

## **الباب الأول**

### **الباب الأول**

#### **في إيجار الأماكن**

##### **الفصل الأول**

###### **أحكام عامة**

**مادة ١**

فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعترفة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعديلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعهير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

**مادة ٢**

**لا تسرى أحكام هذا الباب على :**

- (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغله بسبب العمل.
- (ب) المساكن التي تشغله بتصرارٍ أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الإنقاص بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعهير.

**مادة ٣**

يحظر على المرخص لهم في إقامة مبانٍ أو أجزاء منها من المستوى الفاخر ، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويقولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء او شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان .

#### مادة ٤

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها - اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون - مستأجرو الأرضى الفضاء على هذه الأرضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

- (أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون .
- (ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة ( ٥٠ % ) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحاً وارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم البناء .
- (ج) لا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسـ \_ Z \_ LVAL' باب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً.

#### مادة ٥

تحتخص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

#### مادة ٦

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغليها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

## مادة ٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلًا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الأخلاع برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخل المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ، الا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعهير .

## مادة ٨

لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى.

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال ، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التبليغ على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له . فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى أحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعهير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبني الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقررة بالمادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدني .

يكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبني التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبني جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي انفقتها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك . أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

## مادة ٩

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيف إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعديلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

## الفصل الثاني

### في تقدير وتحديد الأجرة

## مادة ١٠

يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبني وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني وتحصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقاً للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعهير .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات الالزمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

## مادة ١١

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبني وفقاً للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبني ويصرف

ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقاً للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعهير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

#### ١٢ مادة

تولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيددين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين واحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من المالك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة واحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

ويصدر وزير الإسكان والتعهير قراراً بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخبار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .

#### ١٣ مادة

على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبني أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائتها المبني لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقتها للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء . وترخيص المباني .

والمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه .

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة لاستعمال فى المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر - بعد أذدار المالك - استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مج خصم التكاليف من الأجرة .

#### ١٤ مادة

تقدر أجرة المبنى المرخص فى أقمته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

- (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع %٧ (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمبانى .
- (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والإدارة بواقع %٣ (ثلاثة في المائة) من قيمة المبانى .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا ولا تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر باداء هذه الضرائب والرسوم إلى أجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

#### ١٥ مادة

يكون تحديد أجرة المبنى بعد انشائه على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها %٧ (سبعة في المائة) لحين البناء ، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه مع الإلتزام بمستوى المبنى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات اثناء التنفيذ .

وتحسب قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً لقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

اما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبني الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبني المنشأة كما تتحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتافق وصق الموضع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص لذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفوائل ثابتة والا فلا تتحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل .

#### ١٦ مادة

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبني المستجدة فقط .

#### ١٧ مادة

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد .

#### ١٨ مادة

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثة أيام من تاريخ الإخطار بتصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الإبتدائية الكائن في دائرة المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولات .

ويحلف المهندس يميناً أمام أحدى دوائر الإستئناف بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة .

## ١٩ مادة

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين باقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

## ٢٠ مادة

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ( ١٨ ) إلا لخطأ في تطبيق القانون .

ويكون الطعن أمام محكمة الإستئناف خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة - يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن .

## ٢١ مادة

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدر قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثة أيام من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن ووحدتها دون باقى وحدات المبنى .

## ٢٢ مادة

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة بما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقطعا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا اراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

مادة (٢٣)

..... ملغاة .

### الفصل الثالث

#### في إلتزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة ( ١١ ) من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزباده في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقططة على سنة او حتى نهاية العقد او عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى اللجوء إلى القضاء .

مادة ٢٦

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد .

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن ينفاذ أى مقدم إيجار .

#### ٢٧ مادة

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإصال مثبته فيه قيمة الأجرة . فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضى ١٥ ( خمسة عشر ) يوما من تاريخ الإستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمه خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمه خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرة العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سند لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

#### ٢٨ مادة

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها .

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة و ذلك بعد أذى المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال الازمة لإعادة الحق أو الميزة التي الزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضي النفقات منه بالطريق الإداري.

ومع ذلك إذا أصبح إلتزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الإبتدائية الواقع في دائتها العقار بما على طلب المستأجر إنفاس الاجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

#### ٢٩ مادة

مع عدم الإخلال بحكم المادة ( ٨ ) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة . يشترط لاستمرار عقد الإيجار أقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو شغله للسكن لهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى حرفى فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين وتستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .

وفي جميع الأحوال يتلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق لاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكل أحكام العقد .

#### ٣٠ مادة

استثناء من حكم المادة ( ٦٠٤ ) من القانون المدني عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه سابق على تاريخ انتقال الملكية .

#### ٣١ مادة

..... ملغاة ( ٣ ) .

