# أبجديات العقود

اعداد وتقديم

نور شمس الدين الحجاجي

المحامي



# مقدمة لازمة

# ما هو العقد؟

- لم يضع المشرع المصري تعريفاً محدداً للعقد وإنما اكتفى بما ورد بالقانون المدني في المادة 148 الفقرة الأولي منها التي تنص على أن:

"العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون."

# تعريف العقد

- بما أن القانون لم يعرف العقد ، فكان على الفقه أن يقوم بذلك، واختلف الفقهاء في وضع تعريف محدد، واحد، لمعني العقد فتعددت التعريفات واختلفت.
- التعريف التالي للعقد هو المستقر عليه كأفضل تعريف للعقد في الفقه والذي يعرف العقد على أنه:

"العقد هو تلاقي إرادتين أو أكثر بهدف احداث أثر قانوني معين، سواء بإنشاء التزام أو تعديله أو إلغائه."

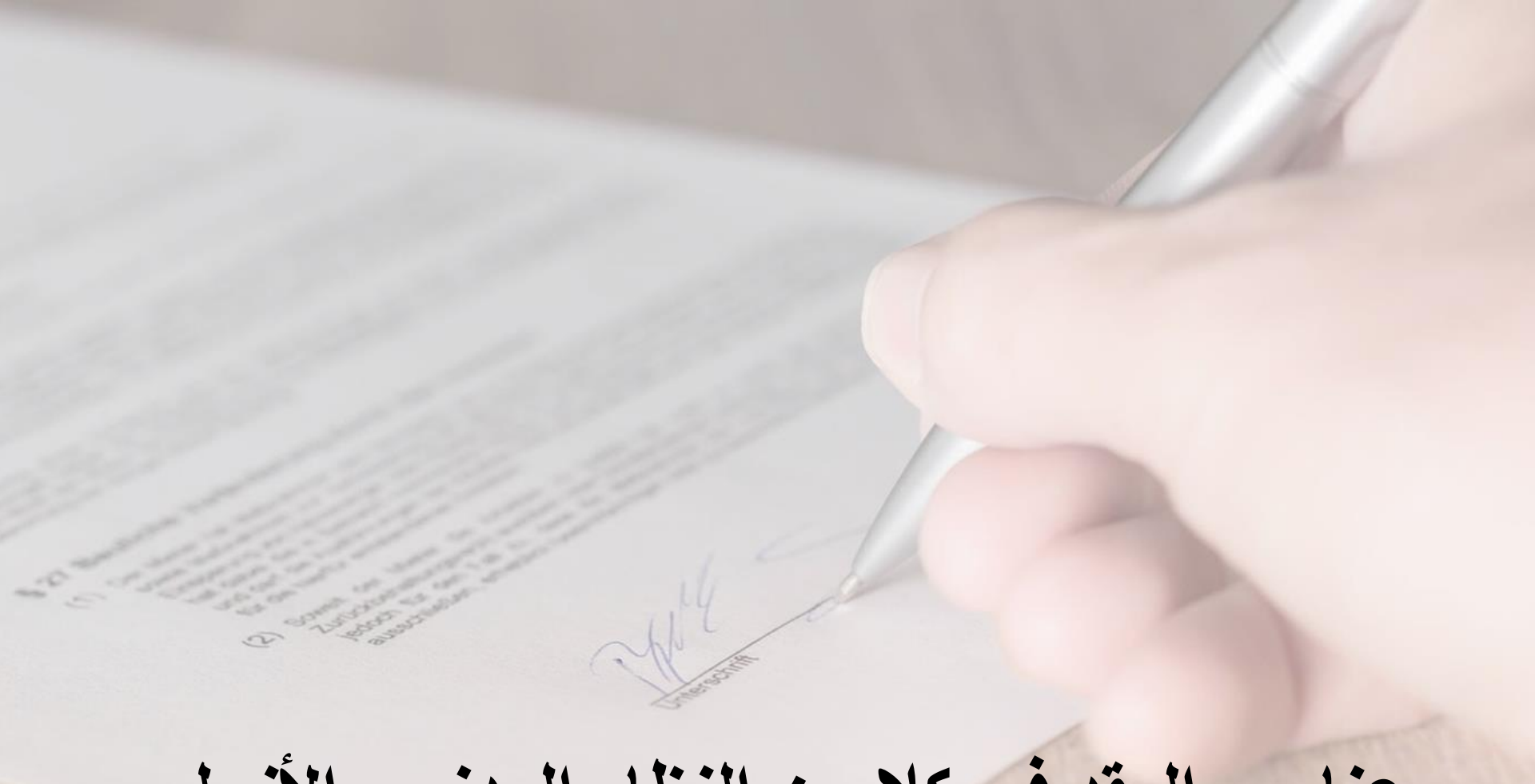
# الفرق بين العقد والاتفاق

عقد = Contract

اتفاق = Agreement

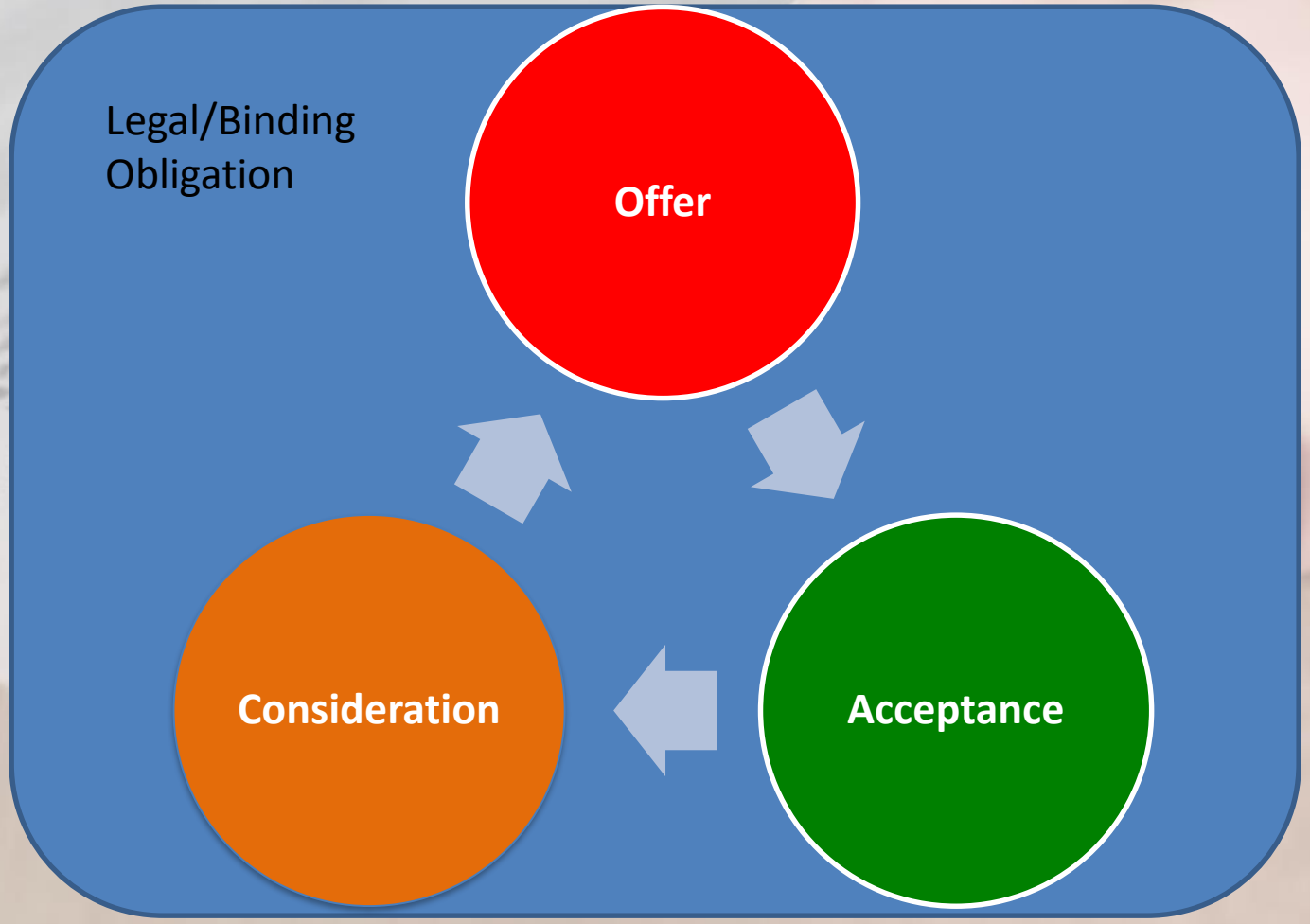
القاعدة أن:

