

الفصل الثامن والأربعون
والشرح والتعليق
على عقود الأيجار
الوحدات السكنية من الشقق
والمحلات و.....

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم ٢٠١

إقرار تنازل

عن الحق الشخصي في عقد الإيجار

أقرأ أنا / الجنسية الديانة

وأقيم

أقر

بأنني قد تنازلت عن حقي الشخصي في عقد إيجار الشقة
الكائنة.....رقم..... شارع..... قسم..... والمؤجرة
من إلي..... بقيمة إيجار شهريه جنية .
وذلك للمتنازل إليه السيد

وتم هذا التنازل بدون مقابل وللعمل به أمام كافة الجهات

المقر

طلب بحث

السيد الأستاذ / رئيس مكتب توثيق

تحية واحتراما

مقدمه لسيادتكم

أرجو التكرم من سيادتكم بالبحث في فهارس التوثيق أو التصديق
أو دفاتر إثبات التاريخ وذلك عن المدة من حتى
عن محضر تصديق (أو موثق أو ثابت التاريخ)
الصادر من إلي

ومستعد لسداد الرسوم المقررة

وتفضلوا بقبول عظيم الاحترام

مقدمه

الاسم /

رسم البطاقة /

إقرار تنازل

عن الحق الشخصي في عداد أناره أو عداد مياه

أقر أنا / وأحمل بطاقة رقم قومي
..... وأقيم
بأنني قد تنازلت عن حقي الشخصي في عداد الإنارة (أو عداد المياه)
رقم والذي تم تركيبه في
بمعرفة بالعنوان التالي
وقد تم هذا التنازل للـسيد /
مقابل (أو بدون مقابل)

ويكون للمتنازل إليه العمل بموجب هذا التنازل أمام المصالح
والهيئات الحكومية وغير الحكومية .

المقر

نموذج رقم ٢٠٢

إقرار تنازل

عن الحق الشخصي في قرار التخصيص

رقم الصادر عن

أقرأ أنا / المقيم

وأحمل بطاقة رقم قومي أقر بأنني قد تنازلت عن حقي
الشخصي في قرار التخصيص الخاص بـ (القيمة
أو قطعة الأرض) الكائنة بـ والصادر عنها لي قرار تخصيص
من

وقد تم هذا التنازل مقابل

وهذا إقرار مني بذلك للعمل به أمام كافة الجهات

المقر

طلب انتقال موثق

السيد الأستاذ / رئيس مكتب

تحية واحتراماً

مقدمه لسيادتكم

أرجو من سيادتكم انتقال أحد السادة الموثقين إلي
العنوان وذلك لإجراء توكيل عام (أو خاص أو محضر تصديق
لعقد شركة أو تصديق علي عقد فسخ شركة أو)

من السيد / وبطاقة الرقم القومي الخاصة به

بيدي .

وذلك نظراً لظروفه الصحية (أو لأنه طاعن في السن)

ومستعد لسداد رسوم الانتقال

وتفضلوا بقول عظيم الاحترام

مقدمه

الاسم /

التوقيع /

نموذج رقم 203

عقد ايجار واجهة أرض فضاء للاعلان

أنه فى يومالموافق / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) أجر الطرف الاول للطرف الثانى واجهة الارض الفضاء

المملوكة له، والكائنة بشارع قسم محافظة ...رقم تنظيم لقاء

أجرة قدرها ... عن كل شهر تدفع مقدما بموطن الطرف الاول مقابل ايصال

بذلك .

(البند الثانى) للطرف الثانى الحق فى كامل الواجهة البانغ طولها

..... مترا على الا يتعمق داخل الارض بالاعمدة اللازمة لتثبيت الاعلان بما

يجاوز مترواحد .

وليس له الانتفاع بالارض على اى نحو فيما يجاوز ما تقدم .

(البند الثالث) يعتبر الطرف الثانى هو الحارس للانشاءات المتعلقة بالاعلان وعليه مراعاتها بالحفظ والصيانة طوال مدة الايجار دون دخل للطرف الاول فى ذلك .

(البند الرابع) تعتبر كافة الانشاءات المقامة بالارض المؤجرة بمعرفة الطرف الثانى مملوكة له ومسئولا عن الاضرار التى قد تسببها للغير باعتبارها حارس لها .

(البند الخامس) يستحق الطرف الاول الاجرة المتفق عليها بمجرد التوقيع على هذا العقد دون توقف ذلك على اقامة الانشاءات اللازمة أو وضع الاعلان بالفعل، على أن يلتزم الطرف الاول بتسليم الواجهة فور هذا التوقيع .

(البند السادس) فى حالة الاخير فى الوفاء بالاجرة حتى اليوم الثالث من كل شهر يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او إنذار أو أى إجراء آخر .

(البند السابع) دفع الطرف الثانى للطرف الاول مبلغ فقط..... كتأمين يرد عند انتهاء الايجار ما لم يكن هناك مبرر لحبسه .

(البند الثامن) مدة الايجار تبدأ من وتنتهى فى قابلة للتجديد لمدد اخرى بذات الشروط ما لم يقرر أحد المتعاقدين باخطار بعدم رغبته فى التجديد قبل انتهاء المدة الاخيرة بـ ... يوما .

(البند التاسع) فى حالة الاخطار بعدم الرغبة فى تجديد الايجار، يلتزم الطرف الثانى برفع الاعلان وكافة الانشاءات المقامة بالارض وتسليمها للطرف الاول بالحالة التى كانت عليها عند بدء الايجار .

(البند العاشر) يترتب على اخلال الطرف الثانى بتنفيذ ما تضمنه البند السابق، استحقاق الطرف الاول لمبلغ ... جنيها عن كل يوم تأخير .

