

محضر تصديق

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب /

محضر تصديق رقم لسنة

أنه في يوم الموافق / /

تم التوثيق على هذا العقد من السيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

والسيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور.

نموذج

عقد رهن حيازي لعقار ضمانا لسداد قرض

انه في يوم الموافق د/د/د دد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكناً

(طرف أول)

ثانياً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكناً

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلي:-

(تمهيد)

بتاريخ د/د/د دد م تحرر بين الطرفين الأول - بإعتبارة مقترضاً والطرف الثاني بإعتبارة - مقترضاً - عقد قرض بموجبه يعد الطرف الأول مدين للطرف الثاني بمبلغ وقدره
جنیه مصري.

و ضماناً لقرض الطرف الأول اتفق المتعاقدان على أن يقوم المقترض برهن العقار المملوك له رهناً حيازياً لصالح الطرف الأول، ويكون مبلغ القرض والمضمون بالرهن الحيازي موضوع هذا العقد غير قابل للتجزئة فكل جزء من العقار المرهون يكون ضامناً لسداد الدين جميعه.

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد وتسري عليه جميع أحكامه، كما يعد عقد القرض المشار اليه جزء من هذا العقد.

(البند الثاني)

بموجب هذا العقد يرهن الطرف الأول لصالح الطرف الثاني - رهناً حيازياً - العقار رقم

..... الكائن بشارع قسم محافظة قسم شرطة
والمبني ب..... والبالغ مساحته الإجمالية متر مربع وهو مكون من عدد
..... طابق - بكل طابق عدد ... شقة.

وحدوده الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

(البند الثالث)

مستندات الملكية وأيلولتها للراهن

آلت ملكية العقار موضوع عقد الرهن الي الراهن بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

(البند الرابع)

الإقرار بخلو العقار موضوع الرهن من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول بأن العقار محل العقد خال من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أو خفية وليس موقوفاً أو محكراً. كما يقر بأنه حائز لهذا العقار دون منازعة وبصفة ظاهرة ومستمرة ولم يسبق له التصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات.

(البند الخامس)

التأمين علي العقار المرهون لصالح المرهون له

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الراهن بالتأمين على العقار المرهون ضد لدى إحدى شركات التأمين لصالح المرهون له بمبلغ وقدره جنيه طوال مدة سريان هذا العقد

(البند السادس)

انقضاء عقد الرهن ومحو تأشيرات الرهن

بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني ينقضي الرهن بسداد القرض ويكون الطرف الثاني - المرهون له - ملزماً باتخاذ الإجراءات اللازمة لمحو قيد الرهن بمصروفات تقع على عاتقه.

(البند السابع)

انتقال حيازة العقار للمرهون له وإدارة العقار المرهون واستغلاله

بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني يكون من حق الطرف الأول - الراهن - ملزماً بنقل حيازة العقار موضوع عقد الرهن الحيازي الي المرهون له الذي يتولي - طبقاً لقواعد القانون المدني القيام بأعمال الإدارة المتعلقة بالعقار المرهون من قبض ريعه.

(البند الثامن)

حظر التصرف في العقار المرهون بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني لا يجوز

للراهن التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الرهن أو أى تصرف آخر يكون من شأنه الإضرار
بما للمرهون له من حقوق.

(البند التاسع)

تعيين المرهون له حارساً على العقار المرهون
بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني يحق للمرهون له إقامة نفسه حارساً على العقار
بدون أجر دون اعتراض من الراهن إذا استحق دين القرض ولم يوفى الراهن.

(البند العاشر)

مصروفات عقد الرهن

بموجب هذا العقد تكون جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه ورسوم شهره وقيد الرهن
وخلافه يلتزم بها الراهن.

(البند الحادي عشر)

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة
عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره.....

ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد
حصول المخالفة دون حاجة الي إنذار أو إعداز بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

(البند الثاني عشر)

التفويض باستلام الصورة التنفيذية لعقد الهبة

بموجب هذا العقد يكون الأستاذ المحامي موكلاً في استلام الصورة التنفيذية لهذا العقد

وفي اتخاذ سائر الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد الهبة، وذلك بمصروفات يدفعها الطرف الثاني الموهوب له.

(البند الثالث عشر)

تختص محكمة بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

(بند خاص)

التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٩١ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ المحامي الكائن

الطرف الأول (الراهن) الطرف الثاني (المرهون له أو لصالحه)

.....

محضر تصديق

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب /

محضر تصديق رقم لسنة

أنه في يوم الموافق / /

تم التوثيق على هذا العقد من السيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

والسيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور.

نموذج

عقد رهن رسمي لعقار ضمنا لسداد قرض

انه في يوم الموافق د/د/د ددد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولا: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف أول)

ثانيا: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلي:-

(تمهيد)

بتاريخ د / د / دد م تحرر بين الطرف الأول - بإعتباراً مقترضاً - والطرف الثاني بإعتباراً - مقترضاً - عقد قرض بموجبه يعد الطرف الأول مدين للطرف الثاني بمبلغ وقدره
جنيه مصري

و ضمناً لقرض الطرف الأول اتفق المتعاقدان على أن يقوم المقترض برهن العقار المملوك له رهناً رسمياً لصالح الطرف الأول، و يكون مبلغ القرض والمضمون بالرهن العقارى موضوع هذا العقد غير قابل للتجزئة فكل جزء من العقار المرهون يكون ضامناً لسداد الدين جميعه.

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد وتسري عليه جميع أحكامه، كما يعد عقد القرض المشار اليه جزء من هذا العقد.

