

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

أولا : 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 واسقط وتنازل الطرف الأول وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلي 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 :

البند الثاني " الثمن "

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

القسط الأول :- قيمته جنيه ويستحق في // القسط الثاني:- قيمته

..... جنيه ويستحق في // القسط الثالث:- قيمته جنيه

ويستحق في // وقد قام الطرف الثاني بتحرير عدد ثلاث شيكات بقيمة كل قسط

بذات تواريخ الاستحقاق ويقوم الشيك مقام إيصال استلام القسط بشرط أن يكون

موقعا عليه بما يفيد الاستلام من الطرف الأول .

البند الثالث " شرط مانع من السفر "

لا يجوز للطرف الثاني التصرف في الشقة المباعة للغير بأي نوع من أنواع التصرفات سواء البيع أو الإيجار وخلافه أو تحميلها بأي حق أي كان نوعه أو التنازل عنها إلا بعد سداد الثمن كاملا وفي حالة مخالفة هذا البند يعتبر هذا التصرف

باطلا بطلان مطلق ويحق للطرف الأول فسخ العقد المائل تلقائيا بقوة القانون دون حاجة لأعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائي بذلك .

البند الرابع " الشرط الفاسخ الصريح "

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ كافة بنود هذا العقد كما جاءت به وسداد الأقساط المتبقية في مواعييدها وفي حالة تأخره في سداد أي قسط من الأقساط يعتبر عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى أعذار أو تنبيه أو الحصول على حكم قضائي بذلك .

البند الخامس " الشرط الجزائي "

يقر الطرفان بأنهما قبلا كافة بنود هذا العقد ويلتزمان بتنفيذها وفقا لما يقتضيه العقد وحسن النية وفي حالة إخلال أي منهما بالتزاماته يدفع للطرف الثاني مبلغ وقدره جنيه كتعويض نهائي غير خاضع لرقابة القضاء .

البند السادس " الملكية "

يقر الطرف الأول أن ملكية الشقة المباعة قد ألت إليه بطريق الشراء بموجب عقد البيع المؤرخ // أو موجب التشييد والبناء أما الأرض المقام عليها العمارة بموجب الشراء بعقد البيع المؤرخ //

البند السابع " التسجيل "

١- يلتزم الطرف الأول بعد قيام الطرف الثاني بسداد جميع الأقساط المستحقة عن المبيع في مواعييدها ينقل ملكية الشقة المباعة إلى الطرف الثاني على أن يكون أعداد العقد النهائي بمعرفته وعلى نفقة الطرف الثاني بالكامل وكل ما يستحق عليه من رسوم .

٢- ويلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني كافة الأوراق والمستندات اللازمة لإتمام التسجيل متى طلب الطرف الثاني رسميا منه بإنذار على يد محضر كما يلتزم الطرف الأول بالحضور إلى مكتب الشهر العقاري للتوقيع على عقد البيع النهائي فور عودته لذلك رسميا بإنذار على يد محضر من الطرف الثاني .

٣- وفي حالة وفاء الطرف الثاني بكافة الأقساط في مواعييدها وامتناع الطرف الأول عن نقل الملكية - وثبوت هذا الامتناع بالطريق الرسمي - يحق للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع وتكون مصروفات تلك الدعوى على عاتق الطرف الأول .

البند الثامن " المعاينة "

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلها بالحالة التي هي عليها .

البند التاسع " الحقوق العينية "

يقر الطرف الأول أن العقار بما فيه الشقة موضوع العقد خاليه من كافة الحقوق العينية العقارية أي كان نوعها كما يقر أنه لم يسبق له التصرف في الشقة المباعة بأي شكل من أشكال التصرف والا كان ضامنا .

البند العاشر " ضمان التعرض "

يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثاني أو منازعته في ملكية الشقة المباعة أو في حقوقه المترتبة على هذا العقد وإذا حدث شيء من ذلك يلتزم بدفع هذا التعرض والتصدي له بجدية وبما لديه من أوراق ومستندات تثبت ملكيته للشقة وصحة انتقالها إلى الطرف الثاني .

البند الحادي عشر " ملكية للأجزاء المشتركة "

من المعلوم للطرفين أن هذا البيع يشمل فضلا عن الشقة المباعة كل ما يلحقها أو يتبعها من حقوق ومرفقات سواء كانت ظاهرة أو خفية كما يشمل أيضا حصة شائعة في الأراضى المقامه عليها العقار بنسبة حصة الشقة إلى مجموع مساحة مباني العقار وكذلك ما يخص الشقة من ملكية الأجزاء المشتركة كالجراج والسطح والمصعد والسلم وخلافه وفقا لما تنص عليه المادة (٨٥٦) من القانون المدني .

البند الثاني عشر " الرسوم والضرائب "

اعتبارا من تاريخ الاستلام يلتزم الطرف الثاني بأداء الضرائب العقارية وكافة الرسوم والتكاليف الخاصة بالوحدة المباعة كرسوم النظافة وقيمة استهلاك المياه والكهرباء والبواب والمصعد واتحاد الملاك أن وجد .

البند الثالث عشر " التسليم "

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني الوحدة المباعة بعد قيامه بسداد باقي الثمن .

البند الرابع عشر " العنوان "

يعتبر العنوان المذكور قرين بين كل طرف هو العنوان الذى تصح عليه جميع المخاطبات القانونية وفى حالة تغيره يجب أن يتم إخطار 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 الأول الطرف الثاني

الاسم :- الاسم :-

التوقيع :- التوقيع :-