(البند الحادى عشر) يلتزم الطرف الثانى باتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتحقيق الغرض من هذا العقد ، ولا يحول عدم اتمامها دون استحقاق الطرف الاول للاجرة المتفق عليها ولو رجع ذلك الى رفض السلطة الادارية المختصة منح ترخيص لاجراء الاعلان .

(البند الثانى عشر) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن أو اعارة العين بغير اذن مكتوب من الطرف الاول والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار او اجراء آخر .

(البند الثالث عشر) تختص محاكمبنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختارا فى هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .

(البند الرابع عشر) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة.

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

يخص هذا الايجار لاحكام القانون المدنى .

نموذج رقم 204

عقد ايجار سطح لوضع اعلان

أنه فى يومالموافق / / ٢٠٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) أجز الطرف الاول للطرف الثانى بموجب هذا العقد

واجهة سطح عقاره رقم الكائن بشارع قسم محافظة بغرض

استعماله فى اقامة لافتة مضيئة بارتفاع مترا وبعرض مترا .

(البند الثانى) ليس للطرف الاول استغلال السطح الا بالمساحة

اللازمة لاقامة اللافتة فقط ، ولا يجوز له استغلاله فيما يجاوز ذلك .

(البند الثالث) تكون اللافتة والاعمدة وكافة الانشاءات المتعلقة بها

ملكا للطرف الثانى وتبقى فى حراسته وحدة طول مدة الايجار ويكون

مسئولا عن كل ترتبه من اضرار سواء بالطرف الاول أو بالغير وذلك وفقا
للاحكام المقررة فى المسئولية عن الاشياء .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الثانى بتعهد اللافتة وما يتعلق بها من
انشاءات بالصيانة المستمرة تباديا لما قد يحدثه انهيارها من أضرار .

(البند الخامس) يجب أن تكون اللافتة والانشاءات المتعلقة بها وفقا
للمنموذج المقدم صورته للطرف الاول والمرفقة بالعقد والا يتجاوز نقل هذه
الاشياء عن كج وهو القدر الذى يتحملة العقار، والا يعتبر العقد
مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو أى اجراء آخر فضلا
عن التعويض الجابر لكل ضرر .

(البند السادس) يلتزم الطرف الثانى باتخاذ كافة الاجراءات مع
الجهات الادارية المختصة لما تتطلبه اللافتة من تراخيص أو اضاءة كما يتحمل
كافة التكاليف والرسوم المترتبة على وضعها بعقار الطرف الاول .

(البند السابع) تم هذا الايجار مقابل أجرة قدرها فقط
جنيها فى الشهر تدفع مقدما بموطن الطرف الاول حتى اليوم الثالث من كل
شهر، وفى حالة الاخلال بذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة
الى تنبيه او انذار أو أى اجراء آخر .

(البند الثامن) تستحق الاجرة المنوه عنها بالبند السابق كما يلتزم
الطرف بالتسليم فور التوقيع على هذا العقد، ولا يجوز للطرف الثانى حبسها
لاى سبب من الاسباب ولو استحال الانتفاع بسبب لا يرجع الى الطرف الاول،
وفى هذه الحالة يستحق الاخير الاجرة عن كامل مدة العقد .

(البند التاسع) دفع الطرف الثانى للطرف الاول بمجلس هذا العقد
مبلغ فقط جنيها كتأمين يرد فى نهاية الايجار ما لم يكن هناك مبرر
لحبسه

(البند العاشر) مدة الايجار تبدأ من وتنتهى فى قابلة للتجديد للمدد أخرى ما لم يخطر أحد الاطراف الطرف الاخر بعدم رغبته فى التجديد قبل انتهاء المدة الاخيرة بـ يوما .

(البند الحادى عشر) إذا تم الاخطار على النحو المتقدم، يلتزم الطرف الثانى برفع اللافتة والانشاءات المتعلقة بها وتسليم السطح خال منها تماما للطرف الاول خلال عشرة ايام من انتهاء العقد والا كان مسئولا بدفع مبلغ فقط جنيها عن كل يوم تأخير .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الثانى عند انتهاء الايجار تسليم السطح فى الموعد سالف البيان بالحالة التى كان عليها قبل وضع وتثبيت انشاءات اللافتة وعليه اجراء كافة الترميمات اللازمة لذلك وفقا للاصول الفنية والا كان للطرف الاول القيام بها على نفقته خصما من التأمين .

(البند الثالث عشر) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو أى اجراء آخر .

(البند الرابع عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد، ويعتبر عنوان كل من اطرافه المبينة به موطننا مختارا فى هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .

(البند الخامس عشر) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

نموذج رقم 205

عقد ايجار شقة مفروشة

أنه فى يومالموافق / / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم.....محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم.....محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الاول) يؤجر الطرف الاول للطرف الثانى الشقة المفروشة

رقم..... الكائنة بالعقار رقم والمكونة من " ثلاث حجرات نوم

وحجرة سفرة وانترية ومطبخ جميعها مفروشة بالمنقولات الواردة بنهاية هذا

العقد "

(البند الثانى) يقر الطرف الثانى بأنه عاين العين المؤجرة وما بها من

منقولات فوجدها بحالة جيدة وجميعها صالح للاستعمال ولا يحتاج شئ منها

لاية صيانة .

