

نموذج وصيغة عقد بيع ابتدائي لشقة التقيط مع الاحتفاظ بالملكية

انه في يوم الموافق / / ٢٠٠٣ تحرر هذا العقد بين كلا من:

اولا: السيد / والمقيم ويحمل بطاقة شخصية رقم سجل مدني.....

(طرف أول - بائع)

ثانيا: السيد / والمقيم ويحمل بطاقة شخصية رقم سجل مدني.....

(طرف ثاني _ مشتري)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف اتفقوا على ما هو آت - :

البند الأول " موضوع العقد "

بموجب هذا العقد باع وأسقط وتنازل الطرف الأول وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني القابل لذلك الشقة رقم () بالدور فوق الأرضي أو بالأرضي بالعمارة الكائن بشارع رقم () بحي محافظة ومساحتها () متر مربع تحت العجز والزيادة وحدودها على النحو التالي - :

الحد البحري: الحد الشرقي..... :

الحد القبلي: الحد الغربي..... :

البند الثاني " الثمن "

تم هذا البيع وقبل من طرفيه نظير مبلغ إجمالي قدره جنيه فقط لا غير دفع منها الطرف الثاني عند التوقيع مبلغ وقدره جنيه ويعتبر توقيع الطرف الاول على هذا العقد بمثابة مخالصة تامه منه باستلام مقدم الثمن والباقي وقدره يسدد على اقساط قيمة كل قسط وميعاد سداده كالتالي - :

القسط الاول: - قيمته جنيه ويستحق في / / ٢٠٠٣ القسط الثاني: - قيمته جنيه

ويستحق في / / ٢٠٠٣ القسط الثالث: - قيمته جنيه ويستحق في / / ٢٠٠٣ وقد قام

الطرف الثاني بتحرير عدد ثلاثة شيكات بقيمة كل قسط بذات تواريخ الاستحقاق ويقوم الشيك

مقام ايصال استلام القسط بشرط أن يكون موقعا عليه بما يفيد الاستلام من الطرف الاول.

البند الثالث " شرط مانع من السفر "

لا يجوز للطرف الثانى التصرف فى الشقة المباعة للغير بأى نوع من أنواع التصرفات سواء البيع أو الايجار وخلافه أو تحميلها بأى حق أى كان نوعه أو التنازل عنها الا بعد سداد الثمن كاملا وفى حالة مخالفة هذا البند يعتبر هذا التصرف باطلا بطلان مطلق ويحق للطرف الاول فسخ العقد المائل تلقائيا بقوة القانون دون حاجة لاعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائى بذلك.

البند الرابع " الشرط الفاسخ الصريح "

يلتزم الطرف الثانى بتنفيذ كافة بنود هذا العقد كما جاءت به وسداد الاقساط المتبقية فى مواعيدها وفى حالة تأخره فى سداد أى قسط من الاقساط يعتبر عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى لاعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائى بذلك.

البند الخامس " الشرط الجزائى "

يقر الطرفان بأنهما قبلا كافة بنود هذا العقد ويلتزم بتنفيذها وفقا لما يقتضيه العقد وحسن النية وفى حالة اخلال اى منهما بالتزاماته يدفع للطرف الثانى مبلغ وقدره جنيه كتعويض نهائى غير خاضع لرقابة القضاء.

البند السادس " الملكية "

يقر الطرف الاول أن ملكية الشقة المباعة قد الت اليه بطريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ / ٢٠٠٣ أو موجب التشييد والبناء اما الارض المقام عليها العمارة بموجب الشراء بعقد البيع المؤرخ / /

البند السابع " التسجيل "

١. يلتزم الطرف الاول بعد قيام الطرف الثانى بسداد جميع الاقساط المستحقة عن المبيع فى مواعيدها ينقل ملكية الشقة المباعة الى الطرف الثانى على أن يكون اعداد العقد النهائى بمعرفته وعلى نفقة الطرف الثانى بالكامل وكل ما يستحق عليه من رسوم.
٢. ويلتزم الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى كافة الاوراق والمستندات اللازمة لاتمام التسجيل متى طلب الطرف الثانى رسميا منه بانذار على يد محضر كما يلتزم الطرف الاول بالحضور الى مكتب الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى فور عودته لذلك رسميا بانذار على يد محضر من الطرف الثانى.

٣. وفى حالة وفاء الطرف الثانى بكافة الاقساط فى مواعيدها وامتناع الطرف الاول عن نقل الملكية . وثبوت هذا الامتناع بالطريق الرسمى . يحق للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع وتكون مصروفات تلك الدعوى على عاتق الطرف الاول.

البند الثامن ” المعاينة“

يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشقة المببعة المعاينة التامة النافية للجهاله وقبلها بالحالة التى هى عليها.

البند التاسع ” الحقوق العينيه“

يقر الطرف الاول أن العقار بما فيه الشقة موضوع العقد خاليه من كافة الحقوق العينيه العقارية أى كان نوعها كما يقر أنه لم يسبق له التصرف فى الشقة المببعة بأى شكل من أشكال التصرف والا كان ضامنا.

البند العاشر ” ضمان التعرض“

يضمن الطرف الاول عدم تعرض الغير للطرف الثانى أو منازعته فى ملكية الشقة المببعة أو فى حقوقه المترتبة على هذا العقد واذا حدث شئ من ذلك يلتزم بدفع هذا التعرض والتصدى له بجديه وبما لديه من اوراق ومستندات تثبت ملكيته للشقة وصحة انتقالها الى الطرف الثانى.

البند الحادى عشر ” ملكية للاجزاء المشتركة“

من المعلوم للطرفين أن هذا البيع يشمل فضلا عن الشقة المببعة كل ما يلحقها أو يتبعها من حقوق ومرفقات سواء كانت ظاهرة أو خفية كما يشمل أيضا حصة شائعة فى الاراضى المقامه عليها العقار بنسبة حصة الشقة الى مجموع مساحة مبانى العقار وكذلك ما يخص الشقة من ملكية الاجزاء المشتركة كالجراج والسطح والمصعد والسلم وخلافه وفقا لما تنص عليه ماده (٨٥٦) من القانون المدنى.

البند الثانى عشر ” الرسوم والضرائب“

اعتبارا من تاريخ الاستلام يلتزم الطرف الثانى باداء الضرائب العقارية وكافة الرسوم والتكاليف الخاصة بالوحده المببعة كرسوم النظافة وقيمة استهلاك المياه والكهرباء والبواب والمصعد واتحاد الملاك أن وجد.

البند الثالث عشر " التسليم "

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى الوحدة المباعة بعد قيامه بسداد باقى الثمن.

البند الرابع عشر " العنوان "

يعتبر العنوان المذكور قرين بين كل طرف هو العنوان الذى تصح عليه جميع المخاطبات القانونيه وفى حالة تغيره يجب أن يتم اخطار كل طرف كتابة.

البند الخامس عشر " عدد النسخ "

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وقت اللزوم . والله خير الشاهدين.

الطرف الثانى

الطرف الاول

الاسم:-

الاسم :-

التوقيع:

التوقيع :-