

الفصل السابع والأربعون

والشرح والتعليق

على عقود ملكية الطبقات والشقق

المواد ١٥٦، ١٦٩ ملني

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 195

نموذج لعقد اتحاد الشاغلين

قانون البناء الجديد

رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م

الصادر بالجريدة الرسمية العدد [١٩ مكرر (أ)] فى ١١/٥/٢٠٠٨م

انه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

- ١- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظة...بطاقة رقم
- ٢- السيد /..... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظة...بطاقة رقم
- ٣- السيد /..... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظة...بطاقة رقم.....
- ٤- السيد /..... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظة...بطاقة رقم.....
- ٥- السيد /..... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظة...بطاقة رقم

{ تمهيد }

حيث ان جميع الاطراف شاغلى العقار رقم

وقد رغب المتعاقدون فى تكوين اتحاد شاغلى العقار طبقا لنص
الماده ١٣١ لسنة ١٩٤٨ من القانون المدنى والقرار الوزارى رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠٩
وزاره الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية يكون غرضه الحفاظ على سلامه
العقار واجزائه المشتركه وملحقاته وضمن صيانته وترميمه وتدعيمه
والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبه للعقار ويكون لجميع
الاعضاء المنضمين ات الحقوق وعليهم ذات واجبات الاعضاء المؤسسين
ويكون المرجع فى كل ذلك بالنسبه للنظام الاساسى للاتحاد واختصاصات
اجهزته التنفيذيه الى نصوص هذا العقد والى النصوص القانونيه والقرار
الوزارى المشار اليه وبعد تمام الرضا وكمال الاهليه للتعاقد واتفق المتعاقدون
على ما ياتى على ان يكون هذا التمهيدي جزء لا يتجزء من التعاقد

{(البند الاول)}

بموجب هذا العقد يكون فيما بين المتعاقدون اتحاد شاغلى يكون
من الوحدات الاتيه:

تبلغ مساحتها	الطابق الاول : شقه باسم /
تبلغ مساحتها	الطابق الثانى :شقه باسم /
تبلغ مساحتها	الطابق الثالث : شقه باسم/
تبلغ مساحتها	الطابق الرابع :شقه باسم/
تبلغ مساحتها	الطابق الخامس: شقه باسم/
تبلغ مساحتها	الطابق السادس:شقه باسم/
تبلغ مساحتها	الطابق السابع:شقه باسم/
تبلغ مساحتها	الطابق الثامن :شقه باسم/

الطابق التاسع:شقه باسم/ تبلغ مساحتها
الطابق العشر:شقه باسم/ تبلغ مساحتها

اما المرافق والمنافع المشتركة فيما بينهما كالآتى:

- (١) مدخل العمارة
- (٢) بئر السلم والسلالم والبسطات التوزيع
- (٣) المناور
- (٤) التوصيلات الكهربائيه الرئيسيه
- (٥) المصعد وبئره وغرفه المعدات بالسطح
- (٦) انابيب المياه الرئيسيه
- (٧) انابيب الصرف الصحى الرئيسيه والتوصيلات الارضيه وغرق التفتيش
- (٨) باب العقار

{البند الثانى}

يصبح عضوا فى الاتحاد كل الشاغل لوحده من وحدات العقار وكذلك كل من يشغل ايا من وحدات العقار فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد سواء كان مالكا او صاحب حق انتفاع او مشتركا بعقد غير مسجل او مستاجر لها او كان شخصا طبيعيا او اعتباريا

{البند الثالث}

تزول عضويه الاتحاد فى حاله فقد شرط العضويه طبقا لهذا النظام

{البند الرابع}

يعتبر المتعاقدون اعضاء مؤسسون لهذا الاتحاد وقد اختاروا فيما بينهم مجلس لاداره الاتحاد يكون كالآتى

اولا : السيد / مامور الاتحاد

ثانيا : السيد / امين الصندوق

ثالثا : السيد / عضو

رابعا : السيد / نائب

يكون هذا المجلس هو السلطة التنفيذية التى تقوم على اداره العقار طبقا لقوانين واللوائح ويكون لمامور الاتحاد كافه الاصلاحات المخوله قانونا لتمثيل الاتحاد امام جميع الجهات والهيئات والافراد وذلك كله فى حدود اغراض هذا الاتحاد على ان تعرض جميع تصرفات المامور على مجلس الاداره كل شهر لمناقشتها واقرارها وتكون رئاسه الاجتماع لمامور الاتحاد وتعتبر القرارات نافذه وملزمه لجميع اعضاء الاتحاد بمجرد موافقه الاغلبيه المطلقه لاعضاء مجلس الاداره عليها وفى حاله تعادل الاصوات يرجح الجانب الذى فيه المؤمور الاتحاد بالتوقيع على هذا العقد يفوض الاعضاء المؤسسون مامور الاتحاد ومجلس اداره الاتحاد تفويضا شاملا لتنفيذ كل ما جاء بهذا العقد

{البند الخامس}

اتفق المتعاقدون على تسميه العماره (اتحاد شاغلى)

{البند السادس}

مع عدم الاخلال بحقوق المالك على العقار تختص العموميه والتى تتكون من كافه اعضاء الاتحاد باتخاذ جميع القرارات التى تحقق اهداف الاتحاد ولها على الاخص ما يلى :

انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب واعضاء مجلس الاداره او احدهم وذلك بالاقتراع السرى مع مراعاة ان تتم انتخاب البديل فى ذات الجلسة فى حاله العزل - اقرار الموازنه التقديرية للاتحاد
- التصديق على الحساب الختامى للاتحاد

- الموافقة على الاعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار واجزائه المشتركه وملحقاته والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبه للعقار

- اتخاذ القرارات والاجراءات اللازمه للمحافظة على نظافه الاجزاء المشتركه للعقار (المدخل - السلام - السطح وما الى ذلك)

- النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقوم من ذوى الشأن

- العمل على فض المنازعات التى تنشأ بين الاعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار

{البند السابع}

تتعقد الجمعية العموميه للاتحاد مره على الاقل كل سنه او بناء على طلب مجلس اداره الاتحاد او بدعوه موقعه من ربع الاعضاء على الاقل او بناء على طلب من الاداره المختصة اذا رأت ضروره لذلك

توجه الدعوى العموميه لحضور الجمعية العموميه للاتحاد الى جميع اعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسه عشر يوما على الاقل موضعا بها جدول الاعمال والاوراق التى تعينهم على دراسته المس اثل الوارده فيه والتاريخ وموعد ومكان الاجتماع ويتحدد فى ذات الدعوه ميعاد الاجتماع الثانى فى حاله عدم توافر النصاب القانونى لصحة الاجتماع وتسلم الدعوه لاعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار او من يمثلون قانونا مع توقيعهم بما يفيد الاستلام وفى حاله تعذر التسليم للعضو الذى لا يقيم بالعقار يكتفى باعلانه بمحل اقامته او بموطنه المختار كما يعلن عن الدعوه فى لوحه الاعلانا بمدخل العقار او فى مكان ظاهر متفق عليه

ولمجلس الاداره الاستعانه بمن يراه لاتمام المهام الموكوله له بعد موافقه الجمعية العموميه نظير مقابل مادي تحددده الجمعية

{ البند الثامن }

على العضو الجمعيه العموميه الذى لا يقيم فى العقار ان يخطر رئيس الاتحاد بمحل اقامته او بموطنه المختار بالتغير الذى يطرا عليه، والا صح اعلانه فى قلم الكتاب المحكمه المختصه التى يقع فى دائرتها العقار

{ البند التاسع }

لا يعتبر اجتماع الجمعيه العموميه صحيحا الا بحضور الاغلبيه المطلقه لاعضائها فان لم يكتمل النصاب القانونى للاجتماع ينعقد الاجتماع الثانى فى الميعاد المحدد بالدعوه و الك خلال مده اقلها ساعه واقصاها خمسه عشر يوما من تاريخ الاجتماع الاول ويكون الانعقاد فى هذه الحاله صحيحا بحضور اى عدد من الاعضاء ، ويجب فى بدايه كل جلسه ان تحرر ورقه حضور اى عدد من الاعضاء ويجب فى البدايه كل جلسه ان تحرر ورقه حضور يثبت بها اسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضوا او من ينوب عنه وتتظر الجمعيه العموميه فى الموضوعات المدرجه بجدول الاعمال كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقه البنيه الحاضرين من اعضاء الجمعيه العموميه

{ البند العاشر }

تصدر قرارات الجمعيه فى المسال المطروحه بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الاخرى بموافقه اغلبيه اعضاء الجمعيه الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات الماليه صوت معدود فى اتخاذ القرارات وتكون قرارات الجمعيه العموميه لاتحاد الشاغلين ملزمه لكافه اعضاء الاتحاد حتى وان لم يحضر الاجتماع

{ البند الحادى عشر }

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبنيا به مكان وزمان الاجتماع واسماء من لهم الحق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادره والاصوات التي حازها كل قرار

{البند الثانى عشر}

تبدا السنه الماليه لاتحاد فى وينتهى فى من كل سنه على ان تبدا السنه الاولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى من السنه التاليه

{البند الثالث عشر}

يعتبر المورد الاساسى لهذا الاتحاد هى الاشتراكات الشهرية للاعضاء وهى عشرون جنيها شهريا من كل عضو وقد تم تحصيل مبلغ خمسمائه جنيه من كل عضو وتم تسليمها لامين الصندوق .

{البند الرابع عشر}

يلتزم الشاغلين باجراء الاصلاحات الداخليه للوحده التى يشغلها ولسائر الاجزاء المفرضه والتى يمتلكها متى كان من شان عدم اجرائها الاضرار باحد من الشاغلين او الحاق ضرر بالمبنى، واذا ترخى الشاغل عن تنفيذ هذه الاصلاحات جاز لرئيس الاتحاد بعد تكليف الشاغل بالاصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة ايام على الاقل - ان يستصدر من قاضى الامور الوقتيه بالمحكمه الكائن بدائرتها العقار اذنا بدخول الوحده التنفيذ الاصلاحات على نفقه الشاغل

{البند الخامس عشر}

فى حاله امتناع احد الاعضاء عن اداء الالتزامات التى تقررها الجمعيه العموميه كان لرئيس الاتحاد او نائبه بحسب الاحوال بعد تكلفه

بالاداء ان يستصدر من قاضى الامور الوقتيه المختص امرا بالاداء وتكون العقارات والمنقولات المشموله بحق الامتياز ضامه لتنفيذ هذا الامر او الحكم

{البند السادس عشر}

يعاقب كل شاغل يتخلف عن اداء اشتراك الصيانه او الالتزامات الماليه المقرره بالعقوبه الوارده بنص ماده (١٠٩) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وهى غرامه شهريه لا تقل عن عشره جنيهاً ولا تتجاوز مائه جنيهه تتعدد بعدد اشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بالزامه بادائه الالتزامات الماليه المقرره .