(البند الثالث) تسلم الطرف الثانى العين المؤجرة بمنقولاتها بتاريخ اليوم وذلك على سبيل الامانة لاستعمالها فى الغرض الذى خصصت له العين ويلتزم بردها فى نهاية المدة المتفق عليها بحالتها المبينة بالبند الثانى والا كان مسئولا عن ذلك مدنيا فى حالة التلف او سوء الاستعمال ، وجنائيا فى حالة اختلاس شئ منها ، وفى هذه الحالة يكون للطرف الاول حبس التأمين كتعويض فضلا عن رجوعه على الطرف الثانى بدعوى لتكملة التعويض اجبر ما ناله من ضرر ما لم يتم التصالح بينهما على تقدير ذلك .

(البند الرابع) الغرض من الايجار هو سكنى الطرف الثانى واسرته ولا يجوز تغيير هذا الغرض لاي سبب من الاسباب او اجراء اى تعديل بالعين والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء آخر .

(البند الخامس) لا يجوز للطرف الثانى ادخال اية منقولات بالعين المؤجرة أو اخراج اية منقولات منها والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء آخر .

(البند السادس) تم هذا الايجار لقاء اجرة شهرية قدرها فقط يلتزم الطرف الثانى بالوفاء بها حتى اليوم الثالث من كل شهر بموطن الطرف الاول المبين بهذا العقد ، وفى حالة الاخلال بهذا الالتزام يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء آخر .

(البند السابع) اثبات الوفاة بالاجرة يكون بموجب اىصال موقع عليه من الطرف الاول .

(البند الثامن) يقر السيد /..... بأنه يكفل الطرف الثانى فى كافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد على وجه التضامن .

(البند التاسع) دفع الطرف الثانى للطرف الاول بمجلس هذا العقد مبلغ فقط على سبيل التأمين ، على أن يرد فى نهاية العقد اذا ما

قام الطرف الثانى بالوفاء بالتزاماته والا كان للطرف الاول الحق فى حبسه
لاقتضاء حقه منه .

(البند العاشر) مدة هذا العقد..... " ستة أشهر مثلا " يترتب على
انقضائها فى / / انتهاء العقد بحكم القانون دون حاجة لتبنيه
بالاخلاء

(البند الحادى عشر) فى حالة اخلال الطرف الثانى بتنفيذ التزامه
بالاخلاء يلتزم بدفع مبلغ فقط..... عن كل يوم تأخير الى أن يتم تنفيذه
رضاء أو قضاء .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الثانى بقيمة استهلاك المياه والانارة
اعتبارا من اليوم كما يلتزم بقيمة اشتراك التليفون عن مدة العقد فضلا عن
قيمة المكالمات الزائدة خلالها .

(البند الثالث عشر) " اختيارى " يقر الطرف الثانى انه تسلم الحجرة
المجاورة لدورة المياه مغلقة وبها باقى منقولات الطرف الاول تقدر قيمتها
بمبلغ..... فقط ويتعهد بالمحافظة عليها .

(البند الرابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار او
التأجير من الباطن والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى
تنبيه او انذار أو أى اجراء آخر، ويكون للطرف الاول الرجوع عليه بالاجرة
المستحقة عن باقى مدة العقد .

(البند الخامس عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشعب عن
هذا العقد من منازعات ويعتبر عنوان كل من طرفيه والكفيل المبين به
موطنا مختارا فى هذا الصدد، ويلتزم الطرف الاول باخطار الحى فى هذا
الايجار .

(البند السادس عشر) حرر هذا العقد من ثلاث نسخ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

كشف بالمنقولات المسلمة للطرف الثانى

والموجودة بالعين المؤجرة

" تذكر هذه المنقولات بالتفصيل ويجب أن تكون مناسبة للغرض من الايجار حتى لا يكون العقد محلا للطعن عليه بالصورية .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

- ١- يخضع الايجار المفروض لاحكام القانون المدنى، فيلتزم المستأجر بالاجرة التى تم الاتفاق عليها ولا يكون له الحق فى طلب تخفيضها، كما ينتهى الايجار بانتهاء مدته فلا يخضع للامتداد القانونى
- ٢- فى حالة الاتفاق على مدة معينة، كما فى البند العاشر من هذا النموذج، فإن الايجار ينتهى بحكم القانون بانتهائها عملا بالمادة ٥٩٨ من القانون المدنى دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء .
- ٣- اذا لم يتم الاتفاق على تحديد المدة، فان المدة تكون محددة بالفترة المعينة لدفع الاجرة وفى هذه الحالة يكون التنبيه بالاخلاء واجبا عملا بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى .
- ٤- للمستأجر المقيم بالاسكندرية ان يؤجر شقته مفروشة خلال موسم الصيف من يونيه الى سبتمبر من كل عام بجمع الاحياء .
- ٥- للمستأجر ان يؤجر شقته مفروشة للطلبة او بمناطق تجمع العمال .

- ٦- للمستأجر المقيم بالخارج ان يؤجر شقته مفروشة او خالية .
- ٧- يجب الا ينطوى الايجار المفروش على تحايل على القانون بقصد رفع القيمة الايجارية متى كانت حقيقة العلاقة منصبة على ايجار خالى غير مفروش، وهذا التحايل يجوز اثباته بكافة الطرق .
- ٨- العلاوة المقررة مقابل الايجار المفروش تستحق دائما عندما يكون الغرض من الايجار هو استغلال العين مفروشة سواء أوجرت أو لم تؤجر اما أن كان الغرض هو السكنى فلا تستحق الا عن المدة التى تؤجر العين فيها مفروشة أما المدد التى لا تؤجر فيها مفروشة فلا تستحق الا الاجرة القانونية

نموذج رقم 206

عقد ايجار جدك

أنه فى يومالموافق / / ٢٠٠

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف أول)

٢- السيد/..... مصري الجنسية مقيم برقم

..... قسم..... محافظة

..... يحمل بطاقة رقم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

وفى حالة وجود كفيل للمستأجر فيضاف كطرف ثالث .

(البند الاول) يقر الطرف الاول أنه المالك للعقار رقم الكائن به
متجره المسمى والمقيد بالسجل التجارى تحت رقم " وفى حالة ما
إذا كان المستأجر هو الذى يرغب فى تأخير متجرة يستبدل البند التالى بالبند
السابق "

يقر الطرف الاول بأنه استأجر العين خالية من الذى صرح له
كتابة وفقا للثابت بالعقد المبرم فيما بينهما " أو بموجب تصريح مكتوب تال

لتحرير العقد المبرم بينهما " بتأجير العين من الباطن، وقد أنشأ بها متجرا " أو مصنعا " سمي وقيد بالسجل التجارى تحت رقم

(البند الثانى) بموجب هذا العقد، قام الطرف الاول بتأجير المتجر "أو المصنع" المبين بالبند السابق، للطرف الثانى لقاء أجرة شهرية قدرها فقط..... تستحق حتى اليوم الثالث من كل شهر بموطن الطرف الاول، وفى حالة اخلال الطرف الثانى بهذا الالتزام يصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار او اى اجراء آخر .

(البند الثالث) قام الطرف الثانى بدفع مبلغ فقط بمجلس هذا العقد للطرف الاول كتابين برد فى حالة قيام الطرف الثانى بتنفيذ التزاماته الواردة بهذا العقد، والا كان للطرف الاول حبس هذا التأمين الاقتضاء حقه منه فضلا عن رجوعه بمستحققاته التى تجاوزته بدعوى مستقلة لتكملة التعويض لجبر ما اصابه من ضرر .

(البند الرابع) يقر السيد /..... بأنه يكفل الطرف الثانى على وجه التضامن فى تنفيذ التزاماته المترتبة على هذا العقد وفقا للاحكام العامة للتضامن .

(البند الخامس) يشمل الايجار الانتفاع بالمتجر بجميع عناصره وموقوفاته المادية والمعنوية وللطرف الثانى الاعلان عنه بكافة الوسائل دون ذكر اسمه الشخصى والانتصار على ذكر اسم المتجر فقط .

(البند السادس) لا يجوز للطرف الثانى اجراء اى تعديل سواء بداخل المتجر أو بواجهته أو بالافتات المتعلقة به او اضافة شئ الى ذلك .

(البند السابع) مدة هذا العقد " ثلاث سنوات مثلا " تبدأ من تاريخ تحريره وتنتهى فى / / دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء .

(البند الثامن) يلتزم الطرف الثانى بعقود العمل المتعلقة بالعاملين بالمتجر وما يترتب عليها من أجور ومنح وعلاوات وتأمينات، ويعتبر وحدة المسئول عن أى اخلال بالالتزامات المترتبة على ذلك .

(البند التاسع) يصبح الطرف الثانى اعتبارا من اليوم مسئولا لجميع الجهات عن المتجر، ويقوم الطرف الاول باخطار مأمورية الضرائب التابع لها بهذا الاجار .

(البند العاشر) تمت معاينة المتجر بمعرفة الطرف الثانى معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الاول بضمان ما قد يظهر من عيوب .

(البند الثانى العاشر) يضمن الطرف الاول ضمان التعرض القانونى الذى قد يواجه به الطرف الثانى وكذلك خلو المتجر من كافة الحقوق العينية والشخصية .

(البند الثالث عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من اطرافه المبينة به موطننا مختارا فى هذا الصدد .

(البند الرابع عشر) حرر هذا العقد من ثلاث نسخ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

(الكفيل المتضامن)

كشف ببيان الموجودات المادية " تذكر جميع الموجودات "

(الطرف الثالث)

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

- ١- نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني التي تجيز للمستأجر الذي أنشأ بالعين المؤجرة متجرا أو مصنعا يبيعه ولو وجد بالعقد شرط يحظر عله التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، ورد على سبيل الاستثناء ومن ثم يجب قصره على ما ورد في شأنه وهو بيع المتجر أو المصنع . مفاد ذلك أن هذا المستأجر لا يجوز له أن يؤجر متجره من الباطن طالما كان ممنوعا من ذلك " وقد أقرتنا محكمة النقض على ذلك، راجع مجموعة المبادئ القانونية المؤلف، الجزء الرابع " .
- ٢- المتجر والمصنع باعتبارهما مجموعا من المال فيعتبر منقولاً متى كان الغرض الأول من الإيجار ليس المكان الذي يشغله بل المنشأة وما اشتملت عليه من أدوات " جدك "

نموذج رقم 207

عقد إيجار أرض فضاء

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول الأرض الفضاء المملوكة له والكائنة والبائع مساحتها مترا مربعا ، ويحدها من الجهة البحرية ومن الجهة القبلييةوالشرقية والغربية

(البند الثاني) الأرض المؤجرة خالية تماما من أية إنشاءات أو مبان ، وغير مصرح للطرف الثاني بإقامة شئ من ذلك عليها وإلا التزم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه بمصاريف على عاتقه .

(البند الثالث) الغرض من الإيجار هو وضع معدات الطرف الثاني وسيارته بالأرض المؤجرة .

(البند الرابع) لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن أو وضع معدات أو أدوات الغير بالأرض المؤجرة .

(البند الخامس) تم هذا الإيجار لقاء أجرة قدرها جنيها شهريا يتعين الوفاء بها حتى اليوم الثالث من كل شهر بموطن الطرف الأول، وفي حالة الإخلال بذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر .

(البند السادس) دفع الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد مبلغ فقط جنيها كتأمين واجب الرد عند نهاية المدة المتفق عليها بشرط قيام الطرف الثاني بتنفيذ جميع التزاماته وإلا كان للطرف الأول الحق في حبس هذا التأمين اقتضاء لحقه المترتب على الإخلال ببنود العقد فضلا عن حقه في الرجوع بتكملة التعويض جبرا لما لحقه من ضرر .

(البند السابع) مدة هذا العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ هذا العقد وتنتهى في / / دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني بأنه تسلم الأرض المؤجرة اليوم وله الحق في الانتفاع بها وفقا لما تضمنه البند الثالث من العقد .

(البند التاسع) يضمن الطرف الأول للطرف الثاني التعرضات القانونية الصادرة من الغير على أن يخطر به الطرف الثاني في الوقت المناسب .

(البند العاشر) تختص محاكم بها قد ينشب عن هذا العقد من نزاع، ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختارا في هذا الصدد .

(البند الحادي عشر) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

١- العبرة بحالة الأرض تكون عند التعاقد، فان كانت قضاء في هذا الوقت، اعتبر العقد واردا على أرض قضاء فيخضع للقانون المدني حتى أو انشأ المستأجر بناء بها بعد ذلك بموافقة المؤجر، ويظل العقد خاضعا للقانون المدني طيلة المدة الواردة به، إما إذا انقضت واستمر المستأجر شاغلا للعين بموافقة المؤجر، وكان البناء هو العنصر الغالب، خضع الإيجار لقانون إيجار الأماكن .

٢- تتحدد طبيعة العقد بالعنصر الغالب في العين، فان كانت الأرض القضاء العنصر الغالب، كان تؤجر أرض قضاء مسورة وبها حجرة، أن العقد يخضع للقانون المدني ولو استغل المستأجر هذه الحجرة كمسكن له وأسرته، وكان الإيجار بغرض استعمال الأرض القضاء كجراج للسيارات أو سوق للماشية أو خلاف ذلك، أما إذا كن البناء هو العنصر الغالب وهو ما أتصرف قصد المتعاقدين إليه، كمسكن تحيط به أرض قضاء فأن العقد يخضع لقانون إيجار الأماكن .

نموذج رقم 208

عقد إيجار خاضع لقانون المدنى

الايجار الجديد محدد المدة

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفقهما على ما يلي :

(البند الأول) اجر الطرف الأول للطرف الثاني الشقة رقم

الكائنة بالعقار رقم شارع قسم محافظة والمكونة من

....." تذكر عدد الحجرات والصالات والملحقات إن وجدت " بغرض

استعمالها في " السكنى أو مكتبا للمحاماة أو المحاسبة أو للتصدير

والاستيراد الخ " .

(البند الثالث) مدة الإيجارتبدأ من / / وتنتهي في

/ / وتتجدد لمدد أخرى مماثلة ما لم يقرم الطرف الثاني " المستأجر"

بإخطار الطرف الأول بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأخيرة بخمسة

عشر يوما على الأقل " أن كانت المدة مشاهرة " أو قبل نصفها الأخير " إن كانت المدة أقل من أربعة أشهر " أو قبل شهرين من انتهاء المدة " أن كانت تجاوز أربعة أشهر .

(البند الثالث) فى حالة قيام الطرف الثاني بالإخطار بالإخلاء على نحو ما تقدم، لا يكون له الحق فى التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار ويلتزم بالإخلاء بمجرد انقضاء المدة الأخيرة التي تجدد لها العقد وإلا كان للطرف الأول استصدار حكم بطرده من قاضى لأمر المستعجلة .

(البند الرابع) إذا تم الإخطار بعد الميعاد المعدد بالبند الثاني، فلا يجوز للطرف الثاني التمسك ببطلانه، إذ من المتفق عليه ورود هذا الإخطار على المدة التالية التي تم الإخطار خلالها .

(البند الخامس) أبرم هذا الإيجار لقاء أجرة قدرها شهريا تدفع مقدما حتى اليوم الخامس من كل شهر بموطن الطرف الأول وفى حالة إخلال الطرف الثاني بهذا الالتزام، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء آخر .

(البند السادس) يقر الطرف الأول ان تقدير الأجرة على النحو المتقدم، ثم وفقا لأحكام القانون رقم الذي خفضت الأجرة بموجبه بنسبة% وكانت من قبل وفقا لأحكام القانون رقم الذي أنشئت العن في ظله .

" تحديد أجرة الأمكنة يكون طبقا للقانون الساري وقت إنشائها ولو كانت فى عقار واحد "

(البند السابع) اختياري فى حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين التي أنشئت قبل سنة ١٩٤٤ ويحل محل البند السابق .

(البند الثامن) دفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ فقط
كتأمين يرد عند انتهاء الإيجار ما لم يكن هناك مبرر لحبسه .

(البند التاسع) لا يجوز للطرف الثاني حبس الأجرة لاي سبب من الأسباب إلا إذا استصدر حكما من القضاء بخصم ما أنفقه على العين من الأجرة التي تستحق للطرف الأول .

(البند العاشر) يلتزم الطرف الأول بتسليم العين المؤجرة فور التوقيع على هذا العقد " أو في يوم " الثاني من استعمالها في الغرض الذي أوجرت من اجله، وينصرف ذلك أيضا إلى ملحقاتها المتمثلة في ... " غرفة الغسيل والحديقة أن وجدا والمصعد ان كل موجودا وقت التعاقد والبواب "

(البند الحادي عشر) إذا اخل الطرف الأول بتنفيذ التزامه بالتسليم على النحو المبين بالبند السابق، كان للطرف الثاني استصدار حكم بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين، ويكون له دائما الحق في التنفيذ العيني وطلب التعويض .

(البند الثاني عشر) يلتزم الطرف الأول بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين كإصلاح السلم أو المصعد أو مصارف المياه .

(البند الثالث عشر) " اختياري بالنسبة لاستعمال المصعد "

يكون استعمال الطرف الثاني للمصعد على سبيل التسامح من الطرف الأول دون أن يرتب هذا الاستعمال حقا في ذمة الأخير، فلا يكون للطرف الثاني الرجوع عليه نشئ إذا منعه منه أو ناله عطل .

" ليس للمؤجر أن يحتج على المستأجر بشئ من ذلك إلا إذا تضمن عقد الإيجار هذا البند، فان جاء خلوا منه التزام المؤجر بتمكين المستأجر من المصعد بإصلاحه وإلا خفضت الأجرة بقدر عدم استعماله باعتباره من ملحقات العين التي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منها وموالاتها بالصيانة .

(البند الرابع عشر) لا يجوز للطرف الثاني أن يمنع الطرف الأول من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، فإن ترتب عليها إخلال جزئي بالانتفاع، كان للطرف الثاني طلب إنقاص الأجرة .

(البند الخامس عشر) يلتزم الطرف الأول بالامتناع عن كل من شأنه أن يحول دون انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة، كما يلتزم بضمان كل تعرض قانوني يواجهه به الأخير على أن يخطر به الطرف الأول فى الوقت المناسب .

أما التعرض للمادى فلا ضمان فيه وعلى الطرف الثانى ان يحمى حقه باللجوء لدعاوى الحيازة .

(البند السادس عشر) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا دون العيوب البسيطة " يمكن اعفاء المؤجر من هذا الضمان ما لم يكن اخفاء العيب وقع بغش منه فيبطل الاعفاء ويبقى الضمان "

(البند السابع عشر) يلتزم الطرف الثانى بأن يستعمل العين المؤجرة فى الغرض الذى أوجرت من أجله، فأن اخل بهذا الالتزام ورتب ذلك ضررا بالطرف الاول كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء فضلا عن التعويض .

(البند الثامن عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا ماديا من شأنه تحقق الضرر بالطرف الاول بغير اذن منه، والاجاز للاخير طلب الفسخ والاخلاء والتعويض .

"إذا اتفق على ان جزاء التغيير هو اعادة الحالة الى ما كانت عليه فحينئذ لا يجوز للمؤجر طلب اخلاء ولو لحقه ضرر من جرائه "

(البند التاسع عشر) على الطرف الثانى اجراء الترميمات التأجيرية اللازمة لصياغة صنايبر المياه والغاز والمصارف الداخلية والنوافذ والابواب والا كان للطرف الاول طلب الزامة باجرائها .

"يظل المؤجر هو الحارس للعقار رغم هذا البند ، فأن ادى اهمال المستأجر الى سقوط نافذة احدث ضررا كان المؤجر هو المسئول عن التعويض باعتباره حارسا وللمؤجر أن يطالب الترخيص له باجراء هذه الترميمات بنفسه على نفقة المستأجر "

(البند العشرون) يلتزم الطرف الثانى بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، ويكون مسئولا عما يصيبها اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

(البند الواحد والعشرون) الطرف الثانى مسئول عن حريق العين المؤجرة ما لم يثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

(البند الثانى والعشرون) على الطرف الثانى وضع منقولات مملوكة له بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الاجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار إذا قلت عن ذلك .

(البند الثالث والعشرون) للطرف الاول ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى هذا العقد ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتيازه ولو لم تكن مملوكة للطرف الثانى ، وله الحق فى أن يمانع فى نقلها والا كان له استردادها من حائزها ولو كان حسن النية .

(البند الرابع والعشرون) على الطرف الثانى أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بالحالة التى تسلمها عليها .

(البند الخامس والعشرون) ليس للطرف الثانى اقامة بناء بالعين المؤجرة والالتزام برد الشئ الى اصله، اما التحسينات فيتملكها الطرف الاول بدون مقابل عند انتهاء الايجار .

(البند السادس والعشرون) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن أو اعارة العين بغير اذن كتابى من الطرف الاول والا كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء .

" ويجوز ان ينص على الاذن المستأجر بتأجير جزء من العين من الباطن وحينئذ على هذا الجزء، فأن تجاوز الايجار من الباطن ذلك، كان للمؤجر طلب اخلاء العين باكملها "

(البند السابع والعشرون) تختص محاكم موقع العين المؤجرة بنظر ما قد ينشعب عن هذا العقد من منازعات، ويعتبر عنوان الطرف الاول المبين به، وعنوان العين المؤجرة بالنسبة للطرف الثانى، موطننا مختارا لكل منهما فى هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .

(البند الثامن والعشرون) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

بأن هذا العقد محدد المدة

نموذج رقم 209

عقد ايجار محل خاضع لقانون المدنى

الايجار الجديد محدد المدة

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومى
قسم

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومى
قسم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الاول) اجر الطرف الاول للطرف الثانى المحل رقم الكائن
بالعقار رقم شارع قسم محافظة والبالغ مساحته مترا
مربعا ، وله باب واحد يفتح الى الناحيةبغرض استعماله فى

(البند الثانى) مدة الايجار تبدأ من / / وتنتهى فى
/ / وتتجدد لمدد اخرى مماثلة ما لم يقيم الطرف الثانى " المستأجر "
باخطار الطرف الاول بعدم رغبته فى التجديد قبل انتهاء المدة الاخيرة بخمسة
عشر يوما على الاقل " ان كانت المدة مشاهرة " أو قبل نصفها الاخير " ان
كانت المدة أقل من أربعة أشهر " أو قبل شهرين من انتهاء المدة " ان كانت
تجاوز اربعة أشهر "

(البند الثالث) فى حالة قيام الطرف الثانى بالاخطار بالاخلاء على نحو ما تقدم، لا يكون له الحق فى التمسك بالامتداد القانونى لعقد الايجار ويلتزم بالاخلاء بمجرد انقضاء المدة الاخيرة التى تجدد لها العقد والا كان للطرف الاول استصدار حكم بطرده من قاضى الامور المستعجلة .

(البند الرابع) اذا تم الاخطار بعد الميعاد المحدد بالبند الثانى، فلا يجوز للطرف الثانى التمسك ببطلانه، إذ من المتفق عليه ورود هذا الاخطار على المدة التالية للمدة التى تم الاخطار خلالها .

(البند الخامس) أبرم هذا الايجار لقاء أجرة قدرها شهريا تدفع مقدما حتى اليوم الخامس من كل شهر بموطن الطرف الاول، وفى حالة اخلال الطرف الثانى بهذا الالتزام، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو اى اجراء آخر .

(البند السادس) يقر الطرف الاول أن تقدير الاجرة على النحو المتقدم، تم الاتفاق عليه

(البند السابع) "

ويلتزم بها الطرف الثانى حتى يتم استهلاك جميع الاقساط، فتعود الاجرة الى تقديرها الالى بعد استنزال قيمة القسط .

(البند الثامن) دفع الطرف الثانى للطرف الاول مبلغ فقط كتأمين يرد عند انتهاء الايجار ما لم يكن هناك مبرر لحبسه .

(البند التاسع) لا يجوز للطرف الثانى حبس الاجرة لاي سبب من الاسباب الا اذا استصدر حكما من القضاء بخصم ما انفقه على العين من الاجرة التى تستحق للطرف الاول .

(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بتسليم العين المؤجرة فور التوقيع

على هذا العقد " أو فى يوم / /

بحالة يتمكن معها الطرف الثانى من استعمالها فى الغرض الذى أوجرت من أجله .

(البند الحادى عشر) إذا أخل الطرف الاول بتنفيذ التزامه بالتسليم على النحو المبين بالبند السابق، كان للطرف الثانى استصدار حكم بانقاض الاجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين، ويكون له دائماً الحق فى طلب التنفيذ العينى والتعويض .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الاول باجراء الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين .

(البند الثالث عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يمنع الطرف الاول من اجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، فإن ترتب عليها اخلال جزئى بالانتفاع، كان للطرف الثانى طلب انقاض الاجرة .

(البند الرابع عشر) يلتزم الطرف الاول بالانتفاع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع الطرف الثانى بالعين المؤجرة، كما يلتزم بضمان كل تعرض قانونى يواجهه به الاخير على أن يخطر به الطرف الاول فى الوقت المناسب، أما التعرض المادى فلا ضمان فيه وعلى الطرف الثانى أن يحمى حقه باللجوء لدعاوى الحيابة .

(البند الخامس عشر) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها او تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا دون العيوب البسيطة " يمكن اعفاء المؤجر من هذا الضمان ما لم يكن اخفاء العيب وقع بغش فيبطل الاعفاء ويبقى الضمان "

(البند السادس عشر) يلتزم الطرف الثانى بأن يستعمل العين المؤجرة فى الغرض الذى أوجرت من أجله، فإن أخل بهذا الالتزام، ورتب ذلك ضررا بالطرف الاول، كان للاخير طلب الفسخ والاخلاء فضلا عن التعويض .

(البند السابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا ماديا من شأنه أن يرتب ضررا بالطرف الاول بغير إذن منه، والا جاز للاخير طلب الفسخ والاحلاء والتعويض .

"إذا اتفق على أن جزاء التغيير هو إعادة الحالة الى ما كانت عليه فحينئذ لا يجوز للمؤجر طلب الاحلاء ولو لحقه ضرر من جرائه " .

(البند الثامن عشر) على الطرف الثانى اجراء الترميمات التأجيرية، والا كان للطرف الاول الزامه بذلك .

(البند التاسع عشر) يلتزم الطرف الثانى بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، ويكون مسئولاً عما يصيبها اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .

(البند العشرون) الطرف الثانى مسئول عن حريق العين المؤجرة ما لم يثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له له فيه .

(البند الواحد والعشرون) " اختيارى " لا يجوز للطرف الثانى وضع مداخن بالعين المؤجرة أو منقولات أمام العين المؤجرة أو بمدخل العقار، أو ارتكاب اى فعل يؤدى الى الاضرار بباقى المستأجرين .

(البند الثانى والعشرون) على الطرف الثانى أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار بالحالة التى تسلمها عليها .

(البند الثالث والعشرون) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن أو اعارة العين بغير اذن كتابى من الطرف الاول، والا كان للاخير طلب الفسخ والاحلاء .

(البند الرابع والعشرون) تختص محاكم موقع العين المؤجرة بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بتنفيذ هذا العقد ، ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختاراً في هذا الصدد ما لم يتم الاخطار كتابة بتغييره .

