الإشعار المطلوبة من خلال التشريع الإقليمي، على الرغم من أنه يجوز للأطراف تغيير الفترة من خلال شرط صريح في عقد الإيجار.

4- التجديد: غالبًا ما ينص عقد الإيجار لفترة معينة على التجديد بناءً على خيار المستأجر.

References :

-Leasing and tenac, available on the link :

<https://www.platinumvictory.com/blog/what-is-the-difference-between-leasing-and-tenancy/>

- Mishra Sunita, Differnce between lease and rent,17/02/2022, available on the link :

<https://housing.com/news/difference-between-lease-and-rent>

-Lease agreement and tenancy agreement, 11/06/2018, available on the link :

<https://www.bellassociates.co.nz/blog/2018/6/11/lease-agreement-v-tenancy-agreement-what-is-the-difference>

-Lease vs Rent: Which one should you pick?, available on the link :

<https://www.assetzproperty.com/blog/lease-vs-rent-which-one-should-you-pick/>