{البند السابع عشر}

تحرر هذا العقد من احد عشر نسخه وتوقيع عليها من الاعضاء المؤسسين وتسلم كل عضو نسخه للعمل بموجبها عند اللزوم ونسخه تسلمها مامور الاتحاد لحفظها ضمن سجلات الاتحاد كاصل .

والله ولى التوفيق

الأعضاء المؤسسون

نموذج رقم ١٩٦

محضر اجتماع الجمعية العمومية لعقد اتحاد الشاغلين

انه فى يوم الموافق / /

(١) جدول الاعمال

- ١- النظر فى تاسيس اتحاد ملاك برج
- ب- اختيار مكان لاقامه العماره السكنيه
- ج- تحديد المبالغ المطلوب دفعها على دفعات لشراء ارض العماره والمباني

(٢) الحاضرون :

- ١- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظه...بطاقة رقم
- ٢- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظه...بطاقة رقم
- ٣- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظه...بطاقة رقم.....
- ٤- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظه...بطاقة رقم.....
- ٥- السيد /.....مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافظه...بطاقة رقم القرار:.....

نموذج رقم ١٩٧

عقد بتكوين اتحاد ملاك " مغلق "

انه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

- ١- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم ..
محافظه...بطاقة رقم
- ٢- السيد / مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم ..
محافظه...بطاقة رقم
- ٣- السيد / مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم ..
محافظه...بطاقة رقم.....
- ٤- السيد / مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم ..
محافظه...بطاقة رقم.....
- ٥- السيد / مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم ..
محافظه...بطاقة رقم

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد واتفقهم على ما يلى :

(البند الاول) بوجب عقد بيع مشهر برقم لسنة توثيق
اشترى المتعاقدون الارض الفضاء الكائنة والتي يحدها من الناحية
البحرية والقبليية والشرقية والغربية والبالغ مساحتها
مترا مربعا بمبلغ فقط جنيتها ذلك بنسب متساوية فيما بينهم .

(البند الثانى) الغرض من شراء الارض المبينة بالبند السابق، هو
اقامة عمارة سكنية مكونة من طابق، يشتمل كل منها على شقة

مكونة من حجرة وصالة ودورة مياه وفقا للرسومات الهندسية عليها من المتعاقدين .

(البند الثالث) يخصص الطابق الارضى كجراج لايواء سيارات المتعاقدين مقابل اجرة شهرية قدرها جنيها ينفق جزء منها على ادارته ويضاف ما يتبقى الى ايرادات الاتحاد للصرف على الاجزاء المشتركة .

ولاغلبية الشركاء محسوبة على اساس قيمة الانصباء ، الاذن لمأمور الاتحاد بايوا سيارات الغير بأجرة شهرية تقدرها الاغلبية السابقة متى كانت المساحة الباقية من الجراج تسمح بذلك .

(البند الرابع) يقر المتعاقدون باختيارهم السيد مأمور للاتحاد على أن يياشر مهام أعماله اعتبارا من تاريخ ابرام هذا العقد .

وعليه تنفيذ القرارات التى تصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد " متمثلة فى جميع المتعاقدين " ويكون مسئولا عن أى تقصير فى هذا المجال .

(البند الخامس) على مأمور الاتحاد القيام بأعمال الحفظ والصيانة التى يتضمنها قرار الاتحاد منعقدا فى جمعية عمومية ، وله القيام بها بدون الرجوع للاتحاد فى الحالات العاجلة على أن يعرض العمل الذى قام به على الجمعية العمومية فى أقرب وقت موضحا حالة الاستعجال التى أدت به الى القيام بالعمل دون الرجوع اليها .

(البند السادس) يمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء سواء بالنسبة لمخاصمة الملاك او بالنسبة لمخاصمة الغير، فله رفع الدعاوى المتصلة بالعقار دون حاجة لصدور توكيلات له من باقى الاعضاء .

(البند السابع) وافق المتعاقدون بالاغلبية المطلقة لقيمة الانصباء على تحديد أجر المأمور بمبلغ فقط جنيها شهريا على انه إذا وجد من بين

المتعاقدين من يقبل القيام بأعمال المأمور بدون أجر، وجب تعيينه متى توافرت الاغلبية المشار اليها .

(البند الثامن) للاغلبية المشار اليها بالبند السابق اصدار قرار بعزل المأمور وتعيين آخر محله دون ابداء اسباب لذلك، وعليها تحديد اجر لمأمور الجديد على أن يقوم بكافة الاعمال المنوط بالمأمور بهذا العقد ما لم يتضمن القرار أعمالاً أخرى .

(البند التاسع) إذا لم تتوافر الاغلبية المقررة لتعيين أو عزل المأمور، كان لاي من المتعاقدين التقدم بعريضة لرئيس المحكمة الابتدائية الكائن العقار بدائرتها لاستصدار أمر بذلك .

(البند العاشر) لاي نال الامر الصادر على عريضة من رئيس المحكمة بتعيين مأمور للاتحاد، من سلطة الاغلبية الموضحة بالبند السابع فيما يتعلق بعزل هذا المأمور .