(البند الخامس والعشرون) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثاني)

(الطرف الاول)

المبحث الثانى

النصوص التشريعية الحاكمة للعقود الواردة على الانتفاع بالشئ -

الإيجار بوجه عام:

أركان الإيجار:

مادة ٥٥٨ - الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

مادة ٥٥٩ - لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره.

مادة ٥٦٠ - الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتببيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

مادة ٥٦١ - يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أى تقدمه أخرى.

مادة ٥٦٢ - إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

مادة ٥٦٣ - إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منع قدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها:

(أ) فى الأراضى الزراعىة البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبیه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ن وجب التنبیه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف.

(ب) فى المنازل والحوانىة والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبیه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبیه قبل نصفها الأخير.

(ج) فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شئ غیر ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبیه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبیه قبل نصفها الأخير.

آثار الإيجار:

مادة ٥٦٤- يلزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له بين المنفعة، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

مادة ٥٦٥- (١) إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

(٢) فإذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

مادة ٥٦٦ - يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

مادة ٥٦٧ - (١) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات (التآجيرية).

(٢) وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو بياض وان يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره (بالعداد) كان على المستأجر. أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر.

(٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

مادة ٥٦٨ - (١) إذا تأخر المؤجر بعد أذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة: وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجه إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد أذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب، على يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

مادة ٥٦٩ - (١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

(٢) أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين فى حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد فى شئ من ذلك، فيجوز له، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

(٣) ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

مادة ٥٧٠ - (١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أنه يطلب تبعاً للظروف أما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

(٢) ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه فى طلب الفسخ.

مادة ٥٧١ - (١) على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملاحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع.

(٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

مادة ٥٧٢ - (١) إذا ادعى اجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

(٢) فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتضى.

مادة ٥٧٣ - (١) إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذى يفضل.

(٢) فإذا لم يوجد سبب بتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

مادة ٥٧٤ - إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

مادة ٥٧٥ - (١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لا يدعى حقا، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.

(٢) على أنه إذا وقع التعرض المادى لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

مادة ٥٧٦ - (١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكته لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض اتفاق بغيره.

(٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

مادة ٥٧٧ - (١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهب المؤجر.

(٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب.

مادة ٥٧٨ - يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

مادة ٥٧٩ - يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

مادة ٥٨٠ - (١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر.

(٢) فإذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتضى.

مادة ٥٨١ - (١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

(٢) فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شئ من ذلك. جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

مادة ٥٨٢ - يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات (التأخيرية) التى يقضى بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

مادة ٥٨٢ - (١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو إهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا.

مادة ٥٨٤ - (١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجر إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.

(٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله، ويتناول المؤجر أن كان مقيما فى العقار. هذا ما يثبت أن النار ابتداء شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولا عن الحريق.

مادة ٥٨٥ - يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها، أو بأحداث ضرر بها.

مادة ٥٨٦ - (١) يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة.

(٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

مادة ٥٨٧ - الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

مادة ٥٨٨ - يجب على من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر.

مادة ٥٨٩ - (١) يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شئون الحياة، أو كانت المنقولات قد رتكت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

مادة ٥٩٠ - يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

مادة ٥٩١ - (١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

(٢) فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة.

مادة ٥٩٢ - (١) إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.

(٢) فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر أزالته. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة أن كان للتعويض مقتضى.

(٣) فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تنظره إلى اجل الوفاء بها.

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣ - للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما أستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مادة ٥٩٤ - (١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكسي.

(٢) ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقد أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع إن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

مادة ٥٩٥ - فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضمانا للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته.

مادة ٥٩٦ - (١) يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الاصلى وقت أن ينذره المؤجر.

(٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم الإنذار وفقا للعرف أو الاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن.

مادة ٥٩٧ - تبرأ ذمة المستأجر الاصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الاصلى من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن.

أولا: إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن.

ثانيا: إذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدي تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الاصلى.

انتهاء الإيجار

مادة ٥٩٨ - ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

مادة ٥٩٩ - (١) إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة / ٥٦٣.

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الاصلى، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

مادة ٦٠٠ - إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقد الدليل على عكس ذلك.

موت المستأجر أو إعساره:

مادة ٦٠١ - (١) لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

(٢) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة / ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

مادة ٦٠٢ - إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

مادة ٦٠٣- (١) لا يترتب على إفسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

(٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

مادة ٦٠٤- (١) إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياريا أو جبرا إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية.

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه.

مادة ٦٠٥- (١) لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة/ ٥٦٣.

(٢) فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

مادة ٦٠٦- لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو اكن من المفروض حتما أن يعلم، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر.

مادة ٦٠٧- إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة/ ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مادة ٦٠٨- (١) إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبية بالإخلاء المبينة بالمادة/ ٥٦٣، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا.

(٢) فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كامل.

مادة ٦٠٩- يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة/ ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

أيجار الوقف:

مادة ٦٢٨- (١) للناظر ولاية إجازة الوقف.

(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الإجازة من ناظر أو قاضى.

مادة ٦٢٩- ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا أن أذن له الناظر فى قبضها.

مادة ٦٣٠- (١) لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

(٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

مادة ٦٣١ - لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف، فتجوز أجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين.

مادة ٦٣٢ - (١) فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير اجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك.

(٢) وإذا اجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد.

مادة ٦٣٣ - (١) لا يجوز للناظر بغير إذن القاضى أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك يعقود مترادفة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين.

(٢) ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضى، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين.

مادة ٦٣٤ - تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة.