

# القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب  
رئيس الجمهورية  
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول  
في إيجار الأماكن  
الفصل الأول  
أحكام عامة

مادة ١

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب علي الأماكن وأجزاء الاماكن علي اختلاف انواعها المعدة للسكني او لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة او غير مفروشة مؤجرة من المالك او من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلي ( الادارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ حاليا ) والقوانين المعدلة له .  
ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان احكامه كلها او بعضها علي القرى بناء علي اقتراح المجلس المحلي المشار اليه ولا يكون لهذا القرار اثر علي الاجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢

لا تسري احكام هذا الباب علي :

( أ ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل  
( ب ) المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير .

مادة ٣

يحظر علي المرخص لهم في اقامة مبان او اجزاء منها من المستوي الفاخر ، الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول علي مواد البناء يتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلي نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من المواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان .

مادة ٤

تسري احكام هذا الباب علي الاماكن التي ينشئها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الاراضي الفضاء علي هذه الاراضي بترخيص كتابي من مالكيها متي توافرت الشروط الآتية :

( أ ) ان يكون الترخيص تاليا العمل بهذا القانون .  
( ب ) ان تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة ( ٥٠% ) علي الاقل من الحد الاقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء  
( ج ) الا يقل مسطح المباني المخصصة للسكني عن ثلاثة ارباع مجموع مسطحات المباني .  
وإذا انتهى عقد ايجار الاراضي الفضاء لاي سبب من الاسباب استمر من انشأ الاماكن المقامة عليها او من استأجرها منه بحسب الاحوال شاغلا لهذه الاماكن بالاجرة المحددة قانونا .

مادة ٥

تختص المحاكم العادية- دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق احكام هذا القانون .

مادة ٦

يعد في حكم المستأجر في تطبيق احكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الي ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الاماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة الي الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧

للعامل المنقول الي بلد من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الاولوية علي غيره في استئجار السكن الذي كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر في مدي اسبوعين علي الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول علي ان يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان وبحظر علي المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المادة .

وعلي العامل المنقول الي بلد آخر ان يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله علي مسكن في البلد المنقول اليه . الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الاحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧١ لسنة ١٩٧٧ ق بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويسقط أحكام الأئحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الأسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ في مجال تطبيقها بالنسبة لتبادل الوحدات السكنية

مادة ٨

لا يجوز للشخص ان يحتجز في البلد الواحد اكثر من مسكن دون مقتضي .  
ولا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد علي اربعة اشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالاجرة القانونية .

ويعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن اعدادها للاستغلال ، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه علي المالك بكتاب موصي عليه بعلم الوصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ ان يعهد الي احدي الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال علي حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز علي المبني الذي قامت باستكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار اليها تأجير وحدات المبني التي سبق تأجيرها واقتضاء اجرة وحدات المبني جميعة الي ان تستوفي المبالغ التي انفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك ان يحصل علي ٢٠% من تلك الاجرة شهريا

(٢) حكمت أيضا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية

مادة (٩)

يستمر العمل بالاحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة علي مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة علي العقارات المبنية وخفض ايجار الاماكن و القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الاماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الي نطاق سريان كل منها

### الفصل الثاني

### في تحديد الأجرة

مادة ١٠

يجب علي من يرغب في اقامة مبني ان يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الي الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الارض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن اجرة المبني وتوزيعها علي وحدات وما يدل علي اداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني وتخصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق علي اغراض لجنة تحديد الايجارات او الطعن في قرارها

وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير . وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول علي الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء والقرارات المنفذه له .

مادة ١١

يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة علي اقامة البناء تقدير الاجرة الاجمالية للمبني وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها علي وحدات المبني ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع علي اساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الي ان يتم تحديد الاجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبني للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني واسس تكاليفها التقديرية وفقا لحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ١٢

تتولي تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكام هذا القانون وتوزيعها علي وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين او المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط او تحصيل الضريبة علي العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير اعضائه احدهما من الملاك والأخر من المستأجرين وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور احد المهندسين والعضو المختص بربط او تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية اصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس .

ويؤدي اعضاء اللجان قبل مباشرة اعمالهم يمينا امام المحافظ يؤدوا اعمالهم بصدق وامانة .  
ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التي تنظم اعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوي الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣

علي مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ اول عقد ايجار اية وحدة من وحدات المبني او من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ان يخطر اللجنة المشار اليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبني لتقوم بتحديد اجرته وتوزيعها علي وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقة للمواصفات الصادر علي اساسها موافقة لجنة توجيه استثمار اعمال البناء وترخيص المباني . وللمستأجر ان يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصي عليه . وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة ويجوز للجنة ان تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها او بناء علي اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحه للاستعمال في المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد- اعدار المالك- استكمال الاعمال الناقصة بترخيص من قاضي الامور المستعجلة مع خصم التكاليف من الاجرة .

مادة ١٤

تقدر اجرة المبني المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون علي الاسس الآتية :  
( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧% ( سبعة في المائة ) من قيمة الارض والمباني .  
( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣% ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المباني .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة علي العقارات المبنية يضاف الي الاجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية كل ذلك مع عدم الاخلل باحكام القوانين الاخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر باداء هذه الضرائب والرسوم الي المؤجر مع الاجرة الشهرية ويترتب علي عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة علي عدم سداد الاجرة .

مادة ١٥

يكون تحديد اجرة المباني بعد انشائها علي اساس تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% ( سبعة في المائة ) لحين البناء ، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالاجرة المبدئية المقدرة للمبني قبل انشائه مع الالتزام بمستوي المباني المبين بالموافقة الصادر علي اساهها ترخيص البناء دون اعتداد باية زيادة في المواصفات اثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الارض والمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء علي كل المساحة المسموح بالبناء عليها و استيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة علي المنطقة واحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح

اما في حالة البناء علي كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني الحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قفيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من ادوار الي العدد الكلي للادوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ويجوز في بعض

المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الايجار من قيمة الارض الاالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوي المساحة المبني عليها بالفعل .

مادة ١٦

يعاد تقدير قيمة الارض عند تحديد الاجرة في حالة تلبية البناء وذلك اذا تمت التلبية بعد سنتين علي الاقل من تاريخ انشاء المباني الاصلية او في حالة ما اذا طرأ علي العقار مايستوجب تطبيق احكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الارض بقصد تحديد اجرة المباني المستجدة فقط

مادة ١٧

تكون قرارات لجان تحديد الاجرة نافذا رغم الطعن عليهما وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد .

مادة ١٨

يكون الطعن علي قرارات لجان تحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصور قرار اللجنة امام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري او مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية علي الاقل ومن غير القائمين بتحديد الاجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة ، ويحلف المهندس يمينا امام احدي دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وامانة .

مادة ١٩

علي قلم كتاب المحكمة باخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبني بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب علي قبول الطعن اعادة النظر في تقدير اجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الاجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ (١)

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها في المادة ( ١٨ ) الا لخطأ في تطبيق القانون . ويكون الطعن امام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الي قلم كتاب المحكمة - يوضح بها اسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه ووجه الطعن ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من اوجه الطعن .

(١) لاحظ حكم المادة ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق الاشارة اليها

مادة ٢١

اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الاجرة ، جاز لاول مستأجرها ان يطعن علي هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر اثر الحكم الصادر في الطعن في اجرة الوحدة التي يشغها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبني .

مادة ٢٢

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الاجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، باداء الفرق مقسطا علي اقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها او بسداده كاملا اذا اراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة . وعلي المؤجر ان يرد الي المستأجر فرق الاجرة عند تحديدها بما لا يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

مادة ٢٣ (٢) - ملغاة

(٢) المادة رقم (٢٣) الغيت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٧١ (م) ١٩ فقرة أخيرة) اعتبار من ١٩٨١/٧/٢٨ وكان نصها قبل الالغاء

(في جميع الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى أغراض تزاك الاجرة القانونية بنسبة ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤-١٠٠% للمباني المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤-و قبل نوفمبر سنة ١٩٦١-٧٥% للمباني المنشأة منذ نوفمبر سنة ١٩٦١- حتى تاريخ العمل بهذا القانون -٥٠% للمباني التي يرخص في اقامتها اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون)

### الفصل الثالث

#### في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤

اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بامورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني او وحدة ، ان يثبت في عقد الايجار تاريخ ورقم وجهه اصدار ترخيص البناء ومقدار الاجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ( ١١ ) من هذا القانون . وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الاجرة المبدئية.

ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التاجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات . ويحظر علي المؤجر ابرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبني او وحدة منه ، وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد او العقود اللاحقة للعقد الاول .

مادة ٢٥

لا يجوز ان يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر علي ما يعادل اجرة شهرين ويسري هذا الحكم علي عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الاجر مقسطة علي سنة او حتي نهاية العقد او عند اخلاء العين المؤجرة ايهما اقرب وذلك بغير حاجة الي الالتجاء الي القضاء .

مادة ٢٦

لا يجوز للمؤجر مالكا كان او مستأجرا بالذات او بالوساطة اقتضاء أي مقابل او اتعاب بسبب تحرير القعد او أي مبلغ اضافي خارج نطاق عقد الايجار زيادة علي التأمين والاجرة المنصوص عليها في العقد . كما لا يجوز بأية صورة من الصورة للمؤجر ان يتقاضى أي مقدم ايجار .

مادة ٢٧

يجب ان يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما في حكمها كاملة الي المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الاسبوع الاول من الشهر المستحقة عنه او الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الاجرة فاذا امتنع المؤجر عن استلام الاجرة واعطاء سند للمخالصة عنها فالمستأجر قبل مضي ١٥ ( خمسة عشر ) يوما من تاريخ الاستحقاق ان يخطر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول لتسليمها خلال اسبوع

فإذا لم يستلمها خلال هذا الميعاد يدع المستأجر الاجرة دون رسوم خلال الاسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفي المدن والقري التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار .

وعلي كل من المستأجر والجهة المودع لديها الاجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .

مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق اخري يعتبر ايصال الايداع سند لبراء ذمة المستأجر من قيمة الاجرة المستحق بالمودع والمودع وعلي الجهة المودعة لديها اداء الاجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد او شروط او اجراءات .

مادة ٢٨

لا يجوز حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه او منعه من اية ميزة كان ينفع بها .  
ولقاضي الامور المستعجلة ان يأذن للمستأجر في هذه الحالة باعادة الحق او الميزة علي حساب المؤجر خصما من الاجرة المستحقة وذلك بعد انذار المؤجر باعادتها الي ما كانت عليه في وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ بتنفيذ الاعمال اللازمة لاعادة الحق او الميزة التي الزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك علي نفقة المالك علي ان تقتضي النفقات منه بالطريق الاداري .

ومع ذلك اذا اصبح التزام المؤجر مرهقا او غير متناسب مع يغله العقار من اجرة ففي هذه الحالة يجوز للقاضي ان يوزع تكلفة الاعادة علي كل من المؤجر والمستأجر .

فإذا تبين عدم امكان اعادة الحق او الميزة جاز المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء علي طلب المستأجر انقاص الاجرة بما يقابل الحق او الميزة .

مادة ٢٩\*

مع عدم الاخلال بحكم المادة ( ٨ ) من هذا القانون لا ينتهي ، عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقي فيها زوجته او اولاده او أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتي الوفاة او الترك وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجر نسبيا او مصاهرة حتي الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة علي الاقل سابقة علي وفاة المستأجر او تركه العين او مدة شغله المسكن ايهما اقل\* .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري او صناعي او مهني او حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر او تركه العين ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الاصلى طبقا للعقد أزواجا واقارب حتي الدرجة الثانية\* ذكورا واناثا من قصر وبلغ مستوى في ذلك ان يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم . واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل\* لا يستمر العقد بموت أحد من اصحاب حق البقاء في العين الا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الاصلى دون غيره ولمرة واحدة\*

وفي جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة احكام العقد.

(\*) كما حكمت المحكمة العليا في القضية رقم ٤ لسنة ١٥٠٥ ق. دستورية في ٦ / ٧ / ١٩٩٦ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الاصلى للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا او حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة الي هؤلاء الشركاء (الجريدة الرسمية العدد ٢٨ في ١٨ / ٧ / ١٩٩٦)

\* كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٣ لسنة ١٨٠٣ ق. دستورية . بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من ان (وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجر مصاهرة حتي الدرجة الثالثة يشترط لا استمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة علي الاقل سابقة علي وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما اقل) (الجريدة الرسمية العدد ٣ في ١٦ / ١ / ١٩٩٧)

\* كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٩ لسنة ١٧ ق. دستورية بعدم دستورية العلاقة بين المؤجر والمستاجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التي عقدها المستاجر في شأن العين التي استاجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاة (الجريدة الرسمية العدد ١٠ في ١٩٩٧/٣/٦)

\* كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٩ لسنة ١٧ ق. دستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المالك و المستاجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار الاجارة التي عقدها المستاجر في شأن العين التي استاجرها لمزاولة نشاط حرفي او تجارى لصالح ورثته بعد وفاة (الجريدة الرسمية العدد ١٠ في ١٩٩٧/٣/٦)

\* كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٦ لسنة ١٨ ق. دستورية بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن (وفيما عدا هولاة من اقارب المستاجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقدا لايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستاجر أو مدة شغلة للمسكن ايهما اقل (الجريدة الرسمية العدد ٣٣ في ١٤/٨/١٩٩٧)

\* كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الايجار الذي يلتزم الموجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء اقامة اخرهم بها سواء بالوفاة او الترك -ثانيا : بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخا لاعمال اثره -نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤٦ في ١٤/١١/٢٠٠٢)

#### مادة ٣٠

استثناء من حكم المادة ( ٦٠٤ ) من القانون المدني تسري عقود الايجار القائمة علي المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه سابق علي تاريخ انتقال الملكية .

#### مادة ٣١

الغيت بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

\*المادة (٣١) الغيت بالفقرة الاخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكان نصها قبل الالغاء :-

في غير الاماكن الموجرة مفروشة لايجوز أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب الاتية:-

(أ) اذا لم يقيم المستاجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر و لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستاجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى باداء الاجرة و كافة ما تكبده الموجر من مصاريف ونفقات فعلية فاذا تكرر امتناع المستاجر أو تاخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء.

((ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستاجر من العين بسبب التاخر في سداد الاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستاجر الاجرة و المصاريف و الاتعاب عند تنفيذ الحكم ))

(ب) اذا اجرأ المستاجر المكان الموجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير باى وجة من الوجوة بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستاجر الاصلى وذلك مع عدم الاخلال باحكام المواد التي تجيز للمستاجر الاصلى ذلك.

(ج) اذا استعمل المستاجر المكان الموجر او سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة او المتعارف عليها وتضر بمصلحة الموجر أو استعماله في غير الاغراض الموجر من اجلها وذلك بعد اعزازه باعادة الحالة الى ما كانت عليه

(د) اذا استعمل المستاجر المكان الموجر أو اسمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة او مقلقة للراحة او منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائى -

مادة ٣٢

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبني المؤجر بالاضافة او التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل . ويجوز بحكم من قاضي الامور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة او التعلية من اجزاء الاماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوي الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثاني من هذا القانون . اما اذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكني فلا يجوز الحكم باخلائه وهدمه الا اذا قام المالك بتدبير مسكني آخر مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر في العودة الي المبني الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الاول من الباب الثاني من هذا القانون .

مادة ٣٣

تكون قيمة استهلاك المياه علي عاتق شاغلي الاماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون ايا كان تاريخ انشائها او التي تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :  
( أ ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم ان وجدت عدادات بجميع وحدات المبني ، وفي حالة عدم تساوي قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبني  
(ب) اذا لم توجد عدادات فرعية باية وحدة من وحدات المبني فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجله العداد الرئيسي علي الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الي عدد حجرات المبني جمعياً وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .  
( ج ) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبني دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد استئزال ما تسجله العدادات الفرعية علي الشاغلين علي الوجه المبين بالفقرة السابقة .  
( د ) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة علي ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧% ( سبعة في المائة ) من القيمة الايجارية المحددة قانونا .  
ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر

مادة ٣٤

تخفص الاجرة الشهرية بمقدار ٥% ( خمسة في المائة ) بحد ادني مقداره مائتان مليم بالنسبة الي شاغلي الاماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/٨/١٩٦٩ ، كما يسري هذا الخفض اذا كان قد جري العمل بين المؤجر والمستأجر علي تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك علي الرغم من النص في عقد الايجار علي التزام المستأجر بها ، علي الا يسري هذا الخفض بالنسب الي الاماكن التي انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .

ويجوز لكل من المالك والمستأجر تركيب عداد خاص علي نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة وذلك دون اشتراط موافقة الاخر ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبني بمعرفة المستأجر وعلي نفقته ويراعي بقدر الامكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الي دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة او حدائق او ماوي او جراجات او محال عامة او اماكن تمارس فيها صناعة او تجارة او ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الي المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الاجرة ، او كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه انظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بايصال مستقل او مع ايصال استلام الاجرة .  
ويترتب علي التأخير في سداد استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب علي التأخير في سداد الاجرة من اثار .

وإذا ترتب علي تأخر المؤجر في اداء قيمة استهلاك المياه الي الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر او الشروع في ذلك للمستأجر ان يؤدي قيمة الاستهلاك الي الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة الي اية اجراءات .  
مادة ٣٨

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها او بعضها بان يقوموا بعمل الخزانات . وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع ادوار المبني . وان يستخدم مواسير مياه ذات اقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للأستهلاك وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة علي مرفق المياه واذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق احكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( ٦٠ ) من هذا القانون دون حاجة الي العرض علي اللجنة او المحكمة .  
وتطبق احكام المادة ( ٦١ ) بالنسبة الي المبالغ ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه في الفقرة السابقة .

ويحظر علي شاغلي العين تركيب ظلمية او أي جهاز من شأنه ضخ المياه الي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة علي مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم ازالة اسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

#### الفصل الرابع

#### في ايجار الاماكن المفروشة

مادة ٣٩

لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ان يؤجر سوي واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذا المادة يعتبر الشخص وزوجته واولاده القصر مالكا واحدا .  
واستثناء من ذلك يجوز للمالك ان يؤجر وحدة اخري مفروشة في أي من الاحوال او الاغراض الآتية :  
( أ ) التأجير لاحد الهيئات الاجنبية او الدبلوماسية او القنصلية او المنظمات الدولية او الاقليمية او لاحدي العاملين بها من الاجانب ، او للأجانب المرخص لهم بالعمل او الاقامة بجمهورية مصر العربية .  
( ب ) التأجير للسائحين الاجانب او لاحدي الجهات المرخص لها في مباشرة اعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .  
علي انه اذا اتخذ الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات فانه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوي تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والايضاح المبينة بهذه المادة .

كما يكون للمالك اذا اقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ان يؤجر سكنه مفروشا او خاليا وعليه في هذه الحالة ان يخطر المستأجر لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للأقامة بالجمهورية وبشرط ان يمنح المستأجر اجلا مدته ثلاثة اشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردھا الي مالکھا ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك ايا كانت مدة الايجار المتفق عليها

مادة ٤٠

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون ان يؤجر المكان المؤجر له مفروشا او خاليا الا في الحالات الآتية :

( أ ) اذا اقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة .  
وعلي المستأجر الاصلي في هذه الحالة ان يخطر المستأجر من الباطن لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للأقامة بالجمهورية بشرط ان يمنح المستأجر من الباطن اجلا مدته ثلاثة اشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء

العين وردها الي المستأجر الاصلي والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونيا ، وذلك ايا كان مدة الايجار المتفق عليها .  
( ب ) اذا كان مزاولا لمهنة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضي بالصحة واجراء جزءا من المكان المؤجر كله او جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها اسرهم .  
(ج) اذا اجر المكان المؤجر لة كلة او جزءا منة للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها اسرهم.  
( د ) التاجير للعمال في مناطق تجمعاتهم . وكذا التاجير العاملين بمختلف اجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن الذين يعينون او ينقلونهم اليها .  
( هـ ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين ( أ ، ب ) من المادة السابقة .  
وفي جميع الاحوال يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته واولاده القصر بتأجيره مفروشا علي شقة واحدة في نفس المدينة .  
ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الاماكن الخالية .

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٩ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية المادة ٤٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ٤١

فيما عدا الفنادق والنزل يجب علي كل من اجر مكانا مفروشا او جزءا منه اوي او اسكن أي اجنبي او مصري ، ان يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان اجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية او العائلية ان كان مصريا ، ومدة الايجار والاشغال والغرض منه وتاريخ هذه المدة ونهايتها وذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة ايام من تاريخ تأجير او شغل المكان ايهما اسبق .

مادة ٤٢

علي المؤجر ان يطلب قيد عقود الايجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدي الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن

مادة ٤٣

لا تسمع دعوي المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة او المترتبة علي تطبيق احكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ .

الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة علي الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة . ولا يجوز للمؤجر الاستناد الي العقود غير المقيدة لدي اية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ (١)

مع عدم الاخلال باحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الاماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الاماكن مفروشة طبقا للشروط والاوزاع التي ينص عليها هذا القرار .

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بعدم دستورية المادة ٤٤ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ وبسقوط المادة ٤٥ من القانون سالف الذكر (الجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع في ٢٤ أبريل ٢٠٠٣)

مادة ٤٥ (٢)

في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان او جزءا من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك اجرة اضافية عن التأجير مفروشا برواقع نسبة من الاجرة القانونية تحسب علي الوجه الآتي :  
( أ ) اربعمائة في المائة ( ٤٠٠ % ) عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) مائتان في المائة ( ٢٠٠% ) عن الاماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

( ج ) مائة وخمسون في المائة ( ١٥٠% ) عن الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتي تاريخ العمل بهذا القانون .

( د ) مائة في المائة ( ١٠٠% ) عن الاماكن التي يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة

(٢) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق دستورية بسقوط نص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مجال تطبيقها بالنسبة للاماكن التي تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ١١/٢٧/١٩٩٧)

مادة ٤٦ (٣)

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائه الا اذا كان قد اجراها بسبب اقامته في الخارج وثبت عدم عودته نهائيا او اذا اخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ( أ ، ب ، ج ، د ) من المادة ٣١ من هذا القانون .

فاذا كانت العين قد اجرت مفروشة من مستأجرها الاصلي فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة ان يكون قد امضي في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون (٣).

(٣) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ٤٦ من القانون سالف الذكر (الجريدة الرسمية العدد ٦٦ تابع في ١٣ نوفمبر ٢٠٠٣)  
(٣) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ ق بجلسة ١٣/٣/٢٠٠٥ بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ٧٧

مادة ٤٧

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب علي المالك المستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتي تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الاوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ او انتهاء مدد العقود ايهاا اقرب ويسلم المكان الي المالك أو المستأجر الاصلي بحسب الاحوال ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها ان يمد هذه المهلة لمدة او لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٨

لا يفيد من احكام هذا الفصل سوي الملاك والمستأجرين المصريين .  
علي ألا تسري احكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الاول وكذا احكام الفصل الاول من الباب الرابع من هذا القانون علي مشروعات الاسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والاجنبي والمناطق الحرة .

الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
في المنشآت الايلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل واسع

مادة ٤٩

يجوز للمالك المبني المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكن ، ان ينبه علي المستأجرين باعلان علي يد محضر باخلاء المبني بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوزاع الآتية :

( ١ ) ان يحصل المالك علي التصاريح والتراخيص وامواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون علي ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

( ب ) الا تقل جملة مسطحات الدوار المبني الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبني قبل الهدم .

( ج ) ان يشتمل المبني الجديد علي وحدات سكنية او فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين في المائة ( ٥٠ % ) من مجموع مسطحاته .

( د ) ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التي يتعاقد علي ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او للمدة التي تنقضي الي ان يعود الي المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الاولى ، او يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادني قدره الفا جنيه ايهما اكبر

( هـ ) ان يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء علي الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء اطول مدة متفق عليها عن أي وحدة من وحدات المبني وبشرط الا يقل عن ستة اشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء .

مادة ٥٠

لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصي عليها مصحوبة بعلم الوصول او باقرارات كتابية منهم .

فاذا انقضت ثلاثة اشهر علي التنبيه بالاخلاء ، دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك ان يلجأ الي المحكمة المختصة للحصول علي حكم بالاخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة اشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط اداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة او ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .

واذا امتنع أي من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء في المواعيد المحددة بالتنبيه المعطن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين او بناء علي حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بإداء التعويض المستحق ، جاز للمالك ان يستصدر من قاضي الامور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا .

مادة ٥١

لا تسري احكام هذا الفصل علي المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية او خاصة تخضع للأشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة او الخاصة الخاضعة لأشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات او المنشآت السياحية او الفندقية او المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الاهمية للأقتصاد او الامن القومي او التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .

اما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية او لوحدات الحكم المحلي او للهيئات العامة او لوحدات القطاع العام فتسري عليها احكام هذا الفصل علي ان تزداد المهلة بالنسبة اليها الي ثلاثة سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء .

مادة ٥٢

علي المالك او خلفه العام او الخاص ان يتم الهدم في مدة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ انتهاء الهدم . فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضي الامور المستعجلة الحق في العودة الي شغل وحدته متي كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق في التعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ( ٤٩ ) بالاضافة الي حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته علي الاخلاء ، وذلك كله دون اخلاص بحقه في المطالبة قضاء بما يزيد علي هذا التعويض ان كان له مقتضي .

مادة ٥٣

إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار إليها في المادة السابقة أو شرع في البناء ثم تعمد عدم اتمامه في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص ان يعهد الي احد الجهات القيام بالبناء او تكملته علي حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز علي المبني الذي قامت بانشائه او استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبني واقتضاء اجرته الي ان تستوفي المبالغ التي انفقتها والمصروفات الادارية ويحق للمالك ان يحصل علي ٢٠% من تلك الاجرة شهريا .  
مادة ٥٤

لمستأجري الوحدات التي يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل في شغل الوحدات بالعقار الجديدة التي اعيد بنائها ويلتزم المالك او خلفه العام او الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساوي للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك باخطار مستأجري وحدات العقار المهدوم بامام البناء بانذار علي يد محضر ، ويرسل اليهم علي محل اقامتهم التي يخطرون بها المالك عند الاخلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلي المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحده في العقار المنشأ في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والاسقط حقه في ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات اولويات شغل مستأجري العقار المهدوم لوحدات المبني الجديد .

### الفصل الثاني

### في شأن الآلية للسقوط والترميم والصيانة(\*)

(\*) صدر القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بأصدار قانون البناء ونشر بالجريدة الرسمية-العدد ١٩ مكرر (أ) في ٢٠٠٨/٥/١١ وقد نصت المادة الثالثة بالغاء الفصل الثاني من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ٥٥

تسري احكام هذا الفصل علي المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والاموال للخطر ، كما تسري علي المنشآت المشار إليها اذا كانت تحتاج الي ترميم او صيانة لتأمين سلامتها او الحفاظ عليها في حالة جيدة وتبين القرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير الاعمال التي تعتبر من اعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق احكام هذا الفصل .

مادة ٥٦

تتولي الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة و فحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظ علي الارواح والاموال سواء بالهدم الكلي او الجزئي او التدعيم او الترميم او الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من اجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبني مؤقتا كليا او جزئيا

مادة ٥٧

تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي لجنة او اكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تضم اثنان من المهندسين المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولي دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة ( ٥٥ ) واجراء المعاينات علي الطبيعة واصدار قرارات في شأنها علي وجه السرعة .

ويبين القرار الذي يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشغيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التي تتبع في مزاوله اعمالها .

مادة ٥٨

يعلن قرار اللجنة بالطريق الاداري إلي ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار واصحاب الحقوق وتعاد صورته منه إلي الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة متقطعة او لعدم الاستدلال علي محال اقامتهم او لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلتصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهه العقار ولوحة الاعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الاحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل علي ذوي الشأن فيها

مادة ٥٩

لكل من ذوي الشأن ان يطعن في القرار المشار اليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، امام المحكمة المنصوص عليها في المادة ( ١٨ ) من هذا القانون .

وعلي قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة علي شئون التنظيم وذوي الشأن في ملاك العقارات واصحاب الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة علي وجه السرعة اما برفض الطعن او بقبوله واعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلي او الجزئي او التدعيم او الترميم او الصيانة ان تحدد اجلا لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠

مع عدم الاخلال بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم اعمال البناء ، يجب علي ذوي الشأن ان يبادروا إلي تنفيذ قرار اللجنة النهائي او حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه .

وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوي الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي او حكم المحكمة بحسب الاحوال في المدة المحددة لذلك ان تقوم بتنفيذه علي نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الاداري ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوي الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي او قضي به حكم المحكمة بحسب الاحوال . ان يحصل علي اذن من القضاء المستعجل في ان يجري الاعمال المقررة دون حاجة إلي الحصول علي موافقة المالك ، وان يستوفي ما انفقه في خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة (٦١)\* ملغاه

(\* الغيت المادة ٦١ بالمادة ٩ فقرة أخيرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ وكان نصها:

(علي كل من المالك و المستأجر فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على ان يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التي انفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية. وعلى الجهة الادارية المذكورة ان تبت في الطلب وتخطر كلا من املاك و المستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة اسابيع.

و بمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقة تقاضى الاجرة اعتبار من اول الشهر التالي لاتمام الاعمال المشار اليها على اساس زيادة الاجرة السنوية بمقدار ٢٠% (عشرون في المائة) من قيمة أعمال الترميم أو الصيانة بنا على اتفاق صريح كتابي بين المالك و المستأجر .ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على سداد الاجرة من أثار)

مادة (٦٢)\* ملغاه

(\* المادة ٦٢ ملغاة طبقا لحكم المادة ١٠ فقرة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ وكان نصها قبل الالغاء كما يلي:

مادة ٦٢- يجوز لوزارة الاسكان و التعمير و الاجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلى و المصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المباني او شاغليها الخاضعة لاحكام هذا القانون للقيام بترميمها و صيانتها. و يصدر بشروط و قواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان و التعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية . وتعفى القروض من جميع الضرائب و الرسوم و تحصل بطريق الحجز الادارى . ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها او صيانتها يجئ فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين و المهندسين.

مادة ٦٣

اذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبني مؤقتا من شاغليه حرر محضر اداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الاداري ولشاغلي البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم بالطريق الاداري فى حالة امتناع المالك ، وتضاف الاجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ اعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة . ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة وفى هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من القرار امام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ( ١٨ ) من هذا القانون وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك ان يغير فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انتهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

مادة ٦٤

علي شاغلي العين الصادر قرار او حكم نهائى بهدمها ان يبادروا إلى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم او القرار فاذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الاداري وعلي نفقتهم دون أي اجراءات .

مادة ٦٥

يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى احوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الاداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن اسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوي هدم البناء بموجب حكم من قاضي الامور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار .

### الباب الثالث

### فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية علي العقارات المبنية

مادة ٦٦

مع عدم الاخلال باحكام القانون رقم ١٦٩ لسن ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية علي العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الاماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، ويعفى شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها علي ثلاث جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات كما يعفى شاغلوا المساكن من اداء الضريبة الاصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات و لم يجاوز ثمانية جنيهات كما يعفى اصحاب العقارات التى انشئت قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والامن القومي .

مادة ٦٧

تسري الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من اول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة او المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وعلي لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الاجرة وفقا لاحكام هذا القانون .

علي انه بالنسبة إلى المساكن المنشأة او المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفي شاغلوا المساكن من اداء الضرائب العقارية الاصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، اما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفي شاغلوا المساكن من اداء الضرائب الاصلية دون الضرائب الاضافية .

#### الباب الرابع في شأن تملك العقارات

##### الفصل الأول

#### في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين والشركات الخاصة والافراد انشاء المباني بقصد تملك كل او بعض وحداتها السكنية . ويحظر علي الجهات القائمة علي منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والافراد باقامة مبان او اجراء منها بقصد التملك الا في حدود عشرة في المائة ( ١٠ % ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوي من مستويات الاسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الاولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بان يكتتب بـ ٥% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وذلك دون الاخلال بأية التزامات اخري يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ٦٩

يجب ان يرفق بمستندات طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك او من ينييه بين فيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التملك او التاجير ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء علي اساس تاجير المبني كله او بعضه وجب علي الطالب ان يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء علي اساسه وذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله او بعضه وفقا للقواعد العامة .

مادة ٧٠

يحظر علي المرخص لهم باقامة مبان او اجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع او صرف او تيسير الحصول علي مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم في انشائه بقصد التملك . ويتولي ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلي نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، او شرائها من المواد المستوردة او من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية . وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١

يحظر علي كل من تعاقد علي تملك او تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون او يتعاقد علي ذلك بعد العمل به ان يتراخي عمدا عن استكمال الوحدات المببوعة او المؤجرة في المواعيد المتفق عليها او يعمد إلي تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما اعدت لة من اغراض .

مادة ٧٢

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية إلي مستأجريها علي اساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والاوزاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

##### الفصل الثاني

في اتحاد ملاك العقار المقسم إلي طبقات او شقق(\*)

(\*) صدرت القانون ١٩ لسنة ٢٠٠٨ باصدار قانون البناء و نشر بالجريدة الرسمية -العدد ١٩ مكرر(أ) في ١١/٥/٢٠٠٨ و قد نصت المادة الثالثة بالغاء الفصل الثاني من الباب الرابع للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ٧٣

إذا زادت طبقات المبني او شققه علي خمس و تجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من هذا القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعدوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضوا في الاتحاد حتي تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد .

المادة ٧٤

يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقارات وحسن ادارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة او الشقة او بائع العقار اذا تعددوا وبيان احوال استحقاق اجر مامور الاتحاد وقواعد تحديده . وعلي اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون ان تعدل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في هذه المادة .

ويسري حكم الفقرة السابقة علي المياني القائمة التي يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥

تتولي الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات الميينة في هذا القانون ، والاشراف علي اعمالها ويكون لها علي الاخص ما يلي :

( أ ) قيد الاتحاد وبيان اسماء اعضائه وممثله القانوني .

( ب ) دعوة الاتحاد إلي الاجتماع لمباشرة اعماله .

( ج ) تعيين مامور مؤقت للاتحاد إلي ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدني .

( د ) منح المامور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخي في القيام بواجباته .

( هـ ) فحص الشكاوي والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن في قرارات الاتحاد او تصرفات المامور وابداء الراي للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها اذا اقتضي الامر ذلك .

الباب الخامس

في العقوبات

مادة ٧٦(٢)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد علي ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنية او باحدي هاتين العوبيتين كل من يخالف احكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ( ١/٨ ) بانهاء عند المسكن او المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

(٢) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٨ لسنة ١٩٥٦ ق دستورية بسقوط المادة ٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد الجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ٢٧/١١/١٩٩٧

مادة ٧٧

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويغفي من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا ابلغ او بادر بالاعتراف بالجريمة وفي جميع الاحوال يجب الحكم علي المخالف بان يرد إلي صاحب الشأن ما تقاضاه علي خلاف احكام المادة المشار اليها .

مادة ٧٨

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المواد ٣٩ ، ٤١ ، ٤٠ من هذا القانون .و تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر و بغرامة لا تقل عن مائة جنية و لا تجاوز خمسمائة جنية أو باحدى هاتين العقوبتين في مخالفه أحكام المواد ٥٤ ، ٥٣ ، ٥٢ ، ٣٨ من هذا القانون

مادة ٧٩

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد علسنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون ، فاذا ترتب علي عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي او الجزئي سقوط المبني كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠

يعاقب علي مخالفة احكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنية ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المباعة . كما يحكم في حالة مخالفة احكام المادة ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالف لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبني او تعريضه للسقوط او اتلافه كليا او جزئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل إلي اعتباره ايلا للسقوط .

مادة ٨٢(١)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز الف جنيه او باحدى هاتين العقوبتين ، كل من اجر مكانا او جزءا منه او باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، او ممكن آخر منه كان ذلك التاجير او البيع او التمكين علي خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه او من نائبه او من احد شركائه او نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من ايهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الي وضع يده ، او يشرع في ذلك علي خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بافضلية من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المعترض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه او من مكناه او كان من اصوله او فروعه او من اقاربه او اصهاره إلي الدرجة الرابعة .

(١) الفقرة الاولى من المادة ٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صدر الحكم رقم ٢٩ لسنة ١٨ ق بعدم دستوريته وذلك بالجريدة الرسمية العدد ٣ في ١٥/١/١٩٩٨

مادة ٨٣

لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة اشد منصوص عليها في أي قانون آخر .

مادة ٨٤

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضي بها تنفيذا لأحكام هذا القانون إلي صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

### الباب السادس احكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥

تستمر المحاكم في نظر الدعاوي التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦

يلغي القانون رقم ٥٢ لسن ١٩٦٩ واوامر نائب الحكام العسكري العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغي كل حكم يخالف احكام هذا القانون .

مادة ٨٧

يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٨٨

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها . صدر برئاسة الجمهورية في ١٦ رمضان ١٣٩٧ ٣٠ اغسطس ١٩٧٧ العمل

AL-FAROUK

## اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بشأن تأجير وبيع الأماكن

### وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

#### الباب الاول

#### المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة

مادة ١

حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها في البند ( ب ) من المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه هي :

- ١- الكوارث الطبيعية .
- ٢- الحروب .
- ٣- انهيارات المباني .
- ٤- الحرائق .
- ٥- اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام او حماية الصحة العامة .
- ٦- اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح او الاخلاء في الحالات التي تقتضيها الضرورة لتلاقي الاخطار المترتبة علي تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص .

مادة ٢

تصدر تصاريح الاشغال المؤقت في الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، اما بذات المدينة او القرية التي يقيم السكان فيها او بمدينة او قرية اخرى بنفس المحافظة او بمحافظة اخرى . ويراعي في اصدار تصاريح الاشغال المؤقت حجم الاسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية للمسكن الذي يصرح باشغاله ، ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة او وحدات الحكم المحلي او القطاع العام . وتخلي المساكن التي يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذي صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقتة، ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التي اصدرت قرار الاشغال المؤقت ويجب أن يتضمن هذا الميعاد المحدد الذي ينفذ فيه الاخلاء .

مادة (٣) (١)

يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الاخيرة من المادة ( ٧ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه في الحالات الاتية :

اولا : بعد موقع العمل الاصلي لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل اقامته علي نحو يترتب علي اذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات .

ثانيا : مقتضيات الحالة الصحية لأي م المستأجرين راغبي التبادل او كليهما اذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر اكثر ملائمة لظروفه الصحية .

ولا تثبت هذه الحالة الا بتقرير قاطع من اثنين من اطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير لمسكنه بسببها .

ثالثا : تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل او لاحدهما مثل تغيير حجم الاسرة بما يترتب عليه من ضيق او اتساع في السكن الذي تشغله ، ويكون التبادل في الحالة المبينة في اولا و فيما بين مدن كل اقليم من الاقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

و يكون التبادل في الحالتين المذكورتين في ثانيا وثالثا في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسري فيها احكام الباب الاول من القانون المشار اليه سواء في عقار واحد او بين عقار داخل البد الواحد .

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ ق بند ثانيا والذي يقضى (بسقوط احكام اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان و التعمير رقم ٩٩ لسنة ٧٨ وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة الى تبادل الوحدات السكنية)

مادة ٤

يشترط في جميع الاحوال لاجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل بجميع التزاماته الناشئة عن عقد الايجار قبل البدء في اجراءات التبادل .

وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند ثانيا من المادة ( ٣ ) يشترط ان يكون قد انقضى علي اقامة كل من المستأجرين في مسكنه سنة كاملة علي الاقل سابقة البدء في تلك الاجراءات .

ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الايجار في مواجهه الملاك لمدة سنتين من تاريخ اتمام التبادل .

مادة ٥

يحرر المستأجران راغبى التبادل ( ٥ ) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة . ويخطر المستأجران كل ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليهما منهما ومرفقا بهما المستندات الدالة علي صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول . وعلي كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره برغبة المستأجرين ابلاغهما بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم . ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل .

مادة ٦

يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الايجار الخاص به للمستأجر الاخر وذلك بعد رضاء الملاك او صدور حكم من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة ايام من تاريخ اخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد ايجار محرر منه للمستأجر الذي تم التنازل اليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل .

مادة ٧

في حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك او كلهم صراحة او ضمنا لاجرائه - يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لاثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة .

### الباب الثاني

الغي بالقرار رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣

### الباب الثالث

مواد البناء للمباني من المستوي الفاخر

مادة ١٣

علي الجهات التي تتولي بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادر لمباني او اجزاء منها من المستوي الفاخر - ان تبيع هذه المواد الي المرخص لهم بالاسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد علي اساس سعر البيع العالمي مضافا اليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد و المبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

### الباب الرابع

تقدير وتحديد الاجرة

مادة ١٤

تقدم البيانات التي يجب علي طالب البناء ارفاقها بطلب الترخيص . والمشار اليها في المادتين ( ١٠ ) ، ( ٦٩ ) من القانون المشار اليه علي النموذج المرفق بهذه اللائحة .

مادة ١٥

يكون اخطار الملاك او المستأجرين للجنة تحديد الاجرة بالتطبيق لأحكام المادة ( ١٣ ) من القانون المشار اليه ، بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ، بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل ايصال .

ويجب ان يرفق المالك بالاحطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة علي قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمباني ، والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال وعقد المقاوله وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح في كل دور ، وكذا بيان باسماء مستأجري الوحدات التي يشملها العقار في تاريخ تقديم الاحطار .  
وعلي المالك ان يخطر اللجنة بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول اولا باي تغيير يطرأ علي اسماء المستأجرين واسماء أي مستأجر لأية وحدات بعد تقديم الاحطار ، وذلك حتي تاريخ ابلاغه بقرار اللجنة .

مادة ١٦

يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون المشار اليه و يجب ان يتضمن القرار تحديد مقرر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة علي الاقل اسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها  
وتتولي اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعد والاسس التي نص عليها القانون المشار اليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع علي البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقتها للمواصفات الصادرة علي اساسها موافقة لجنة استثمارات اعمال البناء وترخيص المباني .

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب علي المالك موافقتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد ان تستمر في عملية التحديد .

مادة ١٧

تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمال المالك لها وتبليغه ذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا . فاذا انقضت هذه المدة دون ان يقوم المالك بالاستكمال وجب علي اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلي اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة علي هذه الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة .

وعلي اللجنة ان تقدر علي حده قيمة المصاعد وخزانات لمياه واجهزة التبريد والتدفئة والتسحين والمداخل وما شابهها علي ان تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٨

تدون اجراءات اللجنة ومناقشتها في محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من اعضائها وسكرتيرها .

مادة ١٩

يجب علي اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك للمستندات اللازمة او من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب ان يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التي استند عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم علي اساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب ان يتضمن القرار توزيع الاجرة علي وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبني وظروفها وصقعتها والغرض من استعمالها . وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم .

مادة ٢٠

يحرر قرار اللجنة بتحديد الاجرة علي النموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره إلي كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم وذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويبلغ رئيس اللجنة القائمة علي ربط وتحصيل الضريبة علي العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الاجرة وتعلق صورة القرارات لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ولكل ذي مصلحة الاطلاع في مقر اللجنة علي قارارها وعناصر التقدير التي قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد اداء الرسم المستحق .

مادة ٢١

بنشأ بمقرر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الاجرة وتفرد لكل مبني صحيفة او اكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبني والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات او اضافات في المشتملات او الاجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها علي الوحدات والاحكام النهائية الصادرة في الطعن علي قاراتها ان وجدت .

مادة ٢٢

يجوز ان يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة او اكثر تضم بعض ذوي الخبرة لاعداد تقارير استشارية بناء علي الدراسات التي يجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للأراضي في عام ١٩٧٤ من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحي او المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة .

( ب ) اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الاجرة بالتقدير المذكور .

### الباب الخامس

### ايجار الاماكن المفروشة

مادة ٢٣

تختص الوحدة المحلية للمحافظة او المدينة او لقرية الكائن في دائرتها العقار بتلقي اخطارات قيد الاماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحي في المحافظات والمدن المقسمة إلي احياء .

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الايجار المفروش طبقا لأحكام المادتين ( ٣٩ ) ، ( ٤٠ ) من القانون المشار اليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك في لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

وعن مؤجري الاماكن المفروشة ان يبادروا إلي طلب قيد عقود الايجار المفروش لدي هذه الوحدة خلال ثلاثة ايام من تاريخ العمل بهذا القرار او من تاريخ تأجير او شغل المكان ايهما اقرب .

مادة ٢٤

يقدم طلب القيد علي النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب ان يتضمن اقرار بأن التأجير مطابق لأحكام المادتين ( ٣٩ ) ( ٤٠ ) من القانون علي مسئولية الطالب الشخصية .

مادة ٢٥

تتولي الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها في سجلات يتسلسل القيد فيها بارقام متتالية ويجب ان يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية او العائلية . ومحل اقامته ومدة الايجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الاجرة ويختم العقد الذي يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بلاوحدات المحلية بعد اثبات رقم وتاريخ قيده .

مادة ٢٦

تتولي الوحدة المحلية المختصة اخطار مصلحة الضرائب في الاسبوع الاول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات في السجل المشار اليه في المادة السابقة خلال الشهر السابق .

### الباب السادس

### هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها

مادة ٢٧

تتبع احكام المواد ( ٨ - ١٢ ) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع في البناء او تعمد عدم اتمام البناء الجديد في الوقت المحدد لذلك ، في حالة تكليف المحافظ المختص احدي الجهات القيام بالبناء او تكملة علي حساب المالك طبقا لأحكام المنصوص عليها في المادة ٥٣ من القانون المشار اليه .

مادة ٢٨

علي المالك فضلا عن اخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدم طبقا لأحكام المادة ( ٥٤ ) من القانون المشار اليه ان يخطر مديرية الاسكان والتعمير الكائن بدانرتها العقارورئيس المجلس المحلي المختص بتمام اعادة البناء بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويصدر رئيس المجلس المحلي المختص بقرار بتشكيل لجنة برئاسة او برئاسة من يختارة المجلس المحلي من اعضائه وعضوية اربعة منهم للنظر في ابرام عقود شغل الاماكن الجديدة للمستأجرين الذين ابدوا رغبتهم في ذلك طبقا للمادة ( ٥٤ ) من القانون المذكور . ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء علي اساس الاسبقية في ابرام عقود ايجار وحدات العقار المهدومه المماثلة للوحدات الجديدة ، وذلك اذا تم اعداد الوحدات الجديدة علي دفعات - وتكون الاولوية في شغل الوحدات الجديدة اذا تم اعدادها دفعة واحدة علي اساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجري الوحدات المهدومه ، فأن تعذر الاتفاق تجري قرعة بين كل من مجموعة مستأجري المحال ومجموعة مستأجري الوحدات السكنية .

وفي جميع الاحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت في محضر اعمالها ما تتخذة من اجراءات ما يصدر منها من قرارات في هذا الشأن .

### الباب السابع

### المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩

يعتبر من اعمال الترميم والصيانة تطبيقات للمادة ( ٥٥ ) من القانون المشار اليه الاعمال الآتية :

- ١ - تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .
- ٢ - ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتكس الاجزاء المتآكلة او المتفككة منها .
- ٣ - تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .
- ٤ - تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم او الميل او التشريح او تآكل مواقع الارتكاز او كسر الكمرات او الكوابيل الحاملة لها .
- ٥ - اصلاح وترميم التالف في ارضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي يؤدي الي تسرب المياه للحوائط او لاجزاء المبنى وبصفة خاصة الاساسات .
- ٦ - اصلاح وترميم التالف من الارضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير علي سلامة البناء او تعريض سكان الادوار السفلي كلها او بعضها للخطر .
- ٧ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .
- ٨ - اصلاح او استبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية التي تؤدي الي حوادث حريق او تعريض الارواح للخطر .
- ٩ - اصلاح وترميم خزانات وظلمبات المياه والاعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف - سواء منها المكشوفة او المدفونة - واستبدال الاجهزه والادوات والاجزاء التالفة بها .
- ١٠ - اعمال البياض والدهانات التي تستلزمها اعادة الحالة الي ما كانت عليه في الاجزاء التي تناولها الترميم او الصيانة .

مادة ٣٠

تشكل اللجان المنصوص عليها في المادة ( ٥٧ ) من القانون المشار اليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة من المهندسين المدنيين او المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار ندب من يقوم بالاعمال الكتابية والادارية باللجنة .

وتعد سكرتارية اللجنة سجل خاصا يدون فيه ملخص التقارير التي تقدم اليها نتيجة الفحص والمعائنة التي تجريها والاجراءات الاخرى التي تتخذها والقرارات التي تصدر عنها والاجراءات التي تتخذ لاعلانها لذوي الشأن والاجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم او بمعرفة الجهة الادارية المختصة .

مادة ٣١

تقدم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الي اللجنة المشار اليها في المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعائنة التي اجرتها علي المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون المشار اليه علي

النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبني تقديمه في مدة تقل عن ذلك .

ويجب ان يتضمن التقرير وصف المبني وموقعه واسم المالك واسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبني وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة علي الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلي او الجزئي او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعلة صالحا للغرض المخصص من اجلة مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبني كلياً او جزئياً .

مادة ٣٢

تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه في المادة السابقة اليها اجتماعا لفحصه وعليها ان تقوم علي وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة علي ما جاء بالتقرير او برفضه او بتعديله مسببا وتعلن اللجنة قرارها الي ذوي الشأن محررا علي النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقا للأحكام المقررة في المادة ( ٥٨ ) من القانون المشار اليه .

مادة ٣٣

يخطر المالك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ اعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع في ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ ، وعليه انجاز اعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك .

وعلي كل من المالك والمستأجر فور اتمام اعمال الترميم والصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب .

وعلي الجهة المذكورة ان تبت في الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها وتتم الاخطارات المنصوص عليها في هذه المادة بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول .

### الباب الثامن

#### استثمارات ومواد البناء لمباني التي تقام للتمليك

مادة ٣٤

تكون اولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة ( ٦٨ ) من القانون المشار اليه للمباني او اجزائها التي تقيمها الشركات الخاصة والافراد بقصد التمليك علي اساس اسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الي الجهة المختصة .

وتقيد هذه الطلبات في سجل خاص بارقام سلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الي الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

مادة ٣٥

تسري احكام المادة ( ١٣ ) من هذه اللائحة بالنسبة الي بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم في اقامة مبان أو اجزاء منها بقصد التمليك .

## قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

### في شأن الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب القانون الآتي نصه ، وقد اصدرناه :

اولا - في شأن قواعد الاسكان واجراءات تحديد اجرة الاماكن

المادة ١

فيما عدا الاسكان الفاخر ، لايجوز أن تزيد الاجرة السنوية للاماكن المرخص في اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الارض والمباني وعلى الاتقل المساحة المؤجرة لهذا الاغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار .ولا تسرى على هذه الاماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الاخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الاولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيما لعلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر من الوزير المختص بالإسكان

حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ ق بجلسة ٢٠٠٢/٥/١٢ بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الاولى من المادة الاولى من ق ١٣٦ لسنة ٨١ من انة على الاتقل المساحة الموجرة لهذه الاغراض على ثلثي مساحة مباني العقار.

المادة ٢

تقدر قيمة الارض بالنسبة الى الاماكن المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فاذا ثبت تراخي المالك عمدا عن عداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدر لإنهاء أعمال البناء وذلك دون الإخلال بحق المحافظة المختصة في إستكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك . ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الارض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية على وحداته وفقا لموقع وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوع البناء .

المادة ٣

تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن .

( أ ) ثمن المثل للارض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

( ب ) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .ويؤخذ في الإعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون . وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لايجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

المادة ٤

يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة على هذه الاسس . فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحدد فيه الاجره بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالاجرة المحددة للمكان وفقا لاحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس . وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال .

المادة ٥

إذا رأى المستأجر أن الاجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد

الاجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للاسس المنصوص عليها في هذا القانون ، ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار نوى الشأن بقرارها . وتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

المادة ٦

يجوز لمالك المبنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز اجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

- ١- أن تكون لاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب .
- ٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار وكيفية خصمه من الاجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال . ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء . ولا تسرى حكم الفقرة الاخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة .

**ثانيا - في شأن تصحيح بعض أو ضاع الاماكن القديمة**

المادة ٧

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد في اول يناير من كل سنة اجرة الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة تحت يده ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض . وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الآتية :

- (أ) ٣٠% عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .
- (ب) ٢٠% عن الاماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .
- (ج) ١٠% عن الاماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .
- (د) ٥% عن الاماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

المادة ٨

تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الاصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الاجرة من آثار . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق اول زيادة .

المادة ٩ (الغيت بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ باصدار قانون البناء)

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامّة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي :

- ١- اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها .
- ٢- اذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلي :

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى .

(ب) بالنسبة للمباني المشاة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى . وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغليين أو الشاغليين فيما يجوز لاي منهم الالتجاء الى قاضي الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغليين وتحديد نصيب كل شاغل . ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال

العشر سنوات المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدنى . وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أما الاعمال التي لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتي بقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين . ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الاذنى المقرر قانونا لاجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة . وتلغى المادة ( ٦١ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون

#### المادة ١٠

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم . وتلغى أحكام المادة ( ٦٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .  
**ثالثا - في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية .**

#### المادة ١١

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى والتي أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الابراد ولايسرى حكم الفقرتين السابقتين على الاماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات .

#### المادة ١٢

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المباني وسائر أحكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون .

#### المادة ١٣

يحظر على المالك من الافراد وشركات الاشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى أقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى .

يسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع سراحة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك .  
يتمتع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة ، ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا وبعد تأجير النسبة المقرره طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة .  
وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .  
( الغيت هذه الفقرة اعتبارا من ١٩/٣/١٣ ٩١ بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ )

( حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرتين الاولى والثانية والثالثة من المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبسقوط باقى فقراتها فى القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ ق دستورية بجلسة ( ٢٠٠٢/٥/١٢ )

#### المادة ١٤

يخصص ثلثا نسبة الى ١٥% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة .

#### المادة ١٥

تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الإسكاني وتوفير مايلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لاحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط . كما يكون للأفراد عند تلبية مبانهم أو استكمالها أو التوسع فيها كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي . وكل ذلك وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

المادة ١٦

يحق لمستأجرى المدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لها مفروش الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها في العقد .

حكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ١٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من تثبيت اجرة المدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين بها في حالة استمرار عقودها المفروشة العليا ، وبعدم دستورية ما نصت عليه من احقية مستأجرى المستشفيات و ملحقاتها في حالة تأجيرها مفروشة في الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط والاجرة المنصوص عليها في العقد . (الطعن رقم ٤٧ لسنة ٢١ و ١٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بالجريدة الرسمية العدد ١٦ تابع(أ) في ٢٠٠٤/٤/١٥ )

المادة ١٧

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد وبالنسبة للاماكن التي يستأجر غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب أخلاءها إذا ما أنتهت إقامة المستأجر غير المصرى في البلاد . وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة . ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون في جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادر تهم البلاد نهائيا

حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٢ ق بجلسة ٢٠٠٢/٤/١٤ بعدم دستورية الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من ق ١٣٦ لسنة ٨١ فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الايجار على الزوجة المصرية و اولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء اقامته بالبلاد فعلا او حكما دون الزوج المصرى واولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية

المادة ١٨

لايجوز للمؤجر أن يطلب أخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لحد الاسباب الاتية :  
(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الالية للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا لاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

(ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكلية بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولاينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأجير فى سداد الاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الاجرة المصاريف والاعتاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

(ج) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون

للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة ٢٩- من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى اغراض منافية للأداب العامة . ومع عدم الإخلال بالأسباب إليها لاتمتد بقوة القانون عقود إيجاد الاماكن المفروشة . وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك إعتبارا من تاريخ بهذا القانون .

المادة ١٩

فى الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزداد الاجرة القانونية بنسبة :

١- ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢- ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١

٣- ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧

٤- ٥٠% للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها . ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه . وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك إعتبارا من تاريخ بهذا القانون

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤٤ لسنة ٢٠ ق فى ٢٠/٣/٤٠٠٠ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة (١٩) من ق ٣٦ لسنة ٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير استعمال العين الى غير غرض السكنى

(٢) حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٦ لسنة ٢٧ ق بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين

المادة ٢٠

يحق لمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوصا منه نسبة ال ٥٠% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ابداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمسأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يودى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠% المشار إليها .

المادة ٢١

يشترط الايزيد مجموع مايقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة - ويعقد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى

حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق دستورية بعدم دستورية المادة ٢١ من ق ١٣٦ لسنة ٨١ (الجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع فى ابريل ٢٠٠٣ )

المادة ٢٢

تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية إحتياجات العاملين الذين إنتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى

يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، وإذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه .

### سادسا - فى شأن العقوبات والاحكام العامة والانتقالية

المادة ٢٣

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقده معه على شراؤها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا . ويعاقب بذات العقوبة الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يودى الى الطرف الاخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة

المادة ٢٤

فيما عدا العقوبة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلامة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من يبادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى

المادة ٢٥

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شروط أو تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر . فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف باعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان مقتضى . وفى جميع الاحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لاحكام تلك القوانين بأن يردها الى من أداها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات

المادة ٢٦

لاتسرى أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الاماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ويستمر العمل بالفواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها

المادة ٢٧

تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى غير التجارية ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين -

حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة .

( طعن رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية جلسة ١٩٨٩/٤/٢٩ الجريدة الرسمية العدد ٢٠ بتاريخ ١٨/٥/١٩٨٩ )

- حكمت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الاولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ ق فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المالك و المستأجر و بسقوط فقرتها الثانية

طعن رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٢/٧ الجريدة الرسمية العدد ٨ بتاريخ ١٩/٢/١٩٩٨ )

المادة ٢٨  
تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن وذلك بالنسبة لما  
تستثمره هذه الصناديق من أموال في مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر .

المادة ٢٩  
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره . صدر برئاسة الجمهورية في  
٢٦ رمضان ١٤٠١ - ٢٧ يوليو ١٩٨١ .

AL-FAROUK

**القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦**  
**المعدل بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦**

المادة ١

لاتسرى احكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بأيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود ايجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لآى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون

المادة ٢

تطبق احكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها .  
ويكون للمحرمات المثبتة لهذه العلاقة الايجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذى بعد توثيقها بحضور اطرافها .

المادة ٣

يلغى كل نص فى أى قانون اخر يتعارض مع أحكام هذا القانون

المادة ٤

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره  
الجريدة الرسمية العدد ٢٣ مكرر بتاريخ ١١ يونية ٢٠٠٦

## قانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦م بشأن تأجير الأراضي الصحراوية

المادة ١ :

يجوز التصرف بالمجان في الأرضى الصحراوية المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الا اعتبارية العامة أو تأجيرها بايجار اسمى لاقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها. ويصدر بتحديد المناطق التى تقع فيها الأرضى الصحراوية المشار اليها وبالقواعد والاجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير قرار من رئيس الجمهورية ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجم وطبيعة نشاطة وقيمة الأموال المستثمرة فيه.

المادة ٢ :

لا تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف اليه قبل اتمام تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى . وتودع المحررات المتضمنة للتصرفات في مكتب الشهر العقارى المختص ويترتب على هذا الايداع الآثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية وتسلم صور تلك رسوم الشهر والتوثيق ورسوم الدمغة.

المادة ٣ :

لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على أربعين عاما تجدد مادام المشروع قائما.

المادة ٤ :

إذا لم يتم تنفيذ المشرع وبدء الانتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد في قرار التخصيص يتعين على الجهة الادارية مالكة الأرض استردادها ويجوز لها بيعها أو تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للأسعار الساندة في المنطقة الاسترداد.

المادة ٥ :

دون اخلال بحكم المادة السابقة يحظر استخدام الارض في غير الغرض المخصصة من أجله مالم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة كما يحظر التصرف فيها أو في أى جزء منها أو تقريد أى حق عينى عليها أو تمكين الغير منها قبل نقل ملكيتها إلى المتصرف اليه ويقع باطلا كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به معلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها.

المادة ٦ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره

**قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦**  
**الخاص بتعديل قانون الايجارات**  
**المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١**

باسم الشعب  
رئيس الجمهورية

قر مجلس الشعب القانون الآتي نصه . وقد اصدرناه :

**المادة الاولى**

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير أماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتي : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً أو إناثاً من قصر وبلغ ، يستوى في ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من اصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيرهم ولمرة واحدة.

**المادة الثانية**

استثناء من الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار اليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند الى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه اياها

**المادة الثالثة**

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين ايجار الأماكن بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
  - وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
  - واربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
  - وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .
- ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .
- وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة :

٢ % بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧

١ % بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٦٦

**المادة الرابعة**

تسرى احكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقود ايجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

**المادة الخامسة**

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الاولى منه فيعمل بها من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها . حسنى مبارك

صدر برناسة الجمهورية في ١٧ ذي القعدة سنة ١٤١٧ هـ الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م

**قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١**  
**بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تأجير الأماكن**

المادة ١ :

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتي :  
" ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة : (٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ ."

المادة ٢ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من أول أبريل سنة ٢٠٠١  
(نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧ وعمل به اعتباراً من ٢٧ / ٣ / ١٩٩٨ عدا الفقرة الأولى لتعلقها بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيعمل بها اعتباراً من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ لكون تاريخ نشر القانون كان في ٨ / ٩ / ١٩٧٧)

**قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ / ١٩٩٧**  
**بالأناحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧**  
**وببعض الاحكام الخاصة بايجار الاماكن غير السكنية**  
رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ،  
وعلى الاحكام المحددة للأجرة في القوانين ارقام ( ١٩٤٧/١٢١ ) بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ؛ ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين :  
، وعلى قوانين خفض الاماكن وارقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية ، وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن سريان احكام القانون المدني على الاماكن التي لم يسبق تأجيرها والاماكن التي انتهت او تنتهي عقود ايجارها دون ان يكون لاحد حق القاء فيها ، وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل ( الفقرة الثانية من المادة ٢٩ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وببعض الاحكام الخاصة بايجار الاماكن غير سكنية

**الباب الأول**  
**احكام عامة**  
**الفصل الاول**  
**تعريف**

مادة ( ١ )  
في تطبيق احكام القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٩٧ ) المشار اليه - يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها :  
اولا : مؤجرة : يستأجرها شخص طبيعي ، او شخص اعتباري من الاشخاص المذكورة في ( المادة ٥٢ ) من القانون المدني ، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات .  
ثانيا : موت : وفاة الشخص الطبيعي .  
ثالثا : المستأجر : من استأجر العين وابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الايجار بعد وفاة المورث ، واحدا كان او اكثر ، ذكورا او اناثا ، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الايجار او باع له المتجر او المصنع في الحالات التي يجوز فيها ذلك قانونا .  
رابعا : المستأجر الاصلى : اخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء واحدا كان او اكثر ، ذكورا واناثا ، وليس من استمر لصالحه عقد الايجار ، ويعتبر مستأجرا اصليا كل من تنازل له المستأجر الاصلى عن الايجار او باع له المتجر او المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .  
خامسا : قوانين ايجار الاماكن : القوانين المتعاقبة الخاصة بايجار الاماكن ، وكذا الخاصة بخفض الايجارات .  
سادسا : الاجرة القانونية الحالية  
اخر اجرة استحققت قبل ١٩٩٧/٤/٢٧ - محسوبة وفقا لما يلي :  
١- التحديد الوارد في قوانين ايجار الاماكن - كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه - وذلك بالنسبة للاماكن التي انشئت . وتم تأجيرها او شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم يخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الاجرة منذ العمل بالقانون رقم (٤٦ لسنة ١٩٦٢) المشار اليه .  
٢- تقدير لجان تحديد الاجرة الذي صار نهائيا - طعن عليه او لم يطعن - وذلك بالنسبة للاماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم (١٣٦ لسنة ١٩٨١) المشار اليه الذي سرى على الاماكن المرخص في اقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ .

٣- في جميع الاحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات لمنصوص عليها في قوانين ايجار الاماكن ، بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة في المادة (٧) من القانون رقم (١٣٦ / ١٩٨١) المشار اليه. ٤- تحديد مالك المبنى للاجرة طبقا لاسس القانون رقم (١٣٦ لسنة ١٩٨١) المذكور - الذي ارتضاه المستاجر ، او عدل بناعلى تظلمه وصار التعديل نهائيا مع مراعاة حق المالك في زيادة الاجرة القانونية بنسبة (٥٠ %) نظير التغيير الكلي وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئي - لاستعمال العين الى غير اغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثلث مساحة مباني العقار - المرخص في اقامته لاغراض السكنى - وهو القدر الذي ترك للمالك حرية تاجيره خاليا لغير اغراض السكنى ، وذلك عملا (بالفقرة الاولى من المادة (١)، والفقرتين الاولى بند (٤) والثانية من المادة (١٩) ) من ذلك القانون .

ولا عبرة - في كل ما تقدم - بالاجرة المكتوبة في عقد الايجار ايا كان تاريخ تحريره ، ولا بالقيمة الاجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبينة اذا اختلفت كلتاهما مقدرا عن الاجرة القانونية وانما يعتد بالقيمة الاجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الاجرة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم (١٣٦ لسنة ١٩٨١) المشار اليها . ويرجع لاجرة المثل - اذا كانت الاجرة القانونية غير معلومة.

سابعاً : الاماكن المنشأة

العين المؤجرة التي انشئت ، اذ العبارة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر انما هي بتاريخ انشاء المكان ذاته اذا استجد بعد تاريخ انشاء المبنى كما لو ادخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك باعادة تحديد الاجرة ، او اضيف وحدة حديثة ، اوتمت تغطية طابق حديث في مبني قديم ، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كلياً او جزئياً الى غير اغراض السكنى الذي يترتب عليه زيادة الاجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة (١٩) من القانون رقم (١٣٦ لسنة ١٩٨١) ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم (٤٩ لسنة ١٩٧٧) المشار اليهما .

#### الفصل الثاني

نطاق السريان تنفيذاً لحكم ( المادة الرابعة ) من القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ )

مادة ( ٢ ) :

تسري احكام هذه اللانحة علي الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى ، التي يحكمها القانون رقم ( ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) والقوانين الخاصة بايجار الاماكن الصادرة قبلهما . ولا تسري احكامها علي الاماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ، ولا علي التي يحكمها القانون رقم ( ٤ لسنة ١٩٦٦ ) المشار اليها .

#### الباب الثاني

احوال استمرار العقد في الاماكن لمزاولة  
نشاط تجاري او صناعي او مهني او حرفي .

مادة ( ٣ )

يعمل باحكام هذا الباب في شأن استمرار عقد الايجار بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري او صناعي او مهني او حرفي .

#### الفصل الاول

الاستمرار بأثر رجعي طبقاً ( للفقرة الثانية من المادة ( ٢٩ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) المعدلة (بالفقرة الاولى من المادة الاولى) من القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) .

مادة ( ٤ ) :

يعمل بأحكام هذا الفصل اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ .

مادة ( ٥ ) :

لا يستمر عقد الايجار لصالح احد من الورثة او الشركاء اذا ترك المستأجر العين .

مادة ( ٦ ) :

لا يستمر عقد الايجار لصالح الشركاء اذا مات المستأجر .

مادة ( ٧ ) :

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب الحق بقاء في العين ، والي جانب هذا الحق يستمر عقد الايجار لصالح من يتوافر فيه - شرطان - هما ، ان يكون وارثا للمتوفي ، وان يكون من الآتي بيانهم :

( أ ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة ، قصرا وبلغا .  
( ب ) الاقارب - نسبا - من الدرجتين : الاولى والثانية وفقا لحكم ( المادة ٣٦ ) من القانون المدني ، ابناء واحفادا وآباء واجدادا واخوه ، ذكورا واناثا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة ان يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الاصلي طبقا للعقد ، او النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر واي من المستأجرين المتعاقبين ، او النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته او مهنته او حرفته خارج الكتلة السكنية او لسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه .

لا يشترط ان يستعمل المستفيد العين بنفسه - بل يكفي ان ينوب عنه في ذلك احد - سواء كان من باقي المستفيدين او من غيرهم - ولا يلزم ان يكون قيما او وصيا او وكيل رسميا .

#### الفصل الثاني

الاستمرارا بأثر مباشر طبقا ( للفقرة الثانية من المادة الاولى ) من القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الاصلي .

مادة ( ٨ ) :

اعتبارا من ١٩٩٧/٣/٢٧ ، يستمر عقد الايجار بموت احد من اصحاب حق البقاء في العين الا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الاصلي وليس ورثة ورثته ولو كانوا اقرباء له من الدرجة الثانية - فإذا مات احد من هؤلاء المستفيدين ، لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته .

#### الفصل الثالث

حكم انتقالي في ( المادة الثانية ) من القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) بحفظ حق من تجاوزت قرابته الدرجة الثانية .

مادة ( ٩ )

يقصد بكلمة " المستأجر " الواردة في صدر المادة ( الثانية ) من القانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) المشار اليه ، التعريف الوارد في البند ( البند " ثالثا " من المادة ( ١ ) من هذه اللائحة ) .

مادة ( ١٠ )

استثناء من حكم ( البند " ب " من الفقرة الاولى من المادة ( ٧ ) من هذه اللائحة - يستمر عقد الايجار لصالح من تجاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية ، متي كانت يده علي العين في ١٩٩٧/٣/٢٦ تستند الي حقه السابق في البقاء فيها - الذي استمده من نص ( الفقرة الثانية من المادة ٢٩ ) من القانون رقم ( ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) قبل تعديلها بالقانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) المشار اليهما - ويشترط ان يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في ( الفقرة الثانية من المادة (٧) الشمار اليها ) كما يسري عليه حكم ( الفقرة الثالثة ) منها .

وينتهي العقد بقوة القانون بموته او تركه العين .

#### الباب الثالث

تحديد الاجرة القانونية وزيادتها طبقا ( للمادة الثالثة ) من لاقانون رقم ( ٦ لسنة ١٩٧٧ ) بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير اغراض السكني .

مادة ( ١١ ) :

مع مراعاة حكم المادة ( ١٤ ) من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكني - التي تحكمها قوانين ايجار الاماكن ، وتخضع لقواعد تحديد الاجرة - سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري او صناعي او مهني او حرفي او مؤجرة لغير ذلك من الاغراض الاخرى خلاف السكني كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والاندية الرياضية .

ولا يخرج العين من تطبيق احكام هذا الباب تغيير استعمالها الي اغراض السكني دون انفاق علي ذلك مع المؤجر .

مادة ( ١٢ ) :

اعتباراً من مواعيد استحقاق الاجرة التالية ليوم ٦/٣/١٩٩٧٢ :

( أ ) تحدد الاجرة القانونية بواقع:

- (ثمانية امثال) الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١/١/١٩٤٤ .
  - (خمسة امثال) الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١/١/١٩٤٤ وحتى ٤/١١/١٩٦٤ .
  - (اربعة امثال) الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥/١١/١٩٦١ وحتى ٦/١٠/١٩٧٣ .
  - (ثلاثة امثال) الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧/١٠/١٩٧٣ وحتى ٩/٩/١٩٧٧ .
- ( ب ) وتزداد الاجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة ١٠/٩/١٩٧٧ وحتى ٣٠/١/١٩٦٦ بنسبة ( ١٠% )  
مادة ( ١٣ ) :

اعتباراً من موعد استحقاق الاجرة التالية ليوم ٢٦/٣ من كل عام – تستحق زيارة سنوية – بصفة دورية – بنسبة ( ١٠% ) من قيمة اخر اجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد – اى بعد المضاعفة واطافة الزيادات وذلك بالنسبة لجميع الاماكن المذكورة فى المادة السابقة .

مادة ( ١٤ ) :

لايستحق المالك سوى نصف ما ذكره فى المادتين السابقتين من امثال ونسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى ، وغير غرض السكنى .

مادة ( ١٥ ) :

لا يدخل فى الاجرة القانونية الحالية – التى تضاعف او تزداد وفقاً للمواد الثلاث السابقة – الملحقات التى تخص العين المؤجرة ، كقيمة استهلاك المياه ، واجرة الحارس والضرائب العقارية والرسوم وابعاء الترميم والصيانة ونفقات اصلاح المصعد غير الدورية .

مادة ( ١٦ ) :

يجوز للمؤجر ان يقبل تقاضى اجرة تقل عن الاجرة المحددة قانوناً لاعتبارات يقدرها – ولكن لا يجوز الاتفاق على اجرة تزيد عليها ، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء اية ملحقات تخالف او تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقاً للقانون .

#### الباب الرابع

#### حكم وقته بتعديل الاوضاع

مادة ( ١٧ ) :

على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل اوضاعهم وفقاً لجميع الاحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بها .

مادة ( ١٨ ) :

تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية ، ويعمل بها فى اليوم التالى لتاريخ نشرها .  
نشرت بالجريدة الرسمية فى ( ١٦ يوليو سنة ١٩٧٧ )

**قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١**  
**بتعديل الفقرة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧**

باسم الشعب  
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاصة بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتي :

ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :  
(٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من أول أبريل سنة ٢٠٠١ .  
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٤ محرم سنة ١٤٢٢ هـ

الجريدة الرسمية - العدد ١٣ (تابع) في ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١

**قانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦**  
**بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦**

بشأن سريان أحكام القانون المدني علي الاماكن التي انتهت أ و تنتهي عقود ايجارها دون ان يكون لاحد حق البقاء فيها

( الجريدة الرسمية - العدد ٢٣ مكرر في ١١ يونية سنة ٢٠٠٦ )

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب الاتي نصه؛ وقد اصدرناه :

( المادة الاولى )

تضاف فقرة ثانية الي المادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار اليه ،  
نصها الاتي :

" ويكون للمحركات المثبتة لهذه العلاقق الاجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور اطرافها "

( المادة الثانية )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره . يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برناسة الجمهورية في ١٤ جمادي الاولى سنة ١٤٢٧ هـ

( الموافق ١٠ يونية سنة ٢٠٠٦ م )

حسني مبارك