(البند الثاني)

بموجب هذا العقد يرهن الطرف الأول لصالح الطرف الثاني العقار رقم الكائن بشارع قسم محافظة والمبني ب والبالغ مساحته الإجمالية متر مربع وهو مكون من عدد طابق - بكل طابق عدد ... شقة.

وحدوده الأربعة هي:-

الحد الشرقى: الحد الغربى:

الحد البحرى: الحد القبلى:

(البند الثالث)

مستندات الملكية وأيلولتها للراهن

آلت ملكية العقار موضوع عقد الرهن الي الراهن بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

(البند الرابع)

الإقرار بخلو العقار موضوع الرهن من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول بأن العقار محل العقد خال من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أو خفية وليس موقوفاً أو محكراً. كما يقر بأنه حائز لهذا العقار دون منازعة وبصفة ظاهرة ومستمرة ولم يسبق له التصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات.

(البند الخامس)

التأمين علي العقار المرهون لصالح المرهون له

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الراهن بالتأمين على العقار المرهون ضد

إحدى شركات التأمين لصالح المرهون له بمبلغ وقدره جنيه طوال مدة سريان هذا

العقد

(البند السادس)

انقضاء عقد الرهن ومحو تأشيرات الرهن بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني ينقضي الرهن بسداد القرض ويكون الطرف الثاني - المرهون له - ملزماً باتخاذ الإجراءات اللازمة لمحو قيد الرهن بمصرفات تقع على عاتقه.

(البند السابع)

إدارة العقار المرهون واستغلاله

بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني يكون من حق الطرف الأول - الراهن - القيام بأعمال الإدارة المتعلقة بالعقار المرهون من قبض ريعه وتغيير كيفية الاستعمال شريطه ألا يؤدي ذلك إلا الإضرار بالطرف الثاني.

(البند الثامن)

حظر التصرف في العقار المرهون

بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني لا يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الرهن أو أى تصرف آخر يكون من شأنه الإضرار بما للمرهون له من حقوق.

(البند التاسع)

تعيين المرهون له حارساً على العقار المرهون

بموجب هذا العقد وإعمالاً لقواعد القانون المدني يحق للمرهون له إقامة نفسه حارساً على العقار بدون أجر دون اعتراض من الراهن إذا استحق دين القرض ولم يوفى الراهن.

(البند العاشر)

مصرفات عقد الرهن

بموجب هذا العقد تكون جميع مصرفات هذا العقد وأتعابه ورسوم شهره وقيد الرهن وخلافه يلتزم بها الراهن.

(البند الحادي عشر)

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره.....

ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف بالتزامه الخاص ب يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة الي إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة

بالتعويض.

(البند الثاني عشر)

التفويض باستلام الصورة التنفيذية لعقد الهبة

بموجب هذا العقد يكون الأستاذ المحامي موكلاً في استلام الصورة التنفيذية لهذا العقد وفي اتخاذ سائر الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد الهبة، وذلك بمصروفات يدفعها الطرف الثاني الموهوب له.

(البند الثالث عشر)

تختص محكمة بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

(بند خاص)

التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه

أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٧٢ لسنة ٤٩٩١ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ المحامي الكائن

الطرف الأول (الراهن)
الطرف الثاني (المرهون له أو لصالحه)

.....

.....

محضر تصديق

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب /

محضر تصديق رقم لسنة

أنه في يوم الموافق د / د / دد دد د م

تم التوثيق على هذا العقد من السيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر)
رقم

والسيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور.

نموذج

عقد رهن منقول ضماناً لسداد قرض

انه في يوم الموافق د/د/د ددد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف أول)

ثانياً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقاً على ما يلي:-

(تمهيد)

حيث يرغب الطرف الأول في اقتراض مبلغ نقدي قدرة جنية من الطرف الثاني الدين،
وحيث يرغب الطرف الثاني في إقراضه شريطة أن يرهن لديه منقولات رهناً حيازياً تكون ضامنة
للوفاء بالقرض في ميعاده فقد اتفقا على الآتي:

(البند الأول)

موضوع العقد

بموجب هذا العقد أقرض الطرف الأول - المرهون له - الطرف الثاني - الراهن - ما هو مبلغ مالي
قدره

(البند الثاني)

التزام المقترض بالسداد وتقديمه لمنقول يرهن رهناً حيازياً

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني - المدين الراهن - بسداد مبلغ المقترض الي الدائن

الموهون له أو لصالحه في موعد غايته د / د / دد د م

(البند الثالث)

بموجب هذا العقد قدم المدين ضمانا لسداده للقرض عبارة عن:

م	بيان بالمنقول المرهون	حالته	قيمه
-	-----	-----	-----
-	-----	-----	-----
-	-----	-----	-----
-	-----	-----	-----

والمناقول المشار إليها مرهونة لدي الدائن المرهون لصالحه رهنا حيازيا وهي ملك خالص للمدين المرتهن وليس لأحد عليها ثمة حق.

(البند الرابع)

الالتزام بالمحافظة على المناقول محل الرهن

بموجب هذا العقد وتطبيقاً لقواعد وأحكام القانون المدني يلتزم الطرف الثاني وهو الدائن المرتهن بالمحافظة على المناقول المرهونة ويتعهد ببذل العناية اللازمة للمحافظة.

(البند الخامس)

الحق في حبس المناقول - عدم ردها

بموجب هذا العقد وتطبيقاً لقواعد وأحكام القانون المدني يكون للطرف الأول وهو الدائن المرتهن الحق قانوناً في حبس المناقول المرهونة الي أن يتم سداد مبلغ القرض والمصروفات التي قد يكون الطرف الأول أنفقها من أجل المحافظة على المناقول.

(البند السادس)

انقضاء عقد القرض

بموجب هذا العقد وتطبيقاً لقواعد وأحكام القانون المدني ينقضى عقد القرض - أساس الرهن

- بحصول الطرف الأول - الدائن المرتهن - للقرض وما انفق من مصروفات من أجل المحافظة على المنقولات المرهونة.

(البند السابع)

بموجب هذا العقد وتطبيقاً لقواعد وأحكام القانون المدني يلتزم الطرف الأول - الدائن المرتهن برد المنقولات المرهونة للطرف الثاني - المدين الراهن - بالحالة التي استلمه عليها فور سداد القرض ومصروفاته التي أنفقت بقصد المحافظة على المنقولات المرهونة.

(البند الثامن)

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة الي إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

(البند التاسع)

الاختصاص القضائي

تختص محكمة بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذة أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

(البند العاشر)

التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

محضر تصديق

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب /

محضر تصديق رقم لسنة

أنه في يوم الموافق د / د / مدم م

تم التوثيق على هذا العقد من السيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر)
رقم

والسيد / الثابت الشخصية بموجب بطاقة (جواز سفر) رقم

أمامنا نحن موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور.

الأستاذ الزميل ٠٠٠

النظام القانوني لعقد الرهن

الرهن الرسمي

تعريف عقد الرهن الرسمي

تنص المادة ١٠٣٠ مدني:

الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه
أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك
العاقرة في أي يد يكون.

إنشاء الرهن الرسمي

تنص المادة ١٠٣١ مدني:

(١) لا ينعقد الرهن إلا إذا كان بورقة رسمية.

(٢) ونفقات العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.

تنص المادة ١٠٣٢ مدني:

(١) يجوز أن يكون الراهن هو نفس المدين كما يجوز أن يكون شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين.

(٢) وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.

تنص المادة ١٠٣٣ مدني:

(١) إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن عقد الرهن يصبح صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية وإذا لم يصدر هذا القرار فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.

(٢) ويقع باطلا رهن المال المستقبل.

تنص المادة ١٠٣٤ مدني:

يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاءه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن.

تنص المادة ١٠٣٥ مدني:

(١) لا يجوز أن يرد الرهن الرسمي إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

(٢) ويجب أن يكون العاقر المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا وقع الرهن باطلاً.

تنص المادة ١٠٣٦ مدني:

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة ٨٤١١.

تنص المادة ١٠٣٧ مدني:

يترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وإيراد عن المدة التي أعقبت التسجيل ويجرى في توزيع هذه الغلة ما يجري في توزيع ثمن العقار.

تنص المادة ١٠٣٨ مدني:

يجوز لمالك المبنى القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المبنى، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المبنى وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق.

تنص المادة ١٠٣٩ مدني:

(١) يبقى نافذاً الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

(٢) وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً مفرزاً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته إلى قدر من هذه الأعيان

يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل، ويعين هذا القدر بأمر على عريضة. ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أى ذى شأن بتسجيل القسمة. ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

تنص المادة ١٠٤٠ مدني:

يجوز ان يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي، كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد فى عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذى ينتهي إليه هذا الدين.

تنص المادة ١٠٤١ مدني:

كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بغير ذلك.

تنص المادة ١٠٤٢ مدني:

(١) لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له فى صحته وفى انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

(٢) وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو نزل عنه المدين.

آثار الرهن الرسمي

أثر الرهن فيما بين المتعاقدين

أثر الرهن الرسمي بالنسبة إلى الراهن:

تنص المادة ١٠٤٣ مدني:

يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون وأي تصرف بصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن.

تنص المادة ١٠٤٤ مدني:

للمرتهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار.

تنص المادة ١٠٤٥ مدني:

(١) الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كلن قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن داخلا في أعمال الإدارة الحسنة.

(٢) وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

تنص المادة ١٠٤٦ مدني:

(١) لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما مدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية.

(٢) أما إذا كانت المخالصة أو الحوالة مدة تزيد على ثلاث سنوات، فأنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الوارد في الفقرة السابقة.

تنص المادة ١٠٤٧ مدني:

يلتزم الرهن بضمان سلامة الرهن. وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير يكون

م شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله فى حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية وأن يرجع على الرهن بما ينفق فى ذلك.

تنص المادة ١٠٤٨ مدني:

(١) إذا تسبب الراهن بخطئه فى هلاك العقار المرهون أو تلفه، كان الدائن المرتهن مخبرا بين أن يقتضى تأميننا كافيا أو أن يستوفى حقه فورا.

(٢) فإذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، كان المدين مخبرا بين أن يقدم تأميننا كافيا أو أن يوفى الدين فورا قبل حلول الأجل، وفى الحالة الأخيرة إذا لم يكن للدين فوائد فلا يكون للدائن حق إلا فى استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصا منها الفوائد بالسعر القانوني عن لمدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين.

(٣) وفى جميع الأحوال إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو تجعله غير كاف للضمان، كان للدائن أن يطلب إلى القاضي وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

تنص المادة ١٠٤٩ مدني:

إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذى يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذى يقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة.

آثار الرهن الرسمي بالنسبة إلى الدائن المرتهن:

تنص المادة ١٠٥٠ مدني:

إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من هذا المال، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

تنص المادة ١٠٥١ مدني:

(١) للدائن بعد التثبيته على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطبب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون المرافعات.

(٢) وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين، جاز له أن يتفادى أى إجراء موجه إليه إذا هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع وطبقا للأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه العقار.

تنص المادة ١٠٥٢ مدني:

(١) يقع باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

(٢) ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه.

آثار الرهن الرسمي بالنسبة إلى الغير:

تنص المادة ١٠٥٣ مدني:

(١) لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

(٢) لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو الاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

تنص المادة ١٠٥٤ مدني:

يتبع فى إجراء القيد وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة بقانون تنظيم الشهر العقارى.

تنص المادة ١٠٥٥ مدني:

مصروفات القيد وتجديده ومحوه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك.

حق التقدم وحق التتبع:

تنص المادة ١٠٥٦ مدني:

يستوفى الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذى حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد فى يوم واحد.

تنص المادة ١٠٥٧ مدني:

تحسب مرتبة الرهن من وقت قيده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً.

تنص المادة ١٠٥٨ مدني:

(١) يترتب على قيد الراهن إدخال مصروفات العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمناً فى التوزيع وفى مرتبة الرهن نفسها.

(٢) وإذا ذكر سعر الفائدة فى العقد فإنه يترتب على قيد الرهن أن يدخل فى التوزيع مع أصل الدين وفى نفس مرتبة الرهن فوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية والفوائد التى تستحق من هذا التاريخ إلى يوم رسو المزداد، دون مساس بالقيود الخاصة التى تؤخذ ضماناً لفوائد أخرى قد استحققت والتي تحسب مرتبتها من وقت أجزائها. وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع الملكية انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل.

تنص المادة ١٠٥٩ مدني:

للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، ويجوز التمسك قبل هذا الدين الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول، عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة.

تنص المادة ١٠٦٠ مدني:

(١) يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية هذا العقار أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

تنص المادة ١٠٦١ مدني:

يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك ما صرف في الإجراءات من وقت إنذاره. ويبقى حقه هذا قائماً إلى يوم رسو المزاد. ويكون له في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين، وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يكون له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.

تنص المادة ١٠٦٢ مدني:

يجب على الحائز أن يحتفظ بقيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلى أن تمحى القيود التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

تنص المادة ١٠٦٣ مدني:

(١) إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالاً يكفى لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل.

(٢) فإذا كان الدين الذى فى ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايرا لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما فى ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقا للشروط التى التزم الحائز فى أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفى الأجل المتفق على الدفع فيه.

(٣) وفى كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إذا هو وفى لهم فإن العقار يعتبر خالصا من كل رهن ويكون للحائز الحق فى طلب محوما على العقار من القيود.

تنص المادة ١٠٦٤ مدني:

(١) يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده تسجيل هذا السند.
(٢) وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل ان يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

تنص المادة ١٠٦٥ مدني:

إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم فى مواطنهم المختارة المذكورة فى القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

(أ) خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديد به بالدقة. وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن.

(ب) تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم هذا التسجيل.

(ج) المبلغ الذى يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذى يتخذ أساسا لتقدير الثمن فى حالة نزع الملكية، ولا أن يقل فى أى حال عن الباقي فى

ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا. وإذا كانت أجزاء العاقر مثقلة برهون مختلفة
وجب قيمة كل جزء على حدة.

(د) قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشمل على بيان تاريخ
هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

تنص المادة ١٠٦٦ مدني:

يجب على الحائز أن يذكر في الاعلان أنه مستعد أن يوفى الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به
العقار. وليس عليه أى يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء
بمبلغ الدفع في الحال أيا كان ميعاد استحقاق الديون المقيدة.

تنص المادة ١٠٦٧ مدني:

يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك
في مدى ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها مواعيد المسافة ما بين الموطن الأصلي
للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد مواعيد المسافة على ثلاثين يوما أخرى.

تنص المادة ١٠٦٨ مدني:

(١) يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من يوكله في ذلك
توكيلا خاصا، ويجب أن يودع الطالب خزانة المحكمة مبلغا كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد،
ولا يجوز أن يسترد ما أستغرق منه في المصروفات إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي
عرضه الحائز، ويكون الطلب باطلا إذا لم تستوف هذه الشروط.

(٢) ولا يجوز للطالب أن يتنحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدین وجميع الكفلاء.

تنص المادة ١٠٦٩ مدني:

(١) إذا طلب بيع العقار وجب إتباع الإجراءات المقررة في البيع الجبرية ويتم البيع بناء على طلب

صاحب المصلحة فى التعجيل ن طالب أو حائز. وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر فى إعلانات البيع المبلغ الذى قوم به العقار.

(٢) ويلتزم الراسى عليه المزاى أن ىرد إلى الحائز الذى نزع ملكيته المصروفات التى أنفقها فى سند ملكيته، وفى تسجيل هذا السند، وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالثمن الذى رسا به المزاى وبالمصروفات التى اقتضتها إجراءات التطهير.

تنص المادة ١٠٧٠ مدنى:

إذا لم ىطلب بيع العقار فى الميعاد بالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائيا للحائز خالصة من كل حق مقيد، إذا هو دفع المبلغ الذى قوم به العقار للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو إذا هو أودع هذا المبلغ خزانة المحكمة.

تنص المادة ١٠٧١ مدنى:

(١) تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة، وىجب عليه أن ىطلب التأشير بذلك فى هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية فى خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها.

(٢) وىجوز من له مصلحة التعجيل أن ىطلب إلى قاضى الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ فى مواجهته إجراءات نزع الملكية وىعين الحائز حارسا إذا طلب ذلك.

تنص المادة ١٠٧٢ مدنى:

إذا لم ىختبر الحائز أن يقضى الديون المقيدة أو ىطهر العقار من الرهن أو ىتخلى عن هذا العقار، فلا ىجوز للدائن المرتهن أن ىتخذ فى مواجهته إجراءات نزع الملكية وفقا لأحكام قانون المرافعات إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، وىكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه فى وقت واحد.

تنص المادة ١٠٧٣ مدني:

(١) يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفاً في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لاحقاً لتسجيل سند الحائز.

(٢) ويجوز للحائز في جميع الأحوال أن يتمسك بالدفع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها.

تنص المادة ١٠٧٤ مدني:

يحق للحائز أن يدخل في المزايدة على شرط ألا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه.

تنص المادة ١٠٧٥ مدني:

إذا نزع ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزايدة على الحائز نفسه، اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيداً إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزايدة أو أودعه خزانة المحكمة.

تنص المادة ١٠٧٦ مدني:

إذا رسا المزايدة في الأحوال المتقدمة على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى عن الحائز بمقتضى حكم مرسى المزايدة.

تنص المادة ١٠٧٧ مدني:

إذا زاد الثمن الذي رسا به المزايدة على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنيين أن يطلبوا من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة.

تنص المادة ١٠٧٨ مدني:

يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى.

تنص المادة ١٠٧٩ مدني:

على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد.

تنص المادة ١٠٨٠ مدني:

(١) يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا.

(٢) ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم. وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين.

تنص المادة ١٠٨١ مدني:

الحائز مسئول شخصيا قيل الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه.

انقضاء الرهن الرسمي

تنص المادة ١٠٨٢ مدني:

ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير لا سحن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

تنص المادة ١٠٨٣ مدني:

إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.

تنص المادة ١٠٨٤ مدني:

إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي سار به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

نموذج

عقد شركة تضامن في ضوء القانون رقم ٨ لسنة ٧٩٩١ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار

انه في يوم الموافق د/د/د مدد م تحرر هذا العقد بين كل من:-

أولاً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)
شارع

(طرف أول وشريك متضامن / موسى)

ثانياً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)
شارع

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

ثالثاً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)
شارع

(طرف أول وشريك متضامن / موسى)

رابعاً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)
شارع

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

خامساً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)
شارع

(طرف أول وشريك متضامن / موسى)

سادساً:- السيد / (الجنسية) (المقيم في)

شارع

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

سابعا:- السيد / الجنسية) (المقيم في

شارع

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

ثامنا:- السيد / الجنسية) (المقيم في

شارع

(طرف أول وشريك متضامن / موسى)

تاسعا:- السيد / الجنسية) (المقيم في

شارع

(طرف ثاني وشريك متضامن / موسى)

الديباجة

موضوع التعاقد

في إطار القانون رقم ٨ لسنة ٧٩٩١ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار ولائحته التنفيذية اتفق الشركاء على تكوين شركة تضامن / توصية تعمل في المجالات المحددة بهذا القانون وعلى هذا الأساس تقدموا إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة التي قامت بمراجعة العقد ويلتزم الشركاء ومن بعدهم الشركة بما يرد بأحكام هذا العقد وأحكام القانون رقم ٨ لسنة ٧٩٩١ المشار إليه ولائحته التنفيذية وأنهم إذا خرجوا عن المجالات المحددة لا يلحقهم أية إعفاءات أو ضمانات مقررة بالقانون وطبقا للقواعد والشروط الواردة باللائحة التنفيذية بهذا القانون.

ويقر الشركاء الموقعون على هذا العقد أنه لا توجد شركة أو منشأة قائمة بهذا الاسم في ذات الموقع وأت الشركاء لا يمارسون نشاطا مماثلا في ذات الموقع، وبيانات الشركة كالآتي

نشاط الشركة:-

.....

.....

.....

.....

الموقع:-

رأس المال:-

العمالة:-

التكاليف الاستثمارية:-

مصادر التمويل:-

ويلتزم الشركاء والشركة بما يأتي:-

أن يكون الإنتاج مطابقا للمواصفات القياسية المصرية كحد أدنى أو أي من المواصفات القياسية العالمية المعتمدة من هيئة التوحيد القياسية المصري والالتزام بكافة القوانين واللوائح المنظمة للنشاط في مصر.

مراعاة شروط المحافظة على البيئة ومنع التلوث مع توفير وحدة لمعالجة مخلفات الصرف الصناعي.

الالتزام بشروط البناء والارتفاعات الصادرة من الجهات المختصة وعدم البناء على الأراضي الزراعية إلا طبقا للقانون.

مراعاة أن يتم الفصل التام بين نشاط هذه الشركة وأية أنشطة أخرى للشركاء.

ويعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من عقد الشركة.

وبعد أن أقر جميع المتعاقدون بأهليتهم الكاملة للتصرف فقد اتفقوا على تكوين شركة تضامن /
توصية بسيطة طبقاً للبنود الآتية:-

المادة الأولى

تكوين شركة تضامن / توصية بسيطة - فيما بينهم بنظام الاستثمار الداخلي طبقاً لأحكام
القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وبترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية، وطبقاً لأحكام القوانين
النافذة في مصر.

المادة الثانية

اسم الشركة:-

(شركة تضامن / توصية بسيطة)

المادة الثالثة

نشاط الشركة:-

المادة الرابعة

المركز الرئيسي للشركة:-

يكون للشركة مركز رئيسي في ويجوز لمدير
الشركة أن ينشي لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في جمهورية مصر العربية أو في الخارج.

المادة الخامسة

رأسمال الشركة عند التأسيس

رأسمال الشركة عند التأسيس فقط

..... (موزع بالألف جنيه بين الشركاء طبقا للنحو التالي:-

م	الاسم	الجنسية	الصفة	محلي	أجنبي	إجمالي
.1			متضامن / موسى			
.2			متضامن / موسى			
.3			متضامن / موسى			
.4			متضامن / موسى			
.5			متضامن / موسى			
.6			متضامن / موسى			
.7			متضامن / موسى			
.8			متضامن / موسى			
.9			متضامن / موسى			
	الإجمالي					

المادة السادسة

المدة المحددة للشركة هي ٢٥ سنة، تبدأ من تاريخ تسجيل هذا العقد في السجل التجاري وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لمدد أخرى وفي حالة رغبة أحد الشركاء في عدم التجديد يجب أن يقوم بإخطار باقي الشركاء بعدم رغبته في التجديد قبل حلول أجل الانتهاء بستة أشهر على الأقل على أن يتم الإخطار بموجب خطاب موسى عليه أو إنذار رسمي.

المادة السابعة

يكون حق الإدارة والتوقيع والمسئولية أمام الجهات الرسمية للشريك
منفردا أو مجتمعا مع الشريك أو
..... أو

المادة الثامنة

تمسك دفاتر تجارية منتظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس المال، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأصول التجارية ويكون الشريك المدير مسئولاً قبل باقي الشركاء عن الإضرار التي قد يترتب عليها مخالفة هذا الالتزام، ولكل من الشركاء الإطلاع عليها

خلال الأسبوع الأول من كل شهر.

المادة التاسعة

تبدأ السنة المالية للشركة من أول وتنتهي في نهاية من كل عام على أن تبدأ السنة المالية الحالية من بدء تكوين الشركة إلى آخر القادم وتنفذ الميزانية في حق الشركاء واعتمادهم لها أو بمضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بصورة منها دون اعتراض منهم.

المادة العاشرة

يتم توزيع الأرباح بعد اعتماد الميزانية على الشركاء كل بنسبة حصته في رأس المال، وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات، يجب ترحيلها إلى السنة التالية ويستمر هذا الترحيل حتى تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد ذلك.

المادة الحادية عشر

لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة الشركاء الآخرين كتابة.

المادة الثانية عشر

في حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إشهار إعساره أو إفلاسه لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يطالبوا بأي حالة من الأحوال بوضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا في شؤون إدارتها، وتستمر الشركة قائمة بين باقي الشركاء وورثة المتوفى منهم أو ممثليه لنهاية مدتها وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه في الأرباح التي لم يتسلمها والتي تجنيها الشركة مستقبلاً.

على أنه يحق لباقي الشركاء في هذه الحالة اعتبار الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم.

المادة الثالثة عشر

الفسخ بإجماع الشركاء

تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها في حالة إجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر من رأس المال ما لم يتفق على استمرارها بالرغم من ذلك.

المادة الرابعة عشر

وكيل الشركاء

وكيل الشركاء هو الأستاذ / لإشهار هذا العقد واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لذلك بمصاريف على عاتق الشركة.

المادة الخامسة عشر

الاختصاص القضائي

تختص المحكمة التجارية التي يقع في دائرتها مركز الشركة الرئيسية بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف الموضح به موطننا مختاراً في هذا الصدد ما لم يتم إخطار باقي الشركاء كتابة بتغييره.

المادة السادسة عشر

حرر هذا العقد من نسخة لكل طرف نسخة وتحفظ نسخة بمركز الشركة وأخرى تسلم لمكتب السجل التجاري لإتمام العقد بالدفاتر المعدة لذلك.

أسماء الشركاء	التوقيع
الأول	()
الثاني	()
الثالث	()

()

الرابع

()

الخامس

()

السادس

()

السابع

()

الثامن

()

التاسع

تنظيم رأسمال الشركة عند التأسيس و أسس ذلك

م	الاسم	الجنسية	الصفة	محلّي	أجنبي	إجمالي
.1			متضامن / موسى			
.2			متضامن / موسى			
.3			متضامن / موسى			
.4			متضامن / موسى			
.5			متضامن / موسى			
.6			متضامن / موسى			
.7			متضامن / موسى			
.8			متضامن / موسى			
.9			متضامن / موسى			
	الإجمالي					

نموذج عقد شركة تضامن

الأستاذ المحامي: : معلومات هامة جداً يجب الإلتزام بها قبل تحرير عقد شركة التضامن:

أولاً: شركة التضامن طبقاً كما عرفها القانون هي الشركة التي يعقدها اثنان أو أكثر بقصد الاتجار علي وجه الشركة بينهم بعنوان مخصوص يكون اسماً لها.

ثانياً: تتكون شركة التضامن بموجب عقد يلزم لوجوده توافر الأركان العامة من محل وسبب وضاء وأهلية، مضاف إلى ذلك الأركان الخاصة من تعدد الشركاء وتقديم كل شريك لحصته ونية المشاركة وشهر الشركة.

ثالثاً: في بيان إجراءات تكوين شركة وإشهارها واستخراج الشهادات الخاصة بها يرجى مراجعة الملحق الخاص بهذه الصيغة.

إنه في يوم الموافق د/ د / د مسد م حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانياً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك متضامن.

أقرا الجميع بأهليتهم للتعاقد والتصرف واتفقوا على تكوين شركة تضامن فيما بينهم بالشروط الآتية:-

عنوان الشركة:-

غرض الشركة:- غرض الشركة هو:-

لتفادي مشكلات الربط الضريبي الخاطئ

مركز الشركة:- مركز الشركة كائن في

رأس مال الشركة:- رأسمال الشركة مبلغ جنيه دفع جمعيه
من الشركاء كالآتي:-

حصة الشريك الأول وحصة الشريك الثاني وحصة الشريك الثالث

مدة الشركة:- مدة هذه الشركة تبدأ من وتنتهي في
قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته
في الانفصال قبل نهاية مدة الشركة أو أية مدة محددة ب شهر على الأقل.

الإدارة وحق التوقيع:- إدارة الشركة والتوقيع عنها للطرف والطرف
ولهما كافة السلطات لتحقيق غرض الشركة ولكل منهما حق الانفراد بالإدارة والتوقيع بشرط أن
تكون الأعمال التي تصدر عنهما بعنوان الشركة وضمن أغراضها ، على أنه فيما يختص بالتعهدات
والمعاملات التي تزيد قيمتها عن مبلغ والمصروفات الخاصة برهن أو بيع
عقارات الشركة فيجب لكي تكون نافذة في حق الشركة والغير ان تصدر من الشركاء جمعياً.

المبالغ المقرضة من أحد الشركاء:- في هذه الحالة تسري فائدة سنوية قدرها في
المائة عن كل مبلغ يقرضه أي شريك للشركة وتدفع له هذه الفائدة في نهاية كل سنة مالية، ولا يحق
لمن اقترض الشركة مطالبتها برد المبالغ المقرضة إلا بموافقة باقي الشركاء أو بعد أخطار من يمثل
الشركة ب شهر على الأقل ما لم يكن قد حدد لرد هذه المبالغ أجلاً معيناً.

الحسابات والسنة المالية:- تمسك الشركة دفاتر تجارية منتظمة لحساباتها يرصد فيها رأس المال
النقدي والعيني، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأصول التجارية.

وتبدأ السنة المالية في أول وتنتهي في على أنه
استثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم.

ويكون من حق كل شريك أن يطلع في أي وقت شاء على دفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أو بواسطة
أو معاونة أحد الخبراء الحسابيين.

الأرباح والخسائر:- يراعي قبل تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية للشركة استئزال أجور المستخدمين والعمال والمبالغ التي تعادل قيمة استهلاك العدد والآلات وتحديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات التي يتطلبها حسن سير العمل.

أما الأرباح والخسائر فتوزع بين الشركاء بعد اعتماد الميزانية السنوية منهم بالنسب الآتية% للشريك الأول و% للشريك الثاني و% للشريك الثالث، وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية، هكذا، ولا توزع أرباح على الشركاء إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة.

حظر منافسة الشركة:- يحظر على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأي عمل من الأعمال التي تقوم بها، وإلا حق لباقي الشركاء طلب فصله مع عدم الإخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا، كما أن هذا الحظر يسري على كل شريك لمدة سنة في حالة انقطاع علاقته بالشركة.

وفاة أحد الشركاء:- في حالة وفاة أحد الشركاء لا يحق لورثته أن يطلبوا بأي حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها وليس لهم أن يتدخلوا في شؤون إدارتها وتستمر الشركة قائمة بين ورثة الطرف المتوفى وباقي الشركاء وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى، في المطالبة بنصيبه في الأرباح التي لم يتسلمها والتي سوف تجنيها الشركة مستقبلا، على أنه يحق لباقي الشركاء في هذه الحالة اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها أو اعتبار هذا الشريك مفصولا من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه على استمرار الشركة بينهم وحدهم، وتسري ذات القواعد في حالة فقد أهلية أحد الشركاء أو إفلاسه.

فسخ الشركة:- بإجماع الشركاء يجوز فسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها أو إذا تجاوزت الخسائر% من رأس المال، ما لم يتفق على استمرارها بالرغم من ذلك.

تصفية الشركة وقسمتها:- في حالة انتهاء الشركة لأي سبب من الأسباب يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التي يتفقون عليها، وفي حالة عدم الاتفاق تكون تصفيتها بمعرفة مصف تختاره أغلبية

الشركاء فإذا لم ترفق الأغلبية إلى اختيار مصف يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافي الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم في رأس المال.

النزاع بين الشركاء:- كان نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه في أي شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة التجارية.

تسجيل الشركة والإشهار عنها:- على مدير الشركة أن يقوم بتسجيل هذا العقد والإشهار عنه بالطرق القانونية بمصروفات على عاتق الشركة.

نسخ العقد:- تحرر هذا العقد من نسخته بيد كل شريك نسخته للعمل بموجبها عند اللزوم وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة.

الشريك الثالث

الشريك الثاني

الشريك الأول

متضامن

متضامن

متضامن

الاسم

الاسم

الاسم

التوقيع

التوقيع

التوقيع

إثبات الشخصية

إثبات الشخصية

إثبات الشخصية

نموذج

ملخص عقد شركة تضامن

بموجب عقد حرر في تكونت شركة تضامن فيما بين:-

أولاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانياً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك متضامن.

عنوان الشركة:- وشركاه.

غرض الشركة:-

مركز الشركة:- مركز الشركة كائن في (وتذكر الفروع أن وجدت).

رأس مال الشركة:- رأسمال الشركة مبلغ جنيه مقسم

وموزع كما هو موضح بالعقد.

حساب الأرباح والخسائر:- توزع كما هو موضح بالعقد

مدة الشركة:- مدة الشركة هي سنة تبدأ من

وتنتهي في قابلة للتجديد لمدد مماثلة ما لم يحصل تنبيه.

حق الإدارة التوقيع:- لكل من الطرفين والطرف على فيما

يختص بالتعهدات والمعاملات التي تزيد عن مبلغ والتصرفات الخاصة برهن

عقارات الشركة وبيعها فيجب لكي تكون نافذة في حق الشركة والغير ان تصدر من الشركاء جمعياً.

الشريك الثالث

الشريك الثاني

الشريك الأول

نموذج

نشره عن ملخص عقد شركة تضامن

بموجب عقد سجل ملخصة بسجل الشركات بمحكمة الكلية تحت رقم
سنه تكونت شركة تضامن بين السيد / والسيد /
والسيد / بعنوان وشركائه لتجارة ومركزها كائن
في للتجديد برأس مال وقدره جنيته، وحق الإدارة والتوقيع عن الشركة لكل من
الشريك والشريك منفردين على أنه فيما يختص
بالتعهدات والمعاملات التي تزيد عن مبلغ جنيته والتصرفات الخاصة برهن
عقارات الشركة أو بيعها فيجب لكي تكون نافذة في حق الشركة والغير أن تصدر من الشركاء
جميعاً.

نموذج

عقد شركة توصية بسيطة

الأستاذ المحامي::: معلومات هامة جداً يجب الإلزام بها قبل تحرير عقد شركة توصية بسيطة
أولاً: شركة التوصية البسيطة طبقاً كما عرفها القانون هي الشركة التي تعقد بين شريك واحد
أو أكثر مسئولين ومتضامنين، وبين شريك واحد أو أكثر يكونون أصحاب أموال فيها خارجين عن
الإدارة ويسمون موصين.

ما سبق يعني أن الشركاء في شركة التوصية البسيطة نوعان

إنه في يوم الموافق د/د/د حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانياً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثاً:- السيد / مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك موصي

أقرأ الجميع بأهليتهم للتعاقد والتصرف واتفقوا على تكوين شركة تضامن فيما بينهم بالشروط الآتية:-

عنوان الشركة:-

غرض الشركة:- غرض الشركة هو:-

مركز الشركة:- مركز الشركة كائن في

رأس مال الشركة:- رأس مال الشركة مبلغ جنيه دفع جمعيه من الشركاء كالآتي:-

حصة الشريك الأول وحصة الشريك الثاني وحصة الشريك الثالث ويجوز بإجماع الشركاء زيادة رأس المال أو تخفيضه بإجماع الشركاء على ذلك.

مدة الشركة:- مدة هذه الشركة تبدأ من وتنتهي في قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته في الانفصال قبل نهاية مدة الشركة أو أية مدة محددة ب..... شهر على الأقل.

الإدارة وحق التوقيع:- إدارة الشركة والتوقيع عنها للطرف والطرف ولهما كافة السلطات لتحقيق غرض الشركة ولكل منهما حق الانفراد بالإدارة والتوقيع بشرط أن تكون الأعمال التي تصدر عنهما بعنوان الشركة وضمن أغراضها.

المبالغ المقرضة من أحد الشركاء:- في هذه الحالة تسري فائدة سنوية قدرها في المائة عن كل مبلغ يقرضه أي شريك للشركة وتدفع له هذه الفائدة في نهاية كل سنة مالية، ولا يحق لمن اقرض الشركة مطالبتها برد المبالغ المقرضة إلا بموافقة باقي الشركاء أو بعد أخطار من يمثل الشركة ب..... شهر على الأقل ما لم يكن قد حدد لرد هذه المبالغ أجلاً معيناً.

الحسابات والسنة المالية:- تمسك الشركة دفاتر تجارية منتظمة لحساباتها يرصد فيها رأس المال النقدي والعيني، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأصول التجارية.

وتبدأ السنة المالية في أول وتنتهي في على أنه استثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم.

ويكون من حق كل شريك أن يطلع في أي وقت شاء على دفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أو بواسطة أو معاونة أحد الخبراء الحسابيين.

الأرباح والخسائر:- يراعي قبل تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية للشركة استنزال أجور المستخدمين والعمال والمبالغ التي تعادل قيمة استهلاك العدد والآلات وتحديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات التي يتطلبها حسن سير العمل.

أما الأرباح والخسائر فتوزع بين الشركاء بعد اعتماد الميزانية السنوية منهم بالنسب الآتية% للشريك الأول و% للشريك الثاني و% للشريك الثالث، و% للشريك الرابع.

وفي حالة وجود خسارة في ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية، هكذا، ولا توزع أرباح على الشركاء إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة.

حظر منافسة الشركة:- يحظر على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأي عمل من الأعمال التي تقوم بها، وإلا حق لباقي الشركاء طلب فصله مع عدم الإخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا، كما أن هذا الحظر يسري على كل شريك لمدة سنة في حالة انقطاع علاقته بالشركة.

وفاة أحد الشركاء:- في حالة وفاة أحد الشركاء لا يحق لورثته أن يطلبوا بأي حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها وليس لهم أن يتدخلوا في شؤون إدارتها وتستمر الشركة قائمة بين ورثة الطرف المتوفى وباقي الشركاء وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى في

المطالبة بنصيبه في الأرباح التي لم يتسلمها والتي سوف تجنيها الشركة مستقبلاً، على أنه يحق لباقي الشركاء في هذه الحالة اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها أو اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه على استمرار الشركة بينهم وحدهم.

فسخ الشركة:- بإجماع الشركاء يجوز فسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها أو إذا تجاوزت الخسائر% من رأس المال، ما لم يتفق على استمرارها بالرغم من ذلك.

تصفية الشركة وقسمتها:- في حالة انتهاء الشركة لأي سبب من الأسباب يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التي يتفقون عليها، وفي حالة عدم الاتفاق تكون تصفيتها بمعرفة مصف تختاره أغلبية الشركاء فإذا لم ترفق الأغلبية إلى اختيار مصف يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافي الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم في رأس المال.

النزاع بين الشركاء:- كان نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه في أي شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة التجارية. تسجيل الشركة والإشهار عنها:- على مدير الشركة أن يقوم بتسجيل هذا العقد والإشهار عنه بالطرق القانونية بمصروفات على عاتق الشركة.

نسخ العقد:- تحرر هذا العقد من نسخة بيد كل شريك نسخه للعمل بموجبها عند اللزوم وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة.

(الشريك الأول) المتضامن (الشريك الثاني) المتضامن

.....

الشريك الثالث (الموصي)

.....

نموذج