

النظام القانوني لسعر الفائدة في القانون المدني

سعر الفائدة وإخلافه في المواد المدنية عن المواد التجارية

تنص المادة ٦٢٢ مدني: إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به، كان ملزما بأن يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخر فوائد قدرها أربعة في المائة في المسائل المدنية وخمسة في المائة في المسائل التجارية. وتسري هذه الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية بها، وان لم يحدد الاتفاق أو العرف التجاري تاريخا آخر لسريانها، وهذا كله ما لم ينص القانون على غيره.

جواز الاتفاق على سعر أعلى لفائدة القرض

تنص المادة ٧٢٢ مدني: (١) يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على سعر آخر للفوائد سواء أكان ذلك في مقابل تأخير الوفاء أم في أية حالة في المائة، فإذا اتفقا على فوائد تزيد على هذا السعر وجب تخفيضها إلى سبعة في المائة وتعين رد ما دفع زائدا على هذا القدر.

(٢) وكل عمولة أو منفعة، أيا أكان نوعها، اشترطها الدائن إذا زادت هي والفائدة المتفق عليه على الحد الأقصى المتقدم ذكره تعتبر فائدة مستترة، وتكون قابلة للتخفيض، إذا ما ثبت أن هذه العمولة أو المنفعة لا تقابلها بخدمة حقيقة يكون الدائن قد أداها ولا منفعة مشروعة.

لا ارتباط بين استحقاق الفائدة والضرر

تنص المادة ٨٢٢ مدني: لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير قانونية كانت أو اتفاقية أن يثبت الدائن ضرر لحقه من هذا التأخير.

نموذج

عقد مقاوله لبناء برج سكني

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

أولا: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا
ثانيا: 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 انقفا على ما يلي:-

(تمهيد)

يملك الطرف الأول ما هو قطعة أرض فضاء كائنة تابع حي محافظة
وحدودها:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

ويرغب في إقامة برج سكني، والطرف الثاني والطرف الثاني يرغب في إقامة برج سكني فقد اتفق مع الطرف الثاني على ما يلي:

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد وتمام له وتسري عليه جميع أحكامه.

(البند الثاني)

موضوع العقد

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني بوصفه صاحب ومدير شركة ... للمقاولات ببناء برج سكني على قطعة الأرض الواردة بالتمهيد السابق مكونه من طوابق ويشمل كل طابق منها على عدد شقة بكل طابق طبقا لما هو وارد بالرسوم والتصميمات

والمواصفات الفنية.

(البند الثالث)

الرسومات الهندسية

بموجب هذا العقد يقوم الطرف الثاني بإعداد الرسومات الهندسية طبقاً للمواصفات والاشتراطات المعمول بها.

(البند الرابع)

تراخيص أعمال البناء والإنشاء

بموجب هذا العقد يتعهد الطرف الأول باستخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وأشغال الطريق.

(البند الخامس)

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني باستخدام العدد الكافي من العمال الفنيين على نفقته ويكون وحده هو المسئول جنائياً ومدنياً عن أية جريمة ترتكب بواسطة أى عامل لديه.

(البند السادس)

المسئولية عن أضرار أعمال البناء

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني مسئولاً عن سلامة العمال والمارة والجيران وكذا الأضرار التي قد تحدث للمباني المجاورة بسبب عملية البناء.

(البند السابع)

حظر المقاوله من الباطن

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني بإعمال البناء والإشراف عليه بنفسه ولا يحق له التنازل لمقاول آخر من الباطن.

(البند الثامن)

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني بتسليم البرج السكني طبقاً للرسوم والمواصفات وقائمة الشروط في موعد أقصاه د / د / د د د م .

(البند التاسع)

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ وقدره كغرامة تأخير عن كل ..

(البند العاشر)

الشرط الفاسخ الصريح والشرط 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.

(البند الحادي عشر)

الاختصاص القضائي

تختص محكمة بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو بطلانه 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)

.....

.....

الأستاذ الزميل ٠٠٠

النظام القانوني لعقد المقاولة

تعريف عقد المقاولة

تنص المادة ٦٤٦ المدني

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

التزامات المقاول

تنص المادة ٦٤٧ المدني

(١) يجوز أن يقتصر المقاول على التعهد بتقديم عمله على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله.

