

المقاولة من الباطن

تنص المادة ٦٦١ المدني

- (١) يجوز للمقاول أن بكل تنفيذ العمل في جملة أو في جزء منه إلى مقاول من الباطن إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية
- (٢) ولكنه يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول من الباطن قبل رب العمل.

تنص المادة ٦٦٢ المدني

- (١) يكون للمقاولين من الباطن وللعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذي يكون مديناً به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاولين من الباطن مثل هذا الحق قبل كل من المقاول الأصلي ورب العمل.
- (٢) ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم تحت يدر رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول من الباطن وقت توقيع الحجز، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه.

ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة.

- (٣) وحقوق المقاولين من الباطن والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق من ينزل له المقاول عن دينه قبل رب العمل.

انقضاء المقاولة

كيف ينقضي عقد المقاولة

تنص المادة ٦٦٣ المدني

- (١) لرب لعمل أن يتحلل من العقد ويقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات، وما أنجزه من الأعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.
- (٢) على أنه يجوز للمحكمة أن تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلاً، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر.

السبب الأول

انقضاء عقد المقاولة بالتنفيذ

تنص المادة ٦٦٤ المدني

ينقضي عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه.

تنص المادة ٦٦٥ المدني

- (١) إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل، فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته، ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين
- (٢) أما إذا كان المقاول قد أعذر أن يسلم الشيء، أو كان هلاك الشيء أو تلفه قبل التسليم راجعاً إلى خطئه، وجب عليه أن يعرض رب العمل عما يكون هذا قد ورده من مادة للعمل.
- (٣) فإذا كان رب العمل هو الذي أعذر أن يتسلم الشيء، أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعاً إلى خطأ منه أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها، كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق في الأجر وفي التعويض عند الاقتضاء.

السبب الثاني

انقضاء عقد المقاولة بموت المقاول

تنص المادة ٦٦٦ المدني

ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد. فإن لم تكن محل اعتبار فلا ينتهي العقد من تلقاء نفسه ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة ٣٦٦ إلا إذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

تنص المادة ٦٦٧ المدني

- (١) إذا انقضى العقد بموت المقاول، وجب على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم من العمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم، وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات.
- (٢) ويجوز لرب العمل في نظير ذلك أن يطالب بتسليم المواد التي تم إعدادها والرسوم التي بدئ في تنفيذها، على أن يدفع عنها تعويضاً عادلاً.
- (٣) وتسرى هذه الأحكام أيضاً إذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزاً عن إتمامه لسبب لا يد له فيه.

نموذج

عقد هبة عقار بدون عوض - بدون مقابل

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

أولاً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف أول واهب)

ثانياً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف ثان موهوب له)

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

(تمهيد)

الطرف الأول - الواهب - يمتلك العقار الكائن بشارع حي - منطقة محافظة والمبني ب والمكون من طابق بكل طابق من هذه الطوابق عدد شقة سكنية، وقد عرض الطرف الأول علي الطرف الثاني - الموهوب له - أن يهبه العقار المنوه عنه بدون مقابل ” بدون عوض ” لذا فقد اتفقا علي الآتي:

(البند الأول)

موضوع العقد

بموجب هذا العقد وهب الطرف الأول الطرف الثاني لذلك ما هو العقار المملوك للطرف الأول والكائن والذي تبلغ مساحته الإجمالية وحدوده الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

(البند الثاني)

مستندات الملكية وأبولوتها للواهب

آلت ملكية العقار موضوع عقد الهبة الي الواهب 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 الثالث)

هبة العقار دون عوض

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - الواهب - بجميع الالتزامات القانونية التي ينشأها عقد

الهبة، في حين لا يكون الطرف الثاني - الموهوب له ملزماً بدفع أي مقابل للواهب.

وبموجب هذا العقد يكون للموهوب له الحق كاملاً في إيراد الوحدات السكنية التي يتكون منها

العقار موضوع عقد الهبة.

(البند الرابع)

شرط المنع من التصرف

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني - الموهوب له - بعدم التصرف في العقار موضوع هذه الهبة يكون من شأنه نقل ملكيته أو رهنه أو أي تصرف يخرج العقار الموهوب من الذمة المالية للموهوب له، وينتقل هذا الالتزام - بعدم التصرف - الي ورثة الطرف الثاني - إذا ما توفي الموهوب له في حياة الواهب.

(البند الخامس)

الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

يقر الطرف الثاني - الموهوب له - بأنه عاين العقار موضوع الهبة معاينة نافية للجهالة وأنه قبله بالحالة التي تمت عليها المعاينة.

(البند السادس)

ضمان خلو العقار الموهوب من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول الواهب بخلو العقار موضوع عقد الهبة من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الشخصية.

(البند السابع)

استلام الموهوب له للعقار ومستندات ملكيته

بموجب هذا العقد يقر الموهوب له باستلامه العقار الموهوب وجميع مستندات الملكية وعقود الإيجار وكافة المستندات الأخرى المتعلقة بالعقار.

(البند الثامن)

بموجب هذا العقد ومن تاريخ تحريره أصبح الطرف الثاني الموهوب له مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع المستحقات القانونية علي العقار موضوع عقد الهبة منذ تاريخ تحرير عقد الهبة.