(البند الحادى عشر) قدرت قيمة التصميمات والرسومات والجسات والانشاءات واقامة البناء وتشطيبه على نحو ممتاز بمبلغ فقط جنيها، ويخص كل متعاقد مبلغ ... فقط جنيها يلتزم بالوفاء به على ثلاث دفعات الاولى قدرها ... فقط جنيها تستحق فور التوقيع على هذا العقد للبدء فى استخراج التراخيص والتعاقد مع المقاول، والدفعة الثانية قدرها فقط جنيها تستحق فى / / / والثالثة قدرها فقط جنيها تستحق فى / /

على ان يكون السداد بحساب الاتحاد لدى بنك

(البند الثانى عشر) تحدد تكاليف كل شقة بعد انتهاء الاعمال وتتم التسوية على هذا الاساس باعتبار قيمة المتر من البانى وفقا لما يتضمنه عقد المقاوله .

(البند الثالث عشر) الكماليات الخارجة عن نطاق عقد المقاوله يلتزم بها من يرغب فيها، وفى حالة الرغبة فى تغيير بعض التركيبات، فيلتزم الطالب بفرق السعر بين المقرر تركيبه وما وقع عليه الاختيار بشرط أن تبدى هذه الرغبة قبل تنفيذ التركيبات وإلا يتحمل الطالب بتكاليف التركيبات التى يرغب فيها كاملة .

(البند الرابع عشر) إذا اخل المتعاقد بدفع أى من الدفعات خلال ثلاثة اسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها، جاز للاتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو المتخلف، على ان يستقطع من الثمن قيمة الدفعات الباقية ويرد ما يجاوزها الى هذا العضو، وكل ذلك دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء اخر .

ويعتبر المشتري منضما للاتحاد بموجب شرط يتضمنه عقد البيع .

(البند الخامس عشر) يجوز للمتعاقد التنازل عن الوحدة المخصصة له بأى من التصرفات القانونية، ويحل المتنازل له محل المتعاقد فى حقوقه والتزاماته المترتبة بموجب هذا العقد، على أن يخطر الاتحاد بالتصرف .

(البند السادس عشر) عين الاتحاد كلا من، لمباشرة الاعمال التنفيذية على أن يستحق كل منهما أجرا قدره فقط جنبها شهريا وحتى يتم التسليم، ما لم يرد الاتحاد تعيين آخرين بدون ابداء أسباب .

(البند السابع عشر) تم تخصيص الشقة رقم بالطابق الواقعة بالناحية والمحددة بالرسومات الهندسية بالمحاور أرقام والمكونة من حجرة وصالة ودورة مياة، للمتعاقد الاول، والشقة " يستكمل تحديدها على نحو ما تقدم " للمتعاقد الثانى، وهكذا بالنسبة لباقى المتعاقدين .

(البند الثامن عشر) يكون المتعاقدون شركاء، كل بقدر حصته، فى ملكية الارض واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه

خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والمناور وقواعد الارضيات والسلم ومسكن البواب والحديقة والجراج وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة، وعلى العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .

(البند التاسع عشر) الاجزاء المشتركة المشار اليها بالبند السابق، غير قابلة لاجراء قسمة فى شأنها وتظل خاضعة للشيوخ الاجبارى، ويخص كل متعاقد فيها قدرا يوازى قيمة النسبة المملوكة له فى العقار ولا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن شقته .

(البند العشرون) الحواجز الفاصلة بين شتين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكى الوحدتين ويسرى فى شأنها أحكام الحائط المشترك المقرر بالمادة ٨١٤ من القانون المدنى وما بعدها .

(البند الواحد والعشرون) لكل متعاقد فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه استعمال الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على الا يحول دون استعمال باقى المتعاقدين لحقوقهم أو على نحو يضر بهم او بالعقار .

(البند الثانى والعشرون) لا يجوز للمتعاقد احداث اى تعديل بواجهة العقار " لا يعتبر كذلك غلق واجهة البلكون بالزجاج " أو فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد البناء ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقى المتعاقدين وبشروط اجرائه على نفقة من اجراه .

(البند الثالث والعشرون) يلتزم كل متعاقد بنسبة الحصة التى يملكها فى العقار، بتكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها، كالاتزام بقيمة استهلاك المياه والانارة للاجزاء وأجرة البواب والضرائب العقارية ومصروفات الحفظ والصيانة للاجزاء المشتركة على أن تقدر القيمة بوقت انشاء العقار والواردة بأول سند للتملك . ويسرى هذا

الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الاجزاء ولا يرفع عنه الا فى حالة انتفاء انتفاعه كلية بهذا الجزء الذى تطلب هذه المصروفات .

" فمالك الطابق الارضى يلتزم بما يخصه من نفقات اصلاح السطح أو السلم بينما لا يلتزم بنفقات اصلاح المصعد لعدم انتفاعه به مما ينتفى معه سبب الالتزام "

(البند الرابع والعشرون) يجوز للمتعاقد التخلص من التزامه المبين بالبند السابق إذا تخلى عن ملكيته للوحدة التى يملكها ، ولكن لا يجوز له ذلك بالتخلى عن ملكيته للاجزاء المشتركة او بابداء رغبته فى عدم الانتفاع به .

(البند الخامس والعشرون) على صاحب السفل أن يقوم بالاعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو بصيانة السقف والجدران ، وإلا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من القضاء ، كما يجوز له أن يطلب من المحكمة بيع السفل .