"كل عقد هو اتفاق ، وليس كل اتفاق عقد"



# عناصر العقد في كلا من النظام المدني والأنجلو

# عناصر العقد في النظام الأنجلو



# Offer الإيجاب

- An offer is essentially an expression of willingness to contract made with the intention that it shall become binding on the person making it as soon as it is accepted by the person to whom it is addressed.

- تعبير عن الرغبة للتعاقد يتم بنية أن يكون ملزماً على الشخص المعبر فور قبوله من الموجه إليه.

# Acceptance القبول

- An acceptance is a final and unqualified expression of assent to the terms of an offer.
- Acceptance can be deemed to have taken place through the conduct of the parties.
- The general rule is that acceptance must be communicated to the person who makes the offer or could be proven to have taken place.

- القبول هو تعبير نهائي وغير مشروط لأحكام الإيجاب.
- يجوز اثبات حدوث القبول من تعاملات الأطراف.
- القاعدة العامة أن القبول يجب ان يتم التواصل به للشخص مصدر الايجاب او ان يكون قابلاً لإثبات حدوثه.

# Consideration المقابل

- An Offer is not, as a general rule, binding as a contract unless it is made in a deed or supported by sufficient consideration.

- القاعدة العامة أن الايجاب لا يكون ملزماً كعقد إلا إذا تم في وثيقة او مؤيد بمقابل كافي.

# عناصر العقد في القانون المدني



# الرضا

- هو تطابق ارادة المتعاقدين
- يلزم لصحة الرضا ان تتحقق الشروط التالية:

1- تحقق أهلية المتعاقدين – العقل والبلوغ.

2- عدم وجود أي من عيوب الإرادة

(التدليس – الاكراه – الغلط– الاستغلال)

3- تحقق الصفة للمتعاقدين

(لا يجوز التعاقد مع غير ذي صفة)

القانون المدني من المادة 89 وحتي المادة 130

# المحل

- المحل هو الاداء أو الالتزام الذي يجب على المدين أن يقوم به لمصلحة الدائن، والمحل إما أن يكون نقل حق عيني، أو القيام بعمل، أو الامتناع عن القيام بعمل ما.

- مادة 135 من القانون المدني المصري

**"إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً."**

# المحل

- يشترط في المحل الشروط التالية :

- أن يكون المحل موجودا أو ممكناً.
- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين.
- أن يكون المحل مشروعاً وغير مخالف للنظام العام.

# السبب

- يقصد بالسبب الغاية التي يبتغي المتعاقد تحقيقها وراء تعهده بالالتزام.

- مادة 134 من القانون المدني المصري:

**"إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً."**

# فئات العقود

- فئات العقود:

العقود بشكل عام قابلة للتصنيف لأكثر من تصنيف فرعي، نعرض لأهمهم فيما يلي:

- العقد المسمى والعقد غير المسمى، العقد الحال والعقد الزمني، العقد الواحد والعقد المختلط، العقد المدني والعقد التجاري، العقد المحلي والعقد الدولي.

- Contracts Categories:

Contracts can be categorized to several sub categories, we present some of the important categories as follows:

- Nominal and Non-nominal, Instant and Timeline, Single and Mixed, Civil And Commercial, and Local and International contracts.

# العقد المسمى والعقد غير المسمى

العقد المسمى هو العقد الذي أفرد له المشرع تنظيم في القانون مثل عقد الوكالة، عقد البيع وعقد الإيجار ...إلخ.

- أما العقد غير المسمى فهو العقد الذي لم ينظمه المشرع في القانون وهو يخضع للقواعد العامة في القانون أو لاتفاق الاطراف فيه، مثل عقد التوزيع، عقد الامتياز التجاري، عقد المشروع المشترك.

- Nominal Contract is the Contract which the legislator had regulated under the law and named it… ex. Agency contract, Lease contract….etc.
- The Non-nominal Contract is the contract not regulated under the law, it is governed by the general principles of law and the agreement of the parties. Ex. Distribution contract, Franchise contract, Joint venture Contract.

# العقد المدني والعقد التجاري

- العقد المدني هو العقد الذي يخضع للقانون المدني لطبيعة العقد او لمدنية العلاقة بين الأطراف.
- أما العقد التجاري فهو العقد الذي يبرم بين طرفين او أكثر يحوزون **صفة التاجر** او **ينص القانون** على ان هذا العقد تجارياً في ذاته مثل عقد الوكالة وعقد نقل التكنولوجيا وعقد السمسرة.

- The Civil Contract is the contract governed by the Egyptian Civil law for the nature of the Contract or the relation of the parties.
- The Commercial Contract is the Contract made between **Merchants** or is **deemed Commercial** by the law in its nature, ex. Agency Contract, Technology transfer Contract and Brokerage Contract.

# العقد الفوري والعقد الزمني

- العقد الفوري هو العقد الذي ينفذ دفعة واحدة، ودون أن يرتبط تنفيذه بعنصر الزمن، وحتى إذا تأخر التنفيذ إلى وقت لاحق فذلك لا يغير في الأمر شيئا ما دام لا يؤثر في التزامات الطرفين.
- مثال على ذلك عقد البيع.
- العقد الزمني هو العقد الذي يستمر تنفيذه عبر فترات زمنية متباعدة مثال عقد الإيجار وعقد العمل، والشركة ... إلخ.
- فهذا النوع من العقود ينشئ روابط قانونية تستمر في الزمان.

- Instance contract is the contract executed at once without being bounded by the time factor, even if the execution is delayed to a later time, this does not change any thing as it does not affect the parties obligations.
- for example Sale Contract.
- The Continues contract is the contract which execution continues within long periods of time , example : lease, Labor, Joint venture Contracts.
- This type of contracts establish legal relations that is ongoing in time.

# العقد الشكلي والرضائي

- العقد الشكلي هو العقد الذي اشترط المشرع لانعقاده وجوب افراغه في شكل معين كتابي او اجرائي ولا يكتفى فيه بالإيجاب والقبول، مثال على ذلك عقد الهبة، عقد نقل التكنولوجيا، وعقد الشركة.
- العقد الرضائي هو العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين دون حاجة لإفراغ هذا التراضي في شكل خاص فيجوز أن يتم كتابةً، شفوياً أو ضمنياً.

- A Formal Contract is a contract where the legislative conditioned its Formation to be recorded in writing and/or fulfillment of certain procedures, the offer and acceptance will not suffice only, ex. Donation, Technical Transfer, and Company contracts.
- Consensual Contract is a contract where the joint will of the parties is sufficient to be made without any further need for further formalities, it may be written , oral or implied.

# العقد الواحد والعقد المختلط

- العقد الواحد هو العقد الذي يحتوي على نوع واحد فقط من العقود أي ينظم معاملة واحدة.
- مثال: عقد البيع – عقد الايجار – عقد الوكالة.
- اما العقد المختلط فهو العقد الذي يحتوي على مقومات العديد من العقود وينظم أكثر من علاقة تعاقدية بداخله.
- مثال : عقد الفندقة

- A single contract is a contract regulating only one contract , one transaction.
- Ex: Sale Contract – Lease Contract – Agency Contract.
- A mixed Contract is a a contract which including several terms and conditions of several contracts, regulating several contractual relations inside.
- Ex: Hotel Contract



# تقسيم العقد

# تقسيم العقد

- نقسم العقد إلي ثلاثة أقسام:
- القسم الأول : البنود الشكلية
- القسم الثاني: صدر العقد
- القسم الثالث: البنود الإجرائية

# القسم الأول: البنود الشكلية

- Title
- Date
- The Parties
- Preamble
- First Article of the contract:

Enforceability of Preamble

- العنوان
- التاريخ
- الاطراف
- التمهيد
- البند الأول في العقد:

حكم التمهيد

# القسم الثاني: صدر العقد

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS**

- SCOPE
- Obligations
- Price & Payment (Consideration)
- Term and Termination
- Inspection

**الشروط و الاحكام العامة**

- موضوع العقد
- الإلتزامات
- السعر و شروط الدفع (المقابل)

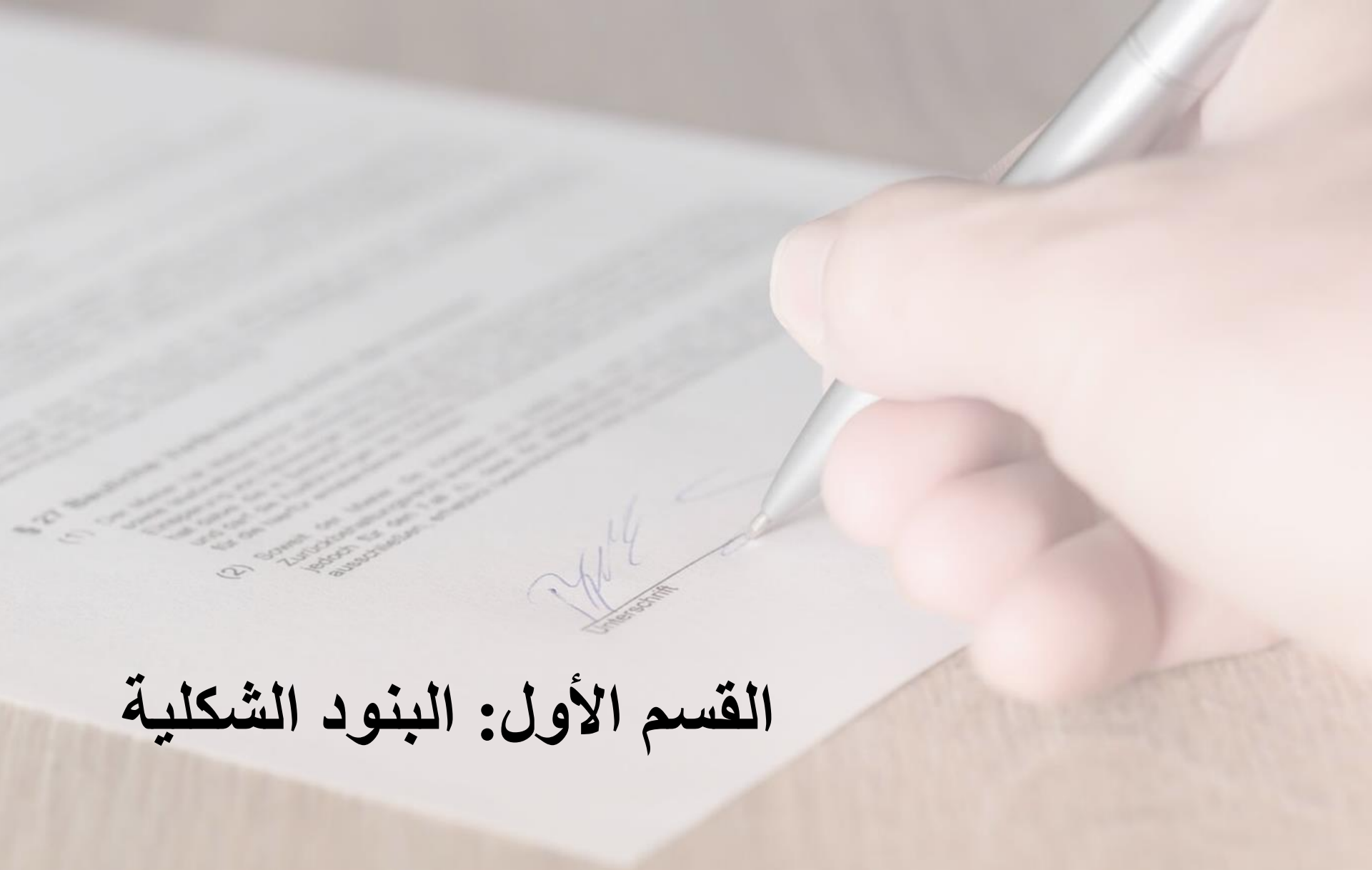
المدة و الفسخ أو الانهاء

- المعاينة

# القسم الثالث: الشروط الاجرائية

- Amendments
- Notices
- Governing Law
- Dispute Resolution
- Counterparts
- Signatures

- التعديلات
- الاخطارات
- القانون واجب التطبيق
- تسوية المنازعات
- نسخ العقد
- التوقيعات



# القسم الأول: البنود الشكلية

# TITLE عنوان العقد

*LEASE AGREEMENT*

**عقد إيجار**

# Date

*On this day…….*

*Wednesday the 8th of December 2021.*

# التاريخ

*أنه في يوم..... الموافق ....*

*الأربعاء الموافق 8 أكتوبر 2021*

# The Parties

*- This Agreement has been made & entered into by and between:*

1. *……., a limited liability/Joint Stock Company, headquarters located at ….., commercial register number……, represented by …… in his capacity as……..*

   *(hereinafter shall be referred to as "…..")*

*and*

2. *……., holder of ID # /passport #...., residing at……..*

   *(hereinafter shall be referred to as "…..")*

# أطراف العقد

*-تم تحرير هذا العقد فيما بين كل من:*

1. *شركة.....، شركة مساهمة مصرية /مسؤولية محدودة، و الكائن مقرها في ..... ،سجل تجاري رقم..... .... صادر من .....، و يمثلها في التوقيع على هذا العقد .....، بصفته .....*

   *(و يشار اليه فيما بعد بـ".....")،*

*و*

2. *.....، حامل بطاقة رقم قومي /جواز سفر رقم .....، و المقيم في .....*

   *(و يشار اليه فيما بعد بـ".....")*

# التمهيد Preamble

- هو بند غير مرقم يأتي بعد أسماء الأطراف؛
- يشمل بند التمهيد البيانات التالية:

1. العلاقة بين الأطراف وأهدافهم.
2. طبيعة المعاملة، و
3. المستندات المتعلقة بالمعاملة وأي بيانات أخري أو معلومات مهمة مرتبطة بالمعاملة.
4. في نهاية التمهيد نكتب الجلمة الافتتاحية الممهدة لكتابة بنود العقد.

# التمهيد

يمتلك الطرف الأول الوحدة رقم ..... بالدور ..... الكائنة بالعقار رقم ... الكائن في .....، القاهرة، والبالغ مساحتها..... متر مربع، والشقة المذكورة مملوكة للطرف الأول بموجب العقد المسجل/ الابتدائي المؤرخ ../../.....، بالحدود والمعالم التالية:

الحد الشرقي:

الحد الغربي:

الحد الشمالي:

الحد الجنوبي:

وحيث يرغب المستأجر في استئجار الوحدة السكنية المذكورة لاستخدامها كسكن شخصي.

- بناء عليه، وبعد أن أقر كلا من الطرفين بأهليتهما القانونية للتعاقد، فقد اتفقا علي ما يلي:

# البند الأول: التأكيد على التمهيد

- يعتبر التمهيد السابق كما و كافة المرفقات الملحقة بهذا العقد، جزء لا يتجزاء من هذا العقد ومتمما و مكملا له.
- يستخدم لتفسير نية المتعاقدين عند اللزوم.

- *The above mentioned preamble and any attachments hereto shall constitute an integral part of this Agreement.*

# القسم الثاني: بنود صدر العقد

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS**

- SCOPE
- Obligations
- Payment
- Term
- Termination
- Inspection

**الشروط و الاحكام العامة**

- نطاق العقد
- التزامات الاطراف
- أحكام السداد
- المدة
- الإنهاء
- المعاينة

# Scope Clause نطاق العقد

- ***From a Supply Agreement:***
- *By virtue of this Agreement, the First Party shall supply the Goods to the Second Party in accordance with the terms and conditions set forth herein.*
- ***From a Sale Contract:***
- *By virtue of this Contract, the first Party sold to the second party with all legal and actual guarantees the unit/apartment no. …….. Previously mentioned in the above mentioned preamble in accordance with the terms and conditions mentioned in this Contract.*

- **من عقد توريد**
- بموجب هذا العقد ،اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الاول بتوريد البضائع للطرف الثاني القابل لذلك وفقا لشروط و أحكام العقد .
- **من عقد بيع:**
- بموجب هذا العقد، باع واسقط وتنازل الطرف الأول المالك لذلك بكافة الضمانات القانونية والفعلية إلي الطرف الثاني القابل لذلك الوحدة/الشقة رقم ..... المنوه عنها بالتمهيد بعالية طبقاً للشروط والاحكام الواردة في هذا العقد .

# Parties Obligations التزامات الأطراف

- All the Parties responsibilities must be mentioned in the Contract.
- The Obligations must be mutual
- obligations must balanced
- It is preferred to have a separate article for the obligations of each Party

- يجب أن يتم ذكر كامل التزامات الأطراف بالعقد.
- يجب ان تكون الالتزامات متبادلة في العقد
- الموازنة بين الالتزامات.
- من المفضل أن يكون هناك بند مستقل لالتزامات كل طرف

# Parties Obligations التزامات الأطراف

**Parties Obligation**

- Article 3: Distributor Obligations:

3.1 the distributor shall be obligated to:

3.1.1 …….

3.1.2……

3.1.3……

Article 4: Manufacturer Obligations:

4.1 Manufacture shall be obligated to:

4.1.1 …….

4.1.2 …….

**التزامات الأطراف**

- البند الثالث: التزامات المورد
- 3.1 يلتزم المورد بالآتي:

3.1.1 .....

3.1.2.....

3.1.3.....

البند الرابع: التزامات العميل:

4.1 يلتزم العميل بالآتي:

4.1.1 .....

4.1.2.....

# Payment

- Price should include:
  - Amount in number and figures
  - Currency
- Payment terms describe the mechanism:
  - Invoice, performance
  - within … days
  - cheque, cash, bank transfer
  - Installments and due dates
  - Price includes……or excludes……
  - Taxes

# السداد

- يجب ان يتضمن السعر:
  - القيمة بالأرقام والحروف
  - نوع العملة
- يجب أن تصف شروط الدفع طريقة السداد:
  - مقابل فاتورة أم مقابل الخدمة.
  - خلال كم يوم
  - عن طريق شيك، تحويل بنكي ام كاش
  - هل هناك أقساط وما هي تواريخ استحقاقها
  - ما يشتمله السعر وما لا يشتمله
  - الضرائب

# Term Clause بند المدة

**مدة العقد**

- *This Agreement shall be valid for a period of….., starting /as of…… and till ……., and shall not be renewed for another period(s) except by written consent of both parties.*

- *يسري هذا العقد لمدة .....تبدأ من ....وتنتهي في.....، ولا يجوز تجديد هذا العقد لمدة أو لمدد أخرى مماثلة الا بموافقة الطرفين الكتابية.*

# بند الإنـهاء Termination

- الأسباب الأساسية لإنـهاء أو فسخ العقد:
- أولاً: اتفاق الأطراف:
- 1- بتحديد مدة للعقد
- اعطاء طرف من أطراف العقد سلطة الفسخ او الانـهاء في أي وقت.
- ثانياً: الانـهاء لإخلال أي طرف بالتزاماته.
- ثالثاً الإنـهاء لأسباب أجنبية:

1- إفلاس ، إعسار ، أو تصفية الشركة.
2- اندماج الشركة في أخري
3- تغيير النشاط
4- تغير إدارة الشركة

# Termination

In case of default of payment of any one term of rent at its due date, this contact shall be rescinded immediately by operation of law and without any need for summons or notice , if the lessor so chooses , the lessor shall also have the right to take any legal measures with a view to claim what is due to him , with full cost and expenses at the charge of the lessee.

# بند الإنـهاء

في حالة التأخير في دفع أي قسط من الإيجار في ميعاد استحقاقه يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه وبدون حاجة لأي تنبيه أو إنذار إذا تراءى للمؤجر ذلك.

كما يحق للمؤجر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية للمطالبة بما هو مستحق له مع إلزام المستأجر بكافة المصروفات.

# Inspection المعاينة

**Article…..: Inspection**

- The Lessee acknowledges that he has fully inspected the leased apartment and found it fitting, the Lessee is also obligated to maintain the apartment as his private property, and to refrain from using it in a way that contradicts the Lease conditions or to make any change, demolition or construction in it.

**البند .....: المعاينة**

- يقر المستأجر أنه عاين الشقة المؤجرة المعاينة التامة ووجدها مستوفية ، كما يلتزم بأنه يراعى الشقة كما يراعى ماله الخاص ، وأن يمتنع عن استعمالها بطريقة تنافى شروط الايجار أو ان يحدث فيها أى تغيير أو هدم أو بناء.



# القسم الثالث: البنود الإجرائية

# Amendments Clause بند التعديلات

- *This Agreement may not be amended except by a written instrument signed by each of the Parties hereto or their legal representatives.*
- *لا يجوز تعديل هذا العقد الا بموجب مستند كتابي موقع عليه من قبل الطرفين او ممثليهم القانونيين.*

# بند الإخطارات Notices Clause

- *All notices and other communications provided for or permitted hereunder shall be made in writing and shall be sent by hand-delivery or by registered mail.*

- *تكون كافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بهذا العقد كتابةً ويتم إرسالها إلي الطرف المعني باليد أو بخطاب مسجل بعلم الوصول.*

# Governing Law Clause

- This Agreement shall be governed by and construed and enforced in accordance with the laws of the Arab Republic of Egypt .

**القانون واجب التطبيق**

- يخضع هذا العقد ويُفسر ويُؤول وفق أحكام قوانين جمهورية مصر العربية.

# تسوية المنازعات

- *Any dispute arising out of or in connection with the performance or interpretation of this Agreement shall be settled by the competent Egyptian court.*
- *You may identify a specific court in case no violation to jurisdiction of public order.*

- *أي نزاع ينشأ حول هذا العقد أو تنفيذه أو تفسيره يفصل فيه عن طريق المحاكم المصرية المختصة.*
- *يجوز لك تحديد محكمة محددة بشرط عدم مخالفة قواعد الاختصاص من النظام العام.*

# Counterparts Clause بند بنسخ العقد

- *This Agreement has been executed in two original signed copies each party shall have a copy for their use.*

- *تحرر هذا العقد من نسختين أصليتين موقعتين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها*


Exercise
15
16
17
22
23
24
31


Thank you!