(البند التاسع)

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 العاشر)

التفويض باستلام الصورة التنفيذية لعقد الهيئة

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

(البند الحادي 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 الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

محضر تصديق
وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب /

محضر تصديق رقم لسنة

أنه فى 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 هبة عقار مقابل مرتب مدى حياة الواهب

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

أولاً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف أول واهب)

ثانياً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف ثان موهوب له)

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

(تمهيد)

الطرف الأول - الواهب - يمتلك العقار الكائن بشارع حي - منطقة محافظة والمبني ب والمكون من طابق بكل طابق من هذه الطوابق عدد شقة سكنية، وقد عرض الطرف الأول علي الطرف الثاني - الموهوب له - أن يهبه العقار المنوه عنه مقابل مرتب قدره جنية يدفعه له الطرف الثاني مدى حياة الطرف الأول. لذا فقد اتفقا علي الآتي:

(البند الأول)

موضوع العقد

بموجب هذا العقد وهب الطرف الأول الطرف الثاني لذلك ما هو العقار المملوك للطرف الأول والكائن والذي تبلغ مساحته الإجمالية وحدوده الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

(البند الثاني)

مستندات الملكية وأيلولتها للواهب

آلت ملكية العقار موضوع عقد الهبة الي الواهب 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 الثالث)

مقابل الهبة - المرتب مدي الحياة

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - الموهوب له ملزماً براتب شهري - لمدي حياة الطرف

الأول - الواهب مبلغ وقدره جنية، وفي حالة وفاة الواهب يلتزم ورثة الطرف

الثاني - الموهوب له - بأداء هذا الراتب.

وبموجب هذا العقد يكون للموهوب له الحق كاملاً في إيراد الوحدات السكنية التي يتكون منها

العقار موضوع عقد الهبة.

(البند الرابع)

شروط المنع من التصرف

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني - الموهوب له - بعدم التصرف في العقار موضوع هذه الهبة يكون من شأنه نقل ملكيته أو رهنه أو أي تصرف يخرج العقار الموهوب من الذمة المالية للموهوب له، وينتقل هذا الالتزام - بعدم التصرف - الي ورثة الطرف الثاني - إذا ما توفي الموهوب له في حياة الواهب.

(البند الخامس)

الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

يقر الطرف الثاني - الموهوب له بأنه عاين العقار موضوع الهبة معينة نافية للجهالة وأنه قبله بالحالة التي تمت عليها المعينة.

(البند السادس)

ضمان خلو العقار الموهوب من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول الواهب بخلو العقار موضوع عقد الهبة من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الشخصية.

(البند السابع)

استلام الموهوب له للعقار ومستندات ملكيته

بموجب هذا العقد يقر الموهوب له باستلامه العقار الموهوب وجميع مستندات الملكية وعقود الإيجار وكافة المستندات الأخرى المتعلقة بالعقار.

(البند الثامن)

بموجب هذا العقد ومن تاريخ تحريره أصبح الطرف الثاني الموهوب له مسئولاً مسؤلية كاملة عن جميع المستحقات القانونية علي العقار موضوع عقد الهبة

(البند التاسع)

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.

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 العاشر)

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 الحادي عشر)

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.

(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 (البائع) الطرف الثاني (المشتري)

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

نموذج

عقد هبة منقول بدون عوض - بدون مقابل

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

أولاً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف أول واهب)

ثانياً: السيد / المهنة الجنسية والمقيم سكنا

(طرف ثان موهوب له)

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

(تمهيد)

الطرف الأول - الواهب - يمتلك ما هو:

” يذكر نوع المنقولات موضوع عقد الهبة وإن تعددت تلك المنقولات ”

، وقد عرض الطرف الأول علي الطرف الثاني - الموهوب له - أن يهبه المنوه عنها بدون

مقابل ” بدون عوض ” لذا فقد اتفقا علي الآتي:

(البند الأول)

موضوع العقد

بموجب هذا العقد وهب الطرف الأول الطرف الثاني القابل لذلك ما هو:

.....
.....

(البند الثاني)

مستندات الملكية وأبولتها للواهب

آلت ملكية - المنقول - المنقولات موضوع عقد الهبة الي الواهب بطريق:

١- الشراء.

٢- الميراث وتصفية التركة.

٣- الوصية.

٤-

(البند الثالث)

هبة المنقول دون عوض

بموجب هذا العقد يكون الطرف الأول - الواهب - بجميع الالتزامات القانونية التي ينشأها عقد الهبة، في حين لا يكون الطرف الثاني - الموهوب له ملزماً بدفع أي مقابل للواهب.

(البند الرابع)

الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

يقر الطرف الثاني - الموهوب له - بأنه عاين ” المنقول - المنقولات ” موضوع عقد الهبة معاينة نافية للجهالة وأنه قبله بالحالة التي تمت عليها المعاينة.

(البند الخامس)

ضمان بعدم استحقاق المنقول لأحد وبعدم الحجز عليه

يقر الطرف الأول الواهب بأن ” المنقول - المنقولات ” موضوع عقد الهبة ملكية خالصة له وأنها ليست ملك لأحد وليس لأحد أي حق عليها، كما يقر أنها غير محجوز عليها.

(البند السادس)

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.

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 السابع)

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 الثامن)

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 (البائع) الطرف الثاني (المشتري)

.....

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

الأستاذ الزميل ٠٠٠