(البند السادس والعشرون) لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى عبء السفل وعليه صيانة علوه من بلاط والواح ومواسير صرف والا التزم باصلاح الاضرار التى تترتب على ذلك .

(البند السابع والعشرون) للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته .

(البند الثامن والعشرون) إذا هلك البنك بتهدمه كليا أو جزئيا ، تعين على المأمور دعوة جميع الاعضاء لاصدار قرار بالاغلبية المشار اليها فيما تقدم يبين به ما يجب اتباعه .

فان قرار اعادة البناء ، التزم كل متعاقد بأن يكمل المبلغ الذى دفع من المسئول عن الهلاك او الذى تحصل عليه الاتحاد من شركة التأمين كل

بنسبة حصته ، على أن يسقط الاتحاد التزام من امتنع عن الوفاء بعد اخطاره
بذلك مقابل تعويضه عن حصته فى الارض محسوبة وقت اسقاط الالتزام .

(البند التاسع والعشرون) على مأمور الاتحاد قيد الاتحاد بالوحدة
المحلية الواقع العقار بدائرتها .

(البند الثلاثون) تختص محاكم بنظر ما قد ينشب من منازعات
تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من أطرفه المبين به موطننا مختارا له فى
هذا الصدد .

(البند الواحد والثلاثون) حرر العقد من نسخة ، لكل طرف
نسخة ، وأودعت نسخة لدى مأمور الاتحاد

(المتعاقدون)

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد /مصرى

الجنسية مسلم الديانة يقيم يوحمل بطاقة عائلية رقم بتاريخ /

/ سجل مدنى ووقع على التوكيل عاليه ، وبذلك ، فقد تم التصديق .

(الموثق)

نموذج رقم ١٩٨

عقد بوضع نظام لادارة الاجزاء المشتركة .

انه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

- ١- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافضة...بطاقة رقم
- ٢- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافضة...بطاقة رقم
- ٣- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافضة...بطاقة رقم...
- ٤- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافضة...بطاقة رقم...
- ٥- السيد /مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع قسم ..
محافضة...بطاقة رقم

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد واتفاقهم على ما يلى :

(البند الاول) بتاريخ / / أبرم المتعاقدون عقدا بتكوين اتحاد ملاك فيما بينهم أناط بالاتحاد وضع نظام لادارة الاجزاء المشتركة ، وقد أبرم هذا العقد نفاذا لذلك وبأجماع المتعاقدين " الاجماع شرط لنفاذ النظام "

(البند الثانى) تعتبر من الاجزاء المشتركة المملوكة لجميع المتعاقدين على الشيوخ ، الجراج الكائن بالطابق الارضى والارض المشيد عليها العقار والاساسات والاعمدة الخرسانية والكميرات المكونة لهيكل العقار سواء

وجدت داخل الوحدات أو خارجها والاسقف والجدران الرئيسية والمدخل والافنية والسلم والمناور والحديقة والسطح وبابه المصاعد والممرات وقواعد الارضيات وكل أنواع المواسير الا ما كان منها داخل الوحدة وخزانات المياه وآبار الصرف الصحي، وكل ما أعد للاستعمال المشترك بين جميع المتعاقدين.

(البند الثالث) لا يجوز لاي متعاقد المساس بالاجزاء المشتركة أو ادخال تعديل عليها الا بموافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد العقار ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقي المتعاقدين وبشرط اجرائه على نفقة من أجراه .

(البند الرابع) لا يجوز على وجه الاطلاق احداث كسر أو حفر أو نقل فى الاعمدة الخرسانية أو الكمرات او الاسقف او قواعد الارضيات والا تعين الزام المخالف برد الشئ لاصله بمصاريف على عاتقه فضلا عن الزامه بالتعويض .

فان امتنع المخالف عن تنفيذ ذلك خلال شهر من تاريخ انذاره كان للاتحاد ان يطلب من القضاء بيع وحدته بالمزاد واجراء الاصلاحات اللازمة من الثمن المودع خزينة المحكمة .

ولا يجوز للمخالف الاعتراض على طلب الاتحاد باعتباره مفوضا من جميع المتعاقدين بذلك .

(البند الخامس) يتعين استعمال الاجزاء المشتركة وفقا للغرض المخصصة له، فلا يجوز وضع أمتعه أو منقولات بالافنية والممرات والسطح والحديقة، كما لا يجوز تربية دواجن أو حيوانات بها بالمطلات الموجودة داخل الوحدة والا التزم المخالف بالازالة والتعويض .

(البند السادس) يخصص لكل متعاقد مفتاح لباب السطح ولا يجوز استعمال السطح لاقامة الحفلات مع مراعاة البند السابق .

(البند السابع) لا يجوز لاي متعاقد ان يحول دون باقى المتعاقدين واستعمال الاجزاء المشتركة او على نحو يؤدي الى الاضرار بهم أو بالبناء .

(البند الثامن) يكون كل متعاقد مسئولا عن نفسه وتابعيه فى حالة احداث اى ضرر بالبناء ، ويعتبر وحده حارسا على الجزء المفرز المخصص له مسئولا عما يحدثه من اضرار .

