

## عقد بيع شقة تملك ابتدائي

في يوم ..... الموافق ل.....  
السيد ..... والذي يقيم..... ويحمل بطاقة ذات الرقم ..... ( طرف أول بائع )  
السيد ..... والذي يقيم في ..... و يحمل بطاقة رقمها ..... ( طرف ثاني مشتري )

البند الأول

قد أقر الطرفان وهما بكامل أهليتهما القانونية واتفقا على ما يلي:

لقد باع وأسقط وتنازل نهائياً الطرف الأول للطرف الثاني الشقة رقم ..... في الدور ..... في العقار رقم .....  
شارع ..... وتبلغ مساحة الشقة ..... متر مربع وتتألف من .....، وتعتبر حدودها ما يلي:

الحد البحري:

الحد القبلي:

الحد الشرقي:

الحد الغربي:

البند الثاني

تم هذا البيع مقابل ثمن إجمالي يقدر ب ..... وقد تم تسديد الثمن كاملاً من يد الطرف الثاني ليد الطرف الأول ويعد توقيعيه بمثابة موافقة نهائية على البيع.

## عقد بيع شقة تملك ابتدائي

إنه في يوم ..... الذي يوافق ل .....  
قد تم تحرير هذا العقد بين كل من:

أولاً: السيد ..... الجنسية ..... الديانة ..... والذي مقيم في: ..... ويحمل بطاقة رقمها القومي: .....  
( طرف أول: بائع ).

ثانياً: السيد ..... الجنسية ..... الديانة ..... والذي مقيم في: ..... ويحمل بطاقة رقمها القومي: .....  
( طرف ثانٍ: مشتري ).

بعد أن اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما على التصرف والتعاقد على تحرير العقد التالي:

( البند التمهيدي )  
يملك الطرف الأول ما هو عبارة عن شقة يرغب في بيعها، وقد عرض عليه المشتري (الطرف الثاني) شراؤه وتمت الموافقة على ذلك، هذا وترتيباً للالتزامات التي تتعلق بهذا القبول حُرر هذا العقد.

( البند الأول )  
يعد البند التمهيدي جزءاً لا يتجزأ من نموذج عقد بيع شقة ابتدائي ومفسراً له ويعد أحد بنوده.

( البند الثاني )  
قد تم البيع والتنازل بكامل الضمانات القانونية والفعلية من قبل الطرف الأول إلى الطرف الثاني شقة محدودة بالحدود التالية:

الحد البحري :  
الحد القبلي :  
الحد الشرقي :  
الحد الغربي :

( البند الثالث )  
قد تم هذا البيع نظير مبلغ وقدره .....، تم تسديده بالكامل من قبل الطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد، والذي يعد مثل مخالصة نهائية وتامة بكامل الثمن.

( البند الرابع )  
انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق تسلسل الملكية.

( البند الخامس )  
قد عاين الطرف الثاني الشقة معاينة تامة شرعاً وقانوناً، وقبل شراءها على حالتها الراهنة عند التعاقد.

( البند السادس )  
تسلم الطرف الثاني المبيع عند التوقيع على هذا العقد، ووضع يده عليه وله كامل سلطة المالك فيما يملك.

( البند السابع )  
يقر الطرف الأول بخلو الشقة من كامل المحظورات القانونية، وأنه لم يسبق له التصرف به قبل التاريخ الذي تم فيه تحرير هذا العقد.

( البند الثامن )  
يلتزم الطرف الأول بالمتول أمام الشهر العقاري للإقرار بهذا البيع.

( البند التاسع )  
تم تحرير هذا العقد من نسختين للعمل بموجبها عند اللزوم

## عقد بيع شقة تملك ابتدائي

أولاً : السيد..... /  
المقيم في ..... ((طرف أول بائع))  
ثانياً : السيد..... /  
المقيم في ..... ((طرف ثان مشتري))

بند تمهيدي

•أقر الطرفان بأهليتهما القانونية والفعلية على التعاقد وقد تم الاتفاق والتراضي بينهما واعتبار البند التمهيدي جزء لا يتجزأ من بنود هذا العقد على ما يأتي:

البند الاول : موضوع البيع:

باع وأسقط وتنازل الطرف الاول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية والفعلية إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو آت:  
شقة مساحتها حوالي .....م2 تقع بالدور ..... مكونة من.....  
مستكملة الأبواب والشبابيك وكافة المرافق والخدمات من مياه وإنارة وصرف صحي ، بدون تشطيب / نصف تشطيب / تشطيب كامل  
— وهذا البيع يشمل حصة في أرض ومنافع العقار والأجزاء المشتركة مثل أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمرافق والمناور والأسطح والدهاليز والمصاعد ، والحصة تعادل ..... والعقار الذي يقع فيه الشقة المبيعة رقمه .... كائن بشارع  
..... قسم / مركز.....

وحدوده..... :

الحد البحري..... :

الحد القبلي..... :

الحد الشرقي..... :

الحد الغربي.....:

ومساحة العقار الذي يقع به الشقة المبيعة .....م2 تقريبا تحت العجز والزيادة.

البند الثاني : الثمن:

تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي قدره.....  
و قد تم دفعه نقدا من يد المشتري الى البائع عند التوقيع على هذا العقد و يقر البائع بتسليم الثمن و يعتبر التوقيع على العقد مخالصة نهائية  
و تامة بالثمن.

البند الثالث : الملكية:

يقر الطرف الأول البائع بان ملكية المبيع قد آلت إليه عن طريق.....  
—كما أنه من المعلوم للطرفين أن تملك الطرف الثاني ( المشتري) للوحدة المبيعة يخضع لأحكام ملكية الطبقات المنصوص عليها في  
القانون المدني ، ويلتزم المشتري بأن يكون عضوا في اتحاد ملاك / أو شاغلي العقار الكائن به الشقة المبيعة ويلتزم التزاما كاملا بنظم  
ولوائح هذا الاتحاد

البند الرابع : المعاينة:

يقر الطرف الثاني المشتري بانه قد عاين الشقة المبيعة وملحقاتها ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وقبلها على حالتها وبالشروط  
المتفق عليها ولا يحق له الرجوع على الطرف الاول مستقبلا بسبب ذلك إلا لعيب يشوبه غش أو تدليس ، ويلتزم بدفع الاموال الأميرية  
المستحقة على الشقة المبيعة اعتبارا من تاريخه ولا يسأل عن أي مستحقات سابقة على هذا البيع.

البند الخامس : الحقوق العينية:

يقر الطرف الأول البائع بأن الشقة المباعة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كانت نوعها ظاهرة أو خفية مثل حقوق الامتياز والرهن والوقف والحكر وحقوق الانتفاع ، وكذلك بخلوها من كافة الحقوق الشخصية للغير أو أي مستحقات حكومية أو غير حكومية ، ويلتزم بمنع أي تعرض قد يحدث مستقبلا للطرف الثاني ( المشتري ) من الغير ويكون ناشئا عن أي من هذه الحقوق.

البند السادس : التسليم:

يتم التسليم بمجرد التوقيع على هذا العقد او.....

البند السابع : منع الضرر:

يقر الطرف الثاني المشتري بأنه ممنوع من أي أعمال من شأنها أن تخل بالانتفاع المشترك أو تضر بباقي الملاك أو الشاغلين ، كما لا يجوز له أن يجرى أي تعديلات بواجهة العقار – أو أن يضع فيها أي تركيبات – مما يكون من شأنه أن يخل بالشكل الجمالي للعقار – كما ان الطرف الأول (البائع ) ممنوع عليه ذلك بمجرد الانتهاء الكامل من تشطيبات العمارة إلا بإذن كتابي صريح من اتحاد الملاك او الشاغلين الذي يضم لعضويته الطرف الثاني.

البند الثامن : التوقيع على العقد النهائي:

يقر الطرف الأول ( البائع ) بأنه يتعهد بتقديم مستندات الملكية والتوقيع على العقد النهائي أمام مصلحة الشهر العقاري المختصة أو المثل أمام المحكمة المختصة للتصديق على صحة هذا البيع أو الاقرار بصحة توقيعه على هذا العقد متى طلب منه ذلك.

البند التاسع : الشرط الجزائي :

أي طرف يخل بالتزاماته المترتبة على هذا العقد ( أيا كانت ) يكون ملزما بأن يدفع للطرف الآخر مبلغ وقدره .....كتعويض متفق عليه من الآن وذلك بعد مضي ثلاثة أيام من إنذاره كتابة بموجب خطاب موسى عليه بعلم الوصول أو إعلان على يد محضر بضرورة تنفيذ التزامه ، يحق بعدها للطرف المضرور أن يلجأ إلى القضاء لتنفيذ الشرط واقتضاء التعويض ، كل ذلك فضلا عن نفاذ العقد بكامل بنوده وأحكامه.

البند العاشر : المصروفات:

يقر الطرف الثاني المشتري بأنه يقع على عاتقه كافة المصروفات ورسوم واتعاب إنهاء إتمام العقد النهائي أو مصروفات رفع دعوى صحة عقد البيع ونفاذه أو دعوى صحة التوقيع عليه وأي مصروفات اخرى تتعلق بنقل أو تثبيت ملكية الشقة المباعة إليه ، شريطة ألا يعارضه في ذلك الطرف الأول ، فإذا ما عارضه الطرف الأول ( البائع ) في ذلك كان هو الملتزم بالمصروفات.

البند الحادي عشر : الموطن المختار:

يقر الطرف بأن موطنه المختار هو مكتب الأستاذ / ..... – المحامي  
كما يقر الطرف الآخر بأن موطنه المختار هو العنوان المذكور بصدر هذا العقد ويقر الطرفين بأن كافة المخاطبات الرسمية على موطن كل منهما المختار – كما هو موضح – تعد قانونية.

البند الثاني عشر : المحاكم المختصة:

من المتفق عليه ان المحاكم ..... على اختلاف انواعها ودرجاتها هي المختصة بنظر أي نزاع ينشأ عن هذا العقد.

البند الثالث عشر : اشتراطات خاصة:

.....

البند الرابع عشر : عدد النسخ:

تحرر هذا العقد من عدد من النسخ بيد كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها وبمقتضاها عند اللزوم واضعين في الاعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين.

توقيع الطرف الأول ( البائع..... )

توقيع الطرف ثاني (المشتري.....)

الشاهد الاول / الاسم : ..... العنوان : .....التوقيع.....

الشاهد الثاني / الاسم : ..... العنوان : .....التوقيع.....