

Laws Governing the Lease of Premises

August 2025 Amendments

Egypt

قوانين إيجار الأماكن
تعديلات أغسطس ٢٠٢٥

24, St. Al Tayaran,
7th Floor, Nasr City,
Cairo, Egypt.



Law No. 164 of 2025

**Concerning Certain Provisions Related to
the Laws on the Lease of Premises and
the Reorganization of the Relationship
between Lessor and Lessee**

Article (1)

The provisions of this Law shall apply to premises leased for residential purposes, as well as to premises leased to natural persons for non-residential purposes, in accordance with the provisions of Laws No. 49 of 1977 regarding the lease and sale of premises and the regulation of the relationship between lessor and lessee, and No. 136 of 1981 concerning certain provisions related to the lease and sale of premises and the regulation of the relationship between lessor and lessee.

Article (2)

Lease contracts for premises subject to the provisions of this Law for residential purposes shall terminate upon the lapse of seven years from the effective date of this Law, lease contracts for premises for non-residential purposes leased to natural persons shall terminate upon the lapse of five years from the effective date of this Law, unless an agreement for earlier termination is reached by the parties.

القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

**بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة
تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر**

المادة (١)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

المادة (٢)

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.



Article (3)

By decision of the competent governor, inventory committees shall be formed within each governorate to classify the areas containing leased premises subject to the provisions of this Law for residential purposes into the following categories: premium, middle, and economic areas. The classification shall be based on the following criteria and standards:

1- The geographic location, including the nature of the area and the street where the property is located.

2- The construction level, quality of construction materials used, and average unit sizes in the area.

3- The utilities connected to properties in each area, including water, electricity, gas, telephone, and other services.

4- The road network, transportation means, and available health, social, and educational services.

5. The annual rental value of properties subject to the Real Estate Tax Law No. 196 of 2008 located in the same area.

A decision by the Prime Minister shall be issued specifying the rules and procedures for the operation of these committees.

These committees shall complete their work within three months from the effective date of this Law.

The Prime Minister may, by decision, extend the duration of the committees' work once for an equal period.

A decision by the competent governor shall be issued with the committee's final classifications, to be published in the Official Gazette and announced through the local administrative units within each governorate.

المادة (٣)

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية:

١. الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار.

٢. مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.

٣. المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق .

٤. شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

٥. القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الكائنة في ذات المنطقة.

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان.

وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة.

ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويُعلن بوحديات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.



Article (4)

As of the due date of the monthly rent following the effective date of this Law, the legal rental value of premises leased for residential purposes and located in premium areas shall be **twenty times** the current legal rental value, with a minimum of **one thousand Egyptian pounds**.

In middle and economic areas, the legal rental value shall be **ten times** the current legal rental value, with a minimum of **four hundred Egyptian pounds** for middle areas and **two hundred and fifty Egyptian pounds** for economic areas.

The lessee or the person to whom the lease has been legally extended, as the case may be, shall be **obligated**, until the completion of the work of the inventory committees referred to in Article (3) of this Law, to pay a monthly rent of **two hundred and fifty Egyptian pounds** as of the due date following the effective date of this Law. Furthermore, starting from the day following the publication of the decision by the competent governor as per the last paragraph of Article (3), the lessee or legal successor, as applicable, shall pay any rent differences, if applicable, in equal monthly installments over a period equal to that for which such differences have accrued.

المادة (٤)

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون، تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية، وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية، وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهًا للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتين وخمسين جنيهًا شهريًا، علي أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.



Article (5)

As of the due date of the monthly rent following the effective date of this Law, the legal rental value of premises leased to natural persons for non-residential purposes shall be five times the current legal rental value.

Article (6)

The rental value determined under Articles (4) and (5) of this Law shall increase annually on a regular basis by a rate of fifteen percent (15%).

Article (7)

Without prejudice to the grounds for eviction stated in Article (18) of Law No. 136 of 1981, the lessee or the person to whom the lease has been extended shall vacate and return the leased premises to the lessor at the end of the term specified in Article (2) of this Law or upon the occurrence of either of the following two situations:

1-If it is proven that the lessee or the person to whom the lease has been extended has left the leased premises **closed for a period exceeding one year without justification.**

2-If it is proven that the lessee or the person to whom the lease has been extended owns a residential or non-residential unit, as the case may be, **which is suitable for the same purpose** for which the leased premises are intended.

المادة (٥)

اعتبارًا من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون، تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

المادة (٦)

تراد القيمة الإيجارية المحددة وفقًا للمادتين (٤) و(٥) من هذا القانون سنويًا بصفة دورية بنسبة (١٥٪).

المادة (٧)

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

١. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقًا لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.



In the event of refusal to vacate, the lessor may request the Summary Matters Judge at the court within whose jurisdiction the property is located to issue an eviction order against the party refusing to vacate, without prejudice to the right to compensation where applicable.

Without prejudice to the provision of the second paragraph of this Article, the lessee or the person to whom the lease has been extended has the right, as the case may be, to file a substantive lawsuit before the competent court in accordance with standard procedures. The filing of the substantive lawsuit shall not result in the suspension of the order issued by the Judge of Summary Matters referred to.

Article (8)

Without prejudice to the provisions of Articles (2) and (7) of this Law, every lessee or person to whom the lease has been extended under Laws Nos. 49 of 1977 and 136 of 1981 referred to, and before the expiry of the period specified in Article (2) of this Law, has the right to apply for the allocation of a residential or non-residential unit, under leasehold or freehold, from the available state-owned units. The lessee or the person to whom the lease has been extended shall submit an application accompanied by a declaration to vacate and deliver the leased unit immediately upon issuance of the allocation decision and receipt of the unit.

وحال الامتناع عن الإخلاء، يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

المادة (٨)

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢) و(٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة.



The Prime Minister shall, upon a proposal from the Minister of Housing, within one month as of the effective date of this Law, issue a decision setting forth the rules, conditions, and procedures required for receiving and determining applications, setting allocation priorities, and identifying the state entities entrusted with allocating the available units.

The indicated entities shall submit the available units and the prioritization results to the Council of Ministers for approval, provided that commitment shall be made to allocate residential units to the original lessee of the residential unit for whom the lease agreement was initially executed by the owner or lessor, as well as their spouse, to whom the lease has been extended before the enforcement of this Law, and **within a maximum of one year** from the expiry of the term specified in Article (2).

In the event the State announces the availability of residential or non-residential units, under leasehold or freehold, the lessee or the person to whom the lease has been extended has priority to allocation upon submitting an application accompanied by the declaration of vacating the leased unit as referred to in the first paragraph of this Article.

In case of competition, priority shall be given based on the location of the leased unit, and the announcement shall specify the criteria and procedures for allocation.

ويصدر مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، قرارًا بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات والبت فيها، وترتيب أولويات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المتاحة، وتلتزم الجهات المشار إليها بعرض الوحدات المتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها، على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمستأجر الأصلي للوحدة السكنية الذي تحرر له عقد الإيجار من المالك أو المؤجر ابتداءً وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون .

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها، سكنية أو غير سكنية ، إيجارًا أو تملكًا، يكون للمستأجر أو من امتد إليه العقد الأولوية في تخصيص وحدة ، بمجرد تقديمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويحدد الإعلان الضوابط والإجراءات اللازمة للتخصيص.



Article (9)

Without prejudice to the provision of Article (2) of this Law, Laws No. 49 of 1977 regarding the lease and sale of premises and the regulation of relationship established between lessors and lessees, No. 136 of 1981 regarding certain provisions related to the lease and sale of premises and the regulation of relationship established between lessors and lessees, and No. 6 of 1997 amending paragraph two of Article (29) of Law No. 49 of 1977 and concerning certain provisions for leasing non-residential premises, shall be repealed as of the day following the lapse of seven years from the effective date of this Law. Any provision that contradicts the provisions of this Law shall also be repealed.

Article (10)

This Law shall be published in the Official Gazette and shall come into force on the day following its publication.

This Law shall be stamped by the Seal of the State and enforced as a State law.

المادة (٩)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تُلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون. ويُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة (١٠)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره. ويبصم بخاتم الدولة، ويُنفذ كقانون من قوانينها.

Issued at the Presidency of the Republic

On 10th of Safar 1447 A.H.

Corresponding to 4th of August 2025 A.D.

Abdel Fattah El-Sisi

صدر برئاسة الجمهورية

في ١٠ صفر سنة ١٤٤٧ هـ

الموافق ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥ م

عبد الفتاح السيسي



Law No. 165 of 2025

Amending Certain Provisions of Law No. 4 of 1996 Concerning the Application of the Provisions of the Civil Code to Premises Not Previously Leased and to Premises Whose Lease Agreements Have Ended or Will End Without Any Right of Retention Thereof.

Article (1)

A new article numbered (**Article Two bis**) shall be added to Law No. 4 of 1996 concerning the application of the provisions of the Civil Code to premises not previously leased and to premises whose lease agreements have ended or will end without any party having a right of retention thereof, as follows:

Article Two bis:

The lessee or his universal or singular successor shall, as the case may be, **vacate the leased premises and return them to the owner or lessor, as the case may be, upon the expiry of the term specified in the lease agreement .In the event of refusal to vacate**, the owner or lessor may request the Judge of Summary Matters at the court within whose jurisdiction the property is located to issue an eviction order against the party refusing to vacate, without prejudice to the right to compensation where applicable.

القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

المادة (١)

تُضاف مادة جديدة برقم **(الثانية مكرراً)** إلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، نصها الآتي:

المادة الثانية مكرراً:

يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار، وفي حال الامتناع عن ذلك، يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.



Without prejudice to the provision of the first paragraph of this Article, the lessee or his universal or singular successor, as the case may be, has the right to file a substantive lawsuit before the competent court in accordance with the normal procedures, provided that the filing of the substantive lawsuit shall not result in the suspension of the order issued by the Judge of Summary Matters referred to.

Article (2)

This Law shall be published in the Official Gazette and shall come into force on the day following the date of its publication.

This Law shall be stamped by the Seal of the State and shall be enforced as a State law.

Issued at the Presidency of the Republic

On 10th of Safar 1447 A.H.

Corresponding to 4th of August 2025

Abdel Fattah El-Sisi

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة، يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة، على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

المادة (٢)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

ويبصم بخاتم الدولة، ويُنفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية

في ١٠ صفر سنة ١٤٤٧ هـ

الموافق ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥ م

عبد الفتاح السيسي

YOUSSRY SALEH & PARTNERS



24, St. Al Tayaran,
7th Floor, Nasr
City, Cairo, Egypt.