(البند التاسع) للاتحاد باجماع الاراء بيع السطح للارتفاع بالبناء الى العلو المصرح به قانونا وفقا للرسومات الهندسية والتصميم المعد عند البدء فى اقامة البناء ، وله القيام بذلك بمشاركة جميع المتعاقدين لبيع الوحدات المستحدثة وتوسعة نطاق الاتحاد وذلك فى النطاق المقرر قانونا ، وله فى سبيل ذلك عقد قرض بضمان العقار .

" يعتبر البناء المستحدث تشييدا جديدا يخضع للنسبة المقررة للايجار وفقا لاحكام قانون ايجار الاماكن ويبطل كل تحايل على احكامه "

(البند العاشر) للاتحاد دعوة جميع المتعاقدين أو خلفائهم بكتاب موصى عليه للاجتماع لنظر المسائل التى يرى المأمور طرحها ، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة للجميع متى صدرت مستوفية الاغلبية لاعضائه محسوبة على أساس قيمة الانصاء .

(البند الحادى عشر) للاتحاد بالاغلبية المبينة بالبند السابق أن يفرض أى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار او المتعاقدين فى جملتهم ، وله منح قرض لأحد اعضائه لتنفيذ التزاماته المتعلقة بملكية الوحدة ويكون للاتحاد امتيازا على حصة المقترض تحسب مرتبته من يوم قيده .

(البند الثانى عشر) يمثل المأمور أعضاء الاتحاد جميعا . وعليه تنفيذ كل ما تضمنه العقد وهذا النظام متعلقا بالتزامات الأعضاء ، ودعوة جميع الأعضاء على النحو المبين بالبند العاشر كلما رأى داعيا لذلك .

(البند الثالث عشر) حرر هذا العقد من نسخة ، لكل طرف نسخة وسلمت نسخة لمأمور الاتحاد .

(المتعاقدون)

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد /مصرى
الجنسية مسلم الديانة يقيم يوحمل بطاقة عائلية رقم بتاريخ /
/ سجل مدنى ووقع على التوكيل عاليه ، وبذلك ، فقد تم التصديق .

(الموثق)

نموذج رقم ١٩٩

عقد بتكوين اتحاد ملاك لم يستكمل

وقابل لانضمام أعضاء جدد

أنه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/.... مصرى الجنسية مقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف اول)

٢- السيد/.....مصرى الجنسية مقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

(طرف ثان)

يقر المتعاقدان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يمتلك الطرف الاول الارض الفضاء المعدة للبناء
الكائنة بشارع قسم محافظة والبالغ مساحتها مترا
مربعا ، ويحدها من الناحية البحرية والقبليية والشرقية والغربية
..... بالمكلفة رقمباسم وذلك بطريقالميراث الشرعى عن والده
أو والدته المرحومةأو بموجب العقد المسجل رقم لسنة
توثيق.....).

وقد باع نصف هذه المساحة للطرف الثانى بموجب عقد بيع عرفى

مؤرخ / /

(البند الثانى) قام المتعاقدان بموجب هذا بتكوين اتحاد ملاك فيما بينهما لاقامة عمارة سكنية من طابق يشتمل كل منها على شقة وذلك وفقا لاحكام المقررة قانونا، وتوجيه دعوة عامة للانضمام اليه على الاسس المبينة بعقد الانضمام .

(البند الثالث) تظل الدعوى قائمة حتى يكتمل العدد المقرر لاجراء الاتحاد بما يتساوى مع عدد الوحدات، ويصبح كل من ينضم للاتحاد عضوا فيه .

(البند الرابع) فى حالة عدم اكتمال العدد المطلوب رغم انقضاء ستة اشهر على توجيه الدعوة يجتمع الطرفان من انضم من اعضاء للنظر فيما يتبع على الا ينفذ اى قرار الا اذا وافق عليه الطرفان معا .

(البند الخامس) اذا اكتمل العدد، يتولى الطرفان تنفيذ المشروع مقابل حصولهما على نسبة ٢,٥ ٪ كأتعاب اجمالى قيمة تكاليف البناء معدا للتسليم مع التزام الطرف الاول باتمام اجراءات التسجيل .

(البند السادس) حرر العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد /مصرى

الجنسية مسلم الديانة يقيم يوحمل بطاقة عائلية رقم بتاريخ /

/ سجل مدنى ووقع على التوكيل عالياه، وبذلك، فقد تم التصديق .

(الموثق)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

يجب تكوين اتحاد الملاك قبل انشاء العقار، حتى توزع الوحدات على الاعضاء ولا يكون هناك بيعا له، ذلك لأنه إذا شيد العقار أولا ثم استكمل اعضاء الاتحاد، فأن الاعضاء الجدد يكونون مشترين لوحداتهم ويكون الاتحاد بائعا لها وحينئذ يتعين الالتزام بالنسبة المقرر للايجار وفقا لقانون ايجار الاماكن ويبطل كل تصرف يصدر بالتحايل على أحكامه، ومن قبله وفى ظل أحكام القانون المدنى كان يجوز تكوين الاتحاد بعد انشاء العقار ولكن قيد قانون ايجار الاماكن، وهو قانون خاص، من هذا الحكم، كما أوجب قيد الاتحاد بالوحدة المحلية الكائن بالعقار بدائرتها .

نموذج رقم ٢٠٠

عقد بانضمام عضو لاتحاد ملاك

انه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/.... مصرى الجنسية مقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

٢- السيد/.....مصرى الجنسية مقيم برقم شارع قسم محافظة
.....بطاقة عائلية رقم سجل مدنى (طرف اول)

٣- السيد/..... البيانات عالية (طرف ثان)

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد واتفاقهم على ما يلى :

(البند الاول) قبل الطرف الثانى الانضمام الى اتحاد الملاك الذى تم
تكوينه لاقامة وحدات سكنية بالارض الفضاء الكائنة وذلك لتملك
وحدة بالشروط الاتية :

(البند الثانى) يكون التقدير المبدئى لقيمة الوحدة المكونة من
حجرة وصالة مبلغ فقط جنيها شاملا ما يخصها من الارض والمباني
والتشطيب اللوكس والخدمات تسدد على دفعات، الاولى ومقدارها
..... فقط جنيها تسدد عند التوقيع على هذا العقد، والثانية
ومقدارها فقط جنيها تسدد عند البدء فى أعمال البناء،
والثالثة ومقدارها فقط جنيها تسدد خلال شهر من سداد
الدفعة السابقة، والرابعة والخامسة تسدد كل منها خلال شهر من سداد
الدفعة الثالثة .

على أن يتم السداد بحساب الاتحاد لدى بنك

(البند الثالث) تتم التسوية النهائية لقيمة الوحدة بعد اتمام أعمال التشطيب على الا يتم التسليم الا بعد الوفاء بكامل القيمة المستحقة .

(البند الرابع) توزع الوحدات على أعضاء الاتحاد بالاختيار المباشر وفقا لترتيب الاسبقية فى الانضمام للاتحاد .

(البند الخامس) لا يجوز الانسحاب من الاتحاد الا عن طريق تنازل العضو عن حصته لاحد الاعضاء ، فأن لم يرغب احدهما فيها ، جاز التنازل للغير .

(البند السادس) يقر الطرف الثانى بأنه يسقط حقه مقدما فى طلب الشفعة فيما يتم التصرف فيه من وحدات وانه قبل الانضمام للاتحاد على هذا الاساس .

(البند السابع) يتم تسجيل حصة كل عضو وما يخصها من الارض بعد اجراء التسليم ، ويتحمل العضو المصاريف اللازمة لذلك .

(البند الثامن) الكماليات الخاجة عن المقرر تنفيذه يلتزم بها من يرغب فيها ، على أن يوفى بفرق السعر فور تقديره بشرط ابداء هذه الرغبة قبل تنفيذ العمل المقرر والات تحمل الراغب بكافة التكاليف .

(البند التاسع) إذا أخل العضو بدفع اى من الدفعات خلال ثلاثة اسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها ، جاز للاتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو على أن يستقطع من الثمن قيمة الدفعات الباقية ويرد ما يجاوزها للعضو ، كل ذلك دون حاجة الى تنبيه او انذار أو اى اجراء آخر .

(البند العاشر) يكون اعضاء الاتحاد شركاء ، كل بقدر حصته ، فى ملكية الارض والاجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء وبوجه خاص

الاساسات والاعمدة الخرسانية والكممرات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والممرات والمناور والسلم وقاعد الارضيات والمصاعد ومسكن البواب والسطح والحديقة وكل أنواع المواسير الا ما كان منها داخل الوحدة، وعلى العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .

(البند الحادى عشر) الاجزاء المشتركة المنوه عنها بالبند السابق غير قابلة لاجراء قسمة فى شأنها وتظل خاضعة للشيوخ الاجبارى، ويخص كل متعاقد فيها قدرا يوازى قيمة النسبة المملوكة له فى العقار، ولا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن وحدته .

(البند الثانى عشر) الحواجز الفاصلة بين وحدتين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكى الوحدتين ويسرى فى شأنها أحكام الحائط المشترك المقررة بالمادة ٨١٤ من القانون المدنى وما بعدها .

(البند الثالث عشر) لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه استعمال الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على الا يحول دون استعمال باقى الاعضا لحقوقهم او على نحو يضرهم أو بالعقار .

(البند الرابع عشر) لا يجوز للعضو احداث اى تعديل بواجهة العقار " لا يعتبر كذلك غلق واجهة البلكون بالزجاج " أو فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد البناء ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الاجزاء ان يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بباقى المتعاقدين وبشروط اجرائه على نفقة من اجراه .

(البند الخامس عشر) يلتزم كل عضو، بنسبة الحصة التى يملكها فى العقار، بتكاليف حفظ الاجزاء المتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها، كالالتزام بقيمة استهلاك المياة والانارة واجرة البواب والضرائب العقارية ومصروفات الحفظ والصيانة على أن تقدر القيمة بوقت انشاء العقار والواردة بأول سند للتمليك، ويسرى هذا الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع

بهذه الاجزاء، ولا يتخلص منه الا فى حالة عدم انتفاعه كلية بالجزء الذى تطلب هذه المصروفات .

"فمالك الطابق الارضى يلتزم بما يخصه من نفقات اصلاح السلم والطسح بينما لا يلتزم بنفقات اصلاح لعدم انتفاعه به مما ينتفى معه سبب الالتزام"

(البند السادس عشر) للعضو التخلص من التزامه المبين بالبند السابق اذا تخلى عن ملكيته للوحدة التى يملكها، ولكن لا يجوز له ذلك بالتخلى عن ملكيته للاجزاء المشتركة او بإبداء رغبته فى عدم انتفاعه بها .

(البند السابع عشر) على صاحب السفلى القيام بالاعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو، بصيانة السقف والجدران وعدم المساس بالاعمدة والكمرات الموجودة بداخل وحدته، والا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من القضاء، أو طلب بيع السفلى .

(البند الثامن عشر) لا يجوز لصاحب العلو ان يزيد فى عبء السفلى، وعليه صيانة علوه من بلاط والواحد ومواسير صرف، والا التزم باصلاح الاضرار التى تترتب على ذلك .

(البند التاسع عشر) يلتزم العضو بكافة الاحكام التى تضمنها النظام الذى قرره الاتحاد لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته.

(البند العشرون) إذا هلك العقار بتهدمه كلياً أو جزئياً، تعين على المأمور دعوة جميع الاعضاء لاصدار قرار بالاغلبية المطلقة محسوبة على اساس قيمة الانصاء لبيان ما يجب اتباعه، فأن قرار اعادة البناء، التزم كل عضو بان يكمل المبلغ الذى دفع من المسئول عن الهلاك او الذى تحصل عليه الاتحاد من شركة التامين كل بنسبة حصته، على أن يسقط الاتحاد التزام من امتنع عن الوفاء بعد اخطاره بذلك مقابل تعويضه عن حصته فى الارض محسوبة وقت اسقاط الالتزام .

(البند الواحد والعشرون) يقر العضو بقبول قيام الطرف الاول بكافة الاعمال التى يتطلبها تنفيذ المشروع حتى تمام التسليم لقاء استحقاق هذا الطرف نسبة ٢,٥ ٪ من قيمة الاعمال مقابل ذلك ، كما ينيط به القيام بأعمال مأمور الاتحاد الى حين تعيينه .

(البند الثانى والعشرون) يتم اختيار مأمور للاتحاد بعد تسليم جميع الوحدات، على أن يكون ذلك بالاغلبية المنوه عنها بالبند " ٢٠ " للقيام باعمال الحفظ والصيانة على نحو ما تضمنه النظام المشار اليه، على أن ينص قرار تعيينه على الاجر الذى يتقرر له .

(البند الثالث والعشرون) يعتبر توقيع العضو على هذا العقد قبولا لجميع ما تضمنه من أحكام مما لا يجوز معه الاعتراض على أى منها أو طلب تعديلها .

(البند الرابع والعشرون) للطرف الاول دعوة جميع الاعضاء بكتاب موصى عليه للاجتماع لنظر المسائل التى يرى طرحها للمناقشة، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة للجميع متى صدرت مستوفية الاغلبية سائلة البيان .

(البند الخامس والعشرون) للاتحاد بذات الاغلبية، فرض اى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار أو الاعضاء فى جملتهم، وله منح قرض لأحد أعضائه لتنفيذ التزاماته المتعلقة بملكية الوحدة، ويكون للاتحاد امتياز على حصة المفترض تحسب مرتبة من يوك قيده .

(البند السادس والعشرون) للاتحاد باجماع الاراء بيع السطح للارتفاع بالبناء الى العلو المصرح به قانونا وفقا للرسومات الهندسية والتصميم المعد عند البدء فى اقامة البناء، وله القيام بذلك بمشاركة جميع الاعضاء لبيع الوحدات المستحدثة وله فى سبيل ذلك عقد قرض بضمان العقار .

(البند السابع والعشرون) حرر العقد من نختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

المبحث الثانى

التعليق : على نماذج عقود ملكية الطبقات السابقة :

والالتزامات والحقوق التى قررها القانون المدنى على اطراف عقد ملكية الطبقات ملكية الطبقات:

مادة ٨٥٦ - (١) إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسان والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه.

(٢) وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار، وليس للمالك أن يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه.

(٣) والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.

مادة ٨٥٧ - (١) كل مالك فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى الدار حر فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم.

(٢) ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

مادة ٨٥٨- (١) على كل مالك أن يشترك فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه من هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

(٢) ولا يحق للمالك أن يتخلى عن نصيبه فى الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى التكاليف المتقدمة الذكر.

مادة ٨٥٩- (١) على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

(٢) فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل. ويجوز فى كل حال لقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة.

مادة ٨٦٠- (١) إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله. فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه.

(٢) وفى الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته. ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن فى إيجار السفل أو سكنا استيفاء لحقه.

مادة ٨٦١- لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل.

اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد:

مادة ٨٦٢- (١) حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم.

(٢) ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها.

مادة ٨٦٣ - للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

مادة ٨٦٤ - إذا لم يوجد نظاما للإدارة أو إذا خلال النظام من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة، بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصاء.

مادة ٨٦٥ - للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها فى المادة السابقة، أن يفرض أى تأمين مشترك من الإخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم، وله أن يأذن فى إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

مادة ٨٦٦ - (١) يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته، ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة / ٨٦٤، فإن لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم. وعلى المأمور إذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات. كل هذا ما لم يوجد نص فى نظام الاتحاد يخالفه.

(٢) ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى فى مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر.

مادة ٨٦٧- (١) أجر المأمور يحدده القرار أو المر الصادر بتعيينه.

(٢) ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها فى المادة / ٨٦٤ أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع أقوالهم فى هذا العزل.

مادة ٨٦٨- (١) إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة / ٨٦٤ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

(٢) فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة.

مادة ٨٦٩- (١) كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعل حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار.

(٢) وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده.