**نموذج وصيغة عقد بيع ابتدائي لشقة التقسيط مع الاحتفاظ بالملكية**

انه في يوم الموافق / /2003 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 \_ مشترى (

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

**الـبند 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 بالعقار الكائن بشارع ……. رقم () بحي ……. محافظة …. ومساحتها () متر مربع تحت العجز والزيادة وحدودها على النحو التالي: -

الحد البحري: ……… الحد الشرقي: ……

الحد القبلي: ……… الحد الغربي: …….

**الـبند 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 / / 2003القسط الثاني: -قيمته …… جنيه ويستحق في / / 2003 القسط الثالث: -قيمته …… جنيه ويستحق في / / 2003 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.

**الـبند الثالث ” شرط مانع من السفر “**

لا يجوز للطرف الثانى التصرف فى الشقة المبيعة 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 الماثل تلقائيا بقوة القانون دون حاجة لاعذار أوتنبيه أو الحصول على حكم قضائي بذلك .

**الـبند 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 .

**الـبند الخامس ” الشرط الجزائى “**

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

**الـبند السادس ” الملكية “**

يقر الطرف الاول أن ملكية الشقة المبيعة قد الت اليه بطريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ / / 2003 أو موجب التشييد والبناء اما الارض المقام عليها العمارة بموجب الشراء بعقد البيع المؤرخ / /

**الـبند السابع ” التسجيل “**

1. يلتزم الطرف الاول بعد قيام الطرف الثانى بسداد جميع الاقساط المستحقة عن المبيع فى مواعيدها ينقل ملكية الشقة المبيعة الى الطرف الثانى على أن يكون اعداد العقد النهائي بمعرفته وعلى نفقة الطرف الثانى بالكامل وكل ما يستحق عليه من رسوم .
2. ويلتزم الطرف الاول بتسليم الطرف الثانى كافة الاوراق والمستندات اللازمة لاتمام التسجيل متى طلب الطرف الثانى رسميا منه بانذار على يد محضركما يلتزم الطرف الاول بالحضور الى مكتب الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى فور عودته لذلك رسميا بانذار على يد محضر من الطرف الثانى .
3. وفى حالة وفاء الطرف الثانى بكافة الاقساط فى مواعيدها وامتناع الطرف الاول عن نقل الملكية ـ وثبوت هذا الامتناع بالطريق الرسمى ـ يحق للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع وتكون مصروفات تلك الدعوى على عاتق الطرف الاول .

**الـبند الثامن ” المعاينة “**

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

**الـبند التاسع ” الحقوق العينية “**

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

**الـبند العاشر ” ضمان التعرض “**

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

**الـبند الحادى عشر ” ملكية للاجزاء المشتركه “**

من المعلوم للطرفين أن هذا البيع يشمل فضلا عن الشقة المبيعة 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 الماده ( 856 ) من القانون المدنى .

الـبند الثانى عشر ” الرسوم والضرائب “

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

**الـبند الثالث عشر ” التسليم “**

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

**الـبند 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 .

**الـبند الخامس عشر ” عدد النسخ “**

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

الطرف الاول                                       الطرف الثانى

الاسم :-                                            الاسم :-

التوقيع :-                                             التوقيع :