**نموذج وصيغة عقد بيع ابتدائي لشقة – صيغة كاملة ومبسطة**

/ أولاً : السيد
المقيم فى ………. طرف أول بائــــع
ثانيا : السيد