يجوز للملك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبني المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنفاس الأجرة أن كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهم ما قد يعرض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون .

اما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه الا إذا قام المالك بتثبيت مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر في العودة إلى المبني الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون .

تكون قيمة استهلاك المياه على عائق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقا لقواعد الآتية :

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبني ، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيس مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوی بين وحدات المبني .

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبني فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيس على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة . إلى عدد حجرات المبني جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

(ب) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبني دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيس بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة .

(د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧% (سبعة في المائة ) من القيمة الإيجارية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

#### ٣٤ مادة

تخصص الأجرة الشهرية بمقدار ( ٥ % ) خمسة في المائة بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٩٦٩/٨/١٨ ، كما يسرى هذا الشخص إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الإيجار على إلتزام المستأجر بها ، على الا يسرى هذا الشخص بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقة لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون إشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

#### ٣٥ مادة

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيات الازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقة ويراعى بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها .

#### ٣٦ مادة

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي جد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محل عام أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

#### ٣٧ مادة

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلى المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة ب إيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثاره .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

#### ٣٨ مادة

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلبات اللازمة ل توفير المياه لجميع أدوار المبني ، وان يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( ٦٠ ) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة ( ١ ) بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقها المالك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

#### الفصل الرابع

##### فى إيجار الأماكن المفروشة

#### ٣٩ مادة

لا يجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وفى تطبيق هذا المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

و استثناء من ذلك يجوز للملك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية :

( أ ) التأجير لاحدي الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو الفنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية .

( ب ) التأجير للسائحين الأجانب أو لاحدي الجهات المرخص لها في مباشرة السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارا فإنه لا يكون للملك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

كما يكون للملك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ان يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخباره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

#### ٤٠ مادة

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية :

( أ ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لخلاء العين في الموعد المحدد لعودته ل nämam بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدى ثقة أشهر من تاريخ إخباره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني . وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

( ب ) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مصرة بالصحة واجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغایرة لمهنته أو حرفيته .

( ج ) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

( د ) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقولون إليها .

( ه ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين ( ا ، ب ) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط لا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية.

#### ٤١ مادة

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكاناً مفروشاً أو جزءاً منه أو آوى أو اسكن أيًّاً أجنبيًّا أو مصريًّا ، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان و الجنسية ورقم جواز سفره أن كان أجنبياً ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقة الشخصية أو العائلية أن كان مصربياً ، ومدة الإيجار أو الأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

#### ٤٢ مادة

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة إليه المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن .

#### ٤٣ مادة

لا تسمع دعوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة .

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود لدى أية جهة من الجهات .

#### مادة ٤

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للملك ولمستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر تجديدها قرار من وزير الإسكان والتعهير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار .

#### مادة ٤٥

فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان او جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

(أ) أربعين بالمائة ( ٤٠ % ) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) مائتان فى المائة ( ٢٠٠ % ) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(ج) مائة وخمسون فى المائة ( ١٥٠ % ) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة فى المائة ( ١٠٠ % ) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئياً يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة .

#### مادة ٤٦

يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد إلتزاماته وفقاً لـ u LVAL' احكام البنود (١ ، ب ، ج ، د ) من المادة ٣١ من هذا القانون . فإذا كانت العين قلى أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكونه قد امضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

#### ٤٧ مادة

فى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يجب على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقاً لأحكام هذا الفصل . ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء هدف العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال ، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

#### ٤٨ مادة

لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى المالك والمستأجرين المصريين .

على الا تسرى أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول ، وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقاً لاحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة

#### الباب الثاني

##### الباب الثاني

فى هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها

وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

## الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩

يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

( ١ ) أن يحصل المالك على التصاريح والترخيص والمواصفات الالزمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهمها .

( ب ) الا تقل جملة مساحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثل مساحات أدوار المبنى قبل الهدم.

( ج ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مساحاتها عن خشين في المائة ( ٥٠ % ) من مجموع مساحاته .

( د ) ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة باجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات او لمدة التي تقضى إلى أن يعود إلى المكان نعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى ، أو يدفع مبلغ مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره ألفا جنيه أيهما اكبر .

( هـ ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على الا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متقد عليها عن أي وحدة من وحدات المبنى وبشرط الا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التبيه بالإخلاء .

مادة ٥٠

لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات لمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم .

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التتبیه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ويكون هذا الحكم قابلاً للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدد بالتتبیه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكماً بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً.

## ٥١ مادة

لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعهير بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام أم فتسري عليها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاثة سنوات من تاريخ التتبیه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء .

## ٥٢ مادة

على المالك أو خلاله العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبني كله ، وان يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم . فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر ومحظوظ كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً ، والا كان له الحق في تعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة (٤٩) بالإضافة إلى

حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض أن كان له مقتضى .

#### ٥٣ مادة

إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار إليها فى المادة السابقة ، او شرع فى البناء ثم تعمد عدم إتمامه فى الوقت الذى تحدد الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن إلى أحدى الجهات القيام بالبناء أو تكميله على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى اتفقها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

#### ٥٤ مادة

لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام او الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساو للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإذار على يد محضر ، يرسل إليهم على محل إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ لمام البناء.

وعلى المستأجر إيداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إخطاره والا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولييات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

## الفصل الثاني

### في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥.

تسري أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها او سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، كما تسري على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم او صيانة لتأمين سلامتها أو لحفظها في حالة جيدة.

وتبيّن القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعهير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦

تتولى الجهة الإدارية المختصة ببيان التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه لمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة لغرض المخصصة من أجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة الالزمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتا كليا او جزئيا .

مادة ٥٧

تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة ببيان التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة ( ٥٥ ) وإجراء المعاينات على الطبيعة ، وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والتعهير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها .

## ٥٨ مادة

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من المالك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الإستدلال على محل أقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرةها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

## ٥٩ مادة

لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ( ١٨ ) من هذا القانون . وعلى قلم المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة أما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكل أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها.

## ٦٠ مادة

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيهه وتنظيم أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذها . وللجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذها على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري .

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وان يستوفى ما اتفقا عليه خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١

..... ملغاة (٤) .

مادة ٦٢

..... ملغاة (٥) .

مادة ٦٣

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري باسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بإخبارهم بالاخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائه جاز تنفيذه بالطريق الإداري ولشاغلى البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك .

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح الالزمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغل العين التنظم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

مادة ٦٤

على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهمها أن يبادروا إلى إخلائهما فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات .

#### ٦٥ مادة

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فورا .

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى مدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار .

### الباب الثالث بشأن تقرير بعض الأعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

#### الباب الثالث

فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

#### ٦٦ مادة

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى .

## ٦٧ مادة

تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩ / ٨ / ١٨ ، على لجان تقدير الإيجارات والحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

على انه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية

## الباب الرابع

### الباب الرابع

#### في شأن تملك العقارات

##### الفصل الأول

###### في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

## ٦٨ مادة

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وترخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الا في حدود عشرة في المائة ( ١٠ % ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعهير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية إلتزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦.

#### ٦٩ مادة

يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينفيه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير ، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبني كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة .

#### ٧٠ مادة

يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التملك .

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شرائها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والمجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

#### ٧١ مادة

يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخي عمداً عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض .

#### ٧٢ مادة

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، إلى مستأجرتها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً لقواعد الشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

## الفصل الثاني

### في اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة ٧٣

إذا زادت طبقات المبني أو شققها على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (٨٦٢) من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحداً ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكمال أقساط الثمن ، كما يكون المشترى بعد عقد غير مسجل عضواً في الاتحاد .

مادة ٧٤

يصدر وزير الإسكان والتعهيد بقرار منه نظاماً نموذجياً (٦) اتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك

الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال إستحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتافق مع أحکامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥

تولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون ، والإشراف على أعمالها ويكون لها الأخص ما يلى :

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى .

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله .

(ج) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدني .

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخي في القيام بواجباته .

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذل الشأن في قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وإبداء الرأي للاتحاد في شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك .

## الباب الخامس في العقوبات

---

الباب الخامس

في العقوبات

مادة ٧٦

يعاتب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١ / ٧ ، ٨ ، ١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (٨ / ١) بإنهاء عقد المسكن أو المسكن المحتجزة بمخالفة لحكم القانون .

## ٧٧ مادة

يعاتب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لاحكام المادة ، ويفعى من العقوبة كل من المستأجر والوسط إذا ابلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة .

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

## ٧٨ مادة

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او بحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او بحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ٣٩ ، ٤١ / ٥٣ ، ١ ، ٥٤ / ٢ من هذا القانون .

## ٧٩ مادة

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او بحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون ، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئي سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

## ٨٠ مادة

يعاقب على مخالفة احكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ٦٩ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه او بإحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة .

كما يحكم في حالة مخافة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثة مائة جنيه كل من يقوم عمدا بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعرضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا من كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط .

مادة ٨٢

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمس مائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكاناً أو جزء منه أو باعه ، ولو بعد غير مشهر ، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المترعرع بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكتبه ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣

لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر .

مادة ٨٤

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي .

## الباب السادس : أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥

تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذها.

#### مادة ٨٦

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون

#### مادة ٨٧

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات الازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

#### مادة ٨٨

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ،  
ويصمد هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ (الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧ م ) .