

الصفحة	الموضوع
٤	تمهيد
٨	تقسيم
	الفصل الأول
٩	تنظيم اقتسام الوقت من خلال ترتيب حق شخصي للمستفيدين شركات اقتسام الوقت "
	المبحث الأول
١٣	إنشاء و إدارة شركات اقتسام الوقت
١٤	المطلب الأول: إنشاء شركات اقتسام الوقت
١٤	الفرع الأول: تعريف شركات اقتسام الوقت
١٤	الفرع الثاني: شكل الشركة
١٦	الفرع الثالث: أغراض الشركة و كيفية تحقيقها
١٧	أولا: توفير حقوق الإقامة للشركاء من خلال نظام المشاركة في الوقت
١٧	ثانيا: إدارة العقارات و الموقع السياحي
١٨	الفرع الرابع: التزامات شركات نظام اقتسام الوقت
	أولا: الالتزام بإعداد الوثائق الرئيسية التي من شأنها إيضاح بيانات الوحدات العقارية و تيسير تعرف المستفيدين على حقوقهم
١٩	ثانيا الالتزام بالحفاظ على الملكية العقارية و الحقوق العينية
٢٠	ثالثا: الالتزام بتمكين الشريك من الحق في الإقامة
٢١	١ - تنظيم حق الإقامة المقرر للشريك في الحالات المعتادة
٢١	أ- تقسيم العقار و إعداد جداول حصر بالحصص العقارية
٢٢	ب - توزيع الحصص و تخصيص حقوق الإقامة
	ج - تنظيم الانتفاع بالحصص الزمنية الواقعة على الوحدات العقارية و المرافق المشتركة
٢٣	د - تحديد النفقات و التمييز بين النفقات المرتبطة بالحصة الزمنية و بين النفقات المشتركة
٢٤	

٢ - تمكين الشريك من الانتفاع الهادئ بالحصصة الزمنية على الوحدة العقارية

٢٥

و المرافق و الخدمات المشتركة

رابعا : تسليم الوحدة العقارية و المرافق المشتركة لصاحب الحالة الزمنية

٢٧

بالحالة المناسبة للاستخدام

المبحث الثاني

حق الإقامة المقرر بموجب قانون شركات اقتسام الوقت في فرنسا

٢٩

المطلب الأول: نطاق حق الإقامة و طبيعته القانوني

٣١

" حق الاستعمال المباشر لعقارات الشركة "

٣١

الفرع الأول : تحديد طبيعة حق الإقامة

٣١

أولا : حق الإقامة هو حصة الشريك في أرباح الشركة

٣٣

ثانيا حق الإقامة حق شخصي من حقوق الشريك في مواجهة الشركة

٣٣

١ الطابع الشخصي لحق الإقامة

٣٩

٢ الطبيعة المنقولة لحق الإقامة

٣٩

ثانيا النطاق الزمني لحق الإقامة

٤٠

١ - تأقيت حق الإقامة بمدة الشركة و في حدود حصة الشريك

٤١

٢ - حق إقامة الشريك في شركات اقتسام الوقت من الحقوق الدورية

٤٣

الفرع الثاني : الالتزامات المترتبة على حق إقامة الشريك في شركات اقتسام الوقت

٤٣

أولا : حقوق الشركاء في شركات اقتسام الوقت

٤٣

١ - حق الشريك في استعمال الوحدة العقارية خلال الفترة الزمنية المقررة له

٤٣

٢ - حق الشريك في مراجعة و تعديل توزيع الوحدات العقارية و الحصص الزمنية

٤٤

المحددة لحق الإقامة

٤٤

٣ حق الشريك في الاعتراض على توزيع نفقات إدارة الشركة و نفقات إدارة

٤٥

و صيانة وحدات و مرافق المشروع السياحي العقاري

٤٦

٤ - مدى الارتباط بين حق الإقامة و بين ملكية حصص المساهمة في الشركة

٤٧

أ - انتقال حق الإقامة بالإرث و الوصية

٤٧

ب - حق الشريك في التنازل عن حق الإقامة

٤٧

ب/١ بيع حق الإقامة

٤٧

ب/٢ تأجير حق الإقامة

٤٨

ب/٣ المقايضة على حق الإقامة ( تبادل الحصص الزمنية )

٤٨

٤٩	ثانيا : التزامات صاحب الحق في الإقامة
	١- التزام أصحاب الحق في الإقامة ( بوصفهم من الشركاء ) بالوفاء بأنصبة حصصهم
٤٩	في تكاليف إتمام المنشآت أو شراء الحقوق العينية العقارية و في نفقات الإدارة و الصيانة
٥١	أ- بيع حصة الشريك المتخلف عن الوفاء بالتزاماته المالية
٥٢	ب - وقف انتفاع الشريك بحق الإقامة
	٢ - الالتزام باستعمال الوحدة و المرافق المشتركة وفقا للغرض المخصص لها
٥٣	و المحافظة عليها و تسليمها بالحالة التي تسلمها عليها
٥٤	٣- الالتزام بإخطار الشركة عن التنازل عن حق الإقامة أو تأجيله أو المقايضة عليه
	<b>الفصل الثاني</b>
٥٥	<b>التنظيم القانوني لاقتسام الوقت من خلال ترتيب حقوق عينية للمستفيدين</b>
	( النظام السائد في مصر )
	<b>المبحث الأول</b>
٥٧	أثر طبيعة حق المستفيد على نطاق الحق و مداه
٥٨	المطلب الأول : تحديد طبيعة الحق العيني المقرر للمستفيد في نظام اقتسام الوقت
٥٨	١/ اكتساب حق ملكية بموجب الحصة الزمنية المقررة طبقا لنظام اقتسام الوقت
٦٠	٢/ اكتساب حق انتفاع بموجب الحصة الزمنية المقررة وفقا لنظام اقتسام الوقت
٦٢	٣/ اكتساب حق استعمال بموجب الحصة الزمنية المقررة وفقا لنظام اقتسام الوقت
٦٤	المطلب الثاني: الخلاف حول تحديد محل الحق العيني للمستفيد من نظام اقتسام الوقت
٦٥	١- التمييز بين محل الحق الشائع و محل الانتفاع بهذا الحق
٦٦	٢- رفض اعتبار الوحدة الزمنية محلا لحق المستفيد في نظام اقتسام الوقت
٦٨	٣- الرأي الراجح : الحق العيني للمستفيد يقع على الوحدة أو الوحدات العقارية و المرافق المشتركة و ليس على عنصر الوقت
	<b>المبحث الثاني</b>
٦٩	أثر تحديد المحل المادي للحقوق العينية للمستفيدين على تحديد نطاق الحق و مداه
٦٩	المطلب الأول: المشكلات الناجمة عن اعتبار حق المستفيد حقا شائعا
٧٠	الفرع الأول : مدى إمكان تطبيق نظام الشيوع على الحصص الزمنية للمستفيدين
	من نظام اقتسام الوقت
٧١	أولا: تعارض نظام اقتسام الوقت مع النصوص الخاصة بعدم جواز إجبار الشريك
	على البقاء في الشيوع

٧٣ ١- موقف الفقه البلجيكي من إمكانية استثناء الشيوع الإثفاقي من حظر الإيجار على البقاء في الشيوع

٧٥ ٢- موقف الفقه المصري من إمكانية استثناء الشيوع الإثفاقي من حظر إيجار الشريك المشتاع على البقاء في الشيوع

٧٦ ثانيا : المشكلات الخاصة بإمكانية إجراء قسمة مهابة على العقارات الشائعة في مجال اقتسام الوقت

٧٩ الفرع الثاني : مشكلات إدارة الحقوق العينية الشائعة في ظل نظام اقتسام الوقت

٨٠ ١ تنظيم إدارة اقتسام الوقت في القانون البلجيكي

٨٢ ٢ تنظيم إدارة اقتسام الوقت في القانون المصري

المطلب الثاني : أنماط تحديد محل حق المستفيد من اقتسام الوقت

٨٣ النمط الأول : تحديد الوحدة العقارية التي تقع عليها حقوق المستفيد

٨٦ النمط الثاني : عدم تعيين الوحدة العقارية التي تقع عليها الحقوق العينية المقررة للمستفيد

٨٩ المبحث الثالث : حقوق و التزامات المستفيد

٨٩ المطلب الأول : حقوق المستفيد في ظل نظام الملكية الشائعة

أولا : سلطة المستفيد من نظام اقتسام الوقت في استعمال وحدات العقار

و مرافقه المشتركة

٩٠ ثانيا : سلطة المستفيد في استغلال الحق

٩١ ثالثا : سلطة المستفيد في التصرف في الحق

٩٤ المطلب الثاني : التزامات المستفيد في ظل نظام الملكية الشائعة

٩٥ أولا : التزام المستفيد بأداء ثمن حصوله على الحق

٩٦ ثانيا : الالتزام بمصروفات الإدارة و نفقات الصيانة

٩٨ ثالثا : التزام المستفيد باستعمال الوحدات و المرافق في الغرض الذي أعدت من أجله

الفصل الثالث

٩٩ حماية المستفيدين من نظام اقتسام الوقت

( مقارنة بين الأنظمة القانونية في مصر و أوروبا )

المبحث الأول

١٠٠ الحماية المقررة للمستفيدين من نظام اقتسام الوقت في المرحلة قبل التعاقدية

١٠٠ المطلب الأول : الالتزام بالإعلام الكافي و الأمين

١٠٢ الفرع الأول : تنظيم الدعاية الإعلامية

١٠٣ الفرع الثاني : الالتزام بكتابة نموذج للعقد و اعتباره وثيقة بيانات إعلامية

- المطلب الثاني : تحديد مضمون التعاقد من خلال توفير حد أدنى من البيانات  
 ١٠٤  
 الفرع الأول : البيانات الواجب إدراجها في العقد  
 ١٠٤  
 الفرع الثاني : تطلب عدم إدراج بيانات معينة في عقد التنازل عن حق الإقامة  
 ١١٠  
 الفرع الثالث : الجزاء على عدم الالتزام بإدراج البيانات الإجبارية في عقود اقتسام الوقت  
 ١١١  
 المطلب الثالث : رقابة المنشآت و الشركات التي تدار أو تقوم بتسويق الحصص الزمنية  
 ١١١  
 المبحث الثاني  
 الحماية المقررة للمستفيد من نظام اقتسام الوقت في مرحلة تنفيذ العقد  
 ١١٣  
 المطلب الأول : بطلان الشروط المخالفة للالتزامات المقررة تشريعيا على عاتق  
 منشآت اقتسام الوقت لصالح المستفيد من النظام  
 ١١٣  
 المطلب الثاني : الضمانات المتعلقة بشراء العقارات تحت الإنشاء و إتمام المنشآت  
 بواسطة الشركة  
 ١١٥  
 الفرع الأول : الضمانات المقررة لمصلحة الشركة في حالة شراء و وحدات تحت الإنشاء  
 ١١٧  
 الفرع الثاني : ضمانات إتمام المباني التي تتولى شركة اقتسام الوقت بناؤها  
 ١١٧  
 الفرع الثالث : ضمانات إتمام التعديلات اللازمة على المباني المشتراة  
 ١١٨  
 المطلب الثالث : تحديد مسئولية الشركاء  
 ١١٩  
 المطلب الرابع : تيسير مشاركة أصحاب حقوق الإقامة في إدارة الشركة  
 ١٢٠  
 الفرع الأول : مشاركة المستفيدين من حقوق الإقامة في إدارة اقتسام الوقت في ضوء  
 التوجيه الأوروبي  
 ١٢٠  
 الفرع الثاني : المشاركة في إدارة شركات اقتسام الوقت في ظل القانون الفرنسي  
 ١٢٢  
 أولا : توفير العلم الكافي للشركاء بجدول الأعمال و تمكينهم من الإطلاع على البيانات  
 التي تمهم  
 ١٢٢  
 ثانيا : المشاركة في اتخاذ القرارات عن طريق التصويت :  
 ١٢٣  
 ثالثا : الضمانات المتعلقة بسلطة الشركاء في تقييم عمل المديرين و شركات إدارة المشروع  
 ١٢٥  
 رابعا : تعيين مجلس للمراقبة  
 ١٢٦  
 المبحث الثالث  
 الحماية المقررة للمستفيدين بشأن إنهاء التعاقد  
 ١٢٧  
 الفرع الأول : مهلة التراجع عن العقد / فسخ العقد بالإرادة المنفردة  
 ١٢٧  
 الفرع الثاني : استرداد المستفيد لما دفعه من مقابل نقدي عند التعاقد  
 ١٢٨  
 الفصل الرابع  
 نحو تنظيم تشريعي لنظام اقتسام الوقت في مصر  
 ١٣٠

١٣٠	المبحث الأول
١٣٠	تقييم النظم المطبقة في مجال اقتسام الوقت
١٣٤	المطلب الأول : تقييم النظم الأوروبية
	المطلب الثاني : تقييم النظام المصري
١٣٦	المبحث الثاني
١٣٧	نحو مقترح تشريعي لتنظيم عقود اقتسام الوقت في مصر
١٤٠	الفصل الأول تعريفات
١٤١	الفصل الثاني / تنظيم الدعاية و الإعلان
١٥٠	الفصل الثالث / عقد اقتسام الوقت
١٥١	الفصل الرابع / حق الاستفادة في التراجع عن التعاقد
١٥١	الفصل الخامس / آثار العقد
١٥١	الفرع الأول / التزامات المنشأة و المتعهد
١٥١	الفرع الثاني / التزامات المستفيد
١٥٢	الفصل السادس / إدارة حصص الاقتسام في الوقت
١٥٤	الفصل السابع / الجزاءات
١٥٥	الخاتمة
١٦٥	قائمة المراجع
١٧٣	الفهرس