(٢) كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً.

تنص المادة ٦٤٨ المدني

إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها، كان مسئولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل.

تنص المادة ٦٤٩ المدني

(١) إذا كان رب العمل هو الذى قدم المادة، فعلى المقاول أن يحرص عليها ويراعى أصول الفن في استخدامه لها وأن يؤدي حساباً لرب العمل عما استعملها فيه ويرد إليه ما بقى منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية، ألتزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل.

(٢) وعلى المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من أدوات ومهمات إضافية ويكون ذلك

على نفقته. هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغيره.

قيام المقاول بما أسند إليه على وجه معيب

تنص المادة ٦٥٠ المدني

(١) إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف لعقد، جاز لرب العمل أن ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال معقول يعينه له. فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة، جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة ٩٠٢.

(٢) على أنه يجوز طلب فسخ العقد في الحال دون حاجة إلى تعيين أجل إذا كان إصلاح ما في طريقة التنفيذ من عيب مستحيلاً.

مدة ضمان المهندس المعماري والمقاول متضامنين لما يحدث من تهدم كلي أو جزئي للعقار

تنص المادة ٦٥١ المدني

(١) يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان ر العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

(٢) ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

(٣) وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل ولا تسرى هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن.

مسئولية المهندس عن عيوب التصميم الهندسي

تنص المادة ٦٥٢ المدني

إذا أقتصر المهندس المعماري على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ، لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

بطلان شرط إعفاء المهندس والمقاول من المسؤولية

تنص المادة ٦٥٣ المدني

يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس والمعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه

تنص المادة ٦٥٤ المدني

تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانتضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب

التزامات رب العمل تجاه المقاول

تنص المادة ٦٥٥ المدني

متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب الجاري في المعاملات، فإذا أمتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، أعتبر أن العمل قد سلم إليه.

استحقاق المقاول للأجر

تنص المادة ٦٥٦ المدني

يستحق دفع الأجر تسلم العمل، إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك.

تنص المادة ٦٥٧ المدني

(١) إذا أبرم عقد بمقتضى مقياسه على أساس الوحدة وتبين فى أثناء العمل أن من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقياس المقدرة مجاوزة محسوسة، وجب على المقاول أن يخطر فى الحال رب العمل بذلك مبيناً مقدار ما يتوقعه من زيادة فى الثمن، فإن لم يفعل سقط حقه فى استرداد ما جاوز به قيمة المقياس من نفقات.

(٢) فإذا كانت المجاوزة التى يقتضيها تنفيذ التصميم جسيمة جاز لرب العمل ان يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ على أن يكون ذلك دون إبطاء، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال، مقدرة وفقاً لشروط العقد، دون أن يعوضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

تنص المادة ٦٥٨ المدنى

(١) إذا أبرم العقد بأجر إجمالي على أساس تصميم أتفق عليه رب العمل، فليس للمقاول أن يطلب بأية زيادة فى الأجر ولو حدث فى هذا التصميم تعديل أو إضافة إلا

أن يكون ذلك راجعاً إلى خطأ من رب العمل أو يكون مأذوناً به منه وأتفق مع المقول على أجره.

(٢) ويجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة، إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد أتفق عليه مشافهة.

(٣) وليس للمقاول إذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف أن يستند إلى ذلك ليطلب زيادة الأجر ولو بلغ هذا الارتفاع حداً يجعل تنفيذ العقد عسيراً.

(٤) على أنه إذا أنهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن فى الحسبان وقت التعاقد، وتداعى بذلك الأساس الذى قام عليه التقدير المالى لعقد المقاولة، جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الأجر أو بفسخ العقد.

تنص المادة ٦٥٩ المدنى

إذا لم يحدد الأجر سلفاً وجب الرجوع فى تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول

تنص المادة ٦٦٠ المدني

(١) يستحق المهندس المعماري أجراً مستقلاً عن وضع التصميم وعمل المقايسة وآخر عن إدارة الأعمال.

(٢) فإن لم يحدد العقد هذه الأجر وجب تقديرها وفقاً للعرف الجاري.

(٣) غير أنه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس، وجب تقدير الأجر بحسب الزمن الذي استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل.