

University of Mohamed khider- Biskra
Faculty of Law & Political Science

Department of Law

Option: Business Law

Level : Master 1-Sem2

English legal terminology

Year: 2022-2023

Topic=1

The title : Lease -Tenacy

Presented by:

D/ Salima Benhassine

1-Definition of the judicial power :

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

Lease or tenancy 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. 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 contract to the 'tenant' who pays rent to the landlord periodically such as weekly, monthly, quarterly or yearly.

1-تعريف الإيجار:

كلمة "إيجار" تعني "يؤجر". المؤجر هو الشخص الذي يملك ملكية ويمنح إيجار للمستأجر الذي يدفع مبلغًا معينًا من النقود إلى المؤجر مقابل فوائد استخدامه للعقار وفقًا للشروط المنصوص عليها.

كلمة "إيجار" هي عقد لنقل استخدام وملكية العقار من مالك العقار إلى المستأجر. والخاصيتين الأساسيتين للإيجار هي أن المصلحة في العقار هي من أجل فترة زمنية محددة ويحق للمستأجر الحيازة الحصرية، وبعبارة أخرى، يتحكم المستأجر في العقار 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 مثلًا أسبوعيًا أو شهريًا أو ربع سنويًا أو سنويًا.

2-Types of lease or tenacy:

1-Fixed-term tenacy: The lease is a set for a special time period, with no renewal rights or options.

1- عقد محدد بمدة: عقد الإيجار محدد لفترة زمنية خاصة، بدون حقوق تجديد أو خيارات.

2-Periodic tenancy: The lease is for a set period of time but renews automatically at the end of the term until one of the parties provides notice of termination of the lease contract.

2- الإيجار الدوري: عقد الإيجار لفترة زمنية محددة ولكن يتم تجديده تلقائيًا في نهاية المدة حتى يقدم أحد الطرفين إشعارًا بإنهاء لعقد الإيجار.

3-Tenacy at will: There is no set term, and either party can terminate the lease at any time.

3- الإيجار حسب الرغبة: لا توجد مدة محددة، ويمكن لأي من الطرفين إنهاء عقد الإيجار في أي وقت.

4-Tenacy at sufferance: The tenant continues to possess the premises at the end of a fixed-term tenacy without the landlord's permission.

4- الإيجار في حالة المعاناة: يستمر المستأجر في امتلاك العقار في نهاية عقد الإيجار محدد المدة دون إذن المالك.

3-Convenants and their breaches :

A commercial lease normally provides certain covenants or promises, The landlord has access to five ways for breach of a lease contract :

1-Damages (for any party 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 solutions: damages, injunction, termination of the lease.

2-العهود وخرقها:

يوفر عقد الإيجار التجاري بعض التعهدات أو الوعود، للمالك حق الوصول إلى خمسة سبل انتصاف لخرق عقد الإيجار.

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

2-استرداد الإيجار

3-الإخلاء

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

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

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

4-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.

3-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: يخرج المؤجر المستأجر.

3-إشعار بالاستقالة: ينتهي الإيجار الدوري من قبل المالك أو المستأجر الذي يقدم إشعارًا بالتخلي عن الطرف الآخر. ويتم 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.

The references

-Books :

- Yattoudji Samia, "Legal Terminology : Lessons for the L M D Law Students", Algeria : Belkeise édition,2018.

-Electronic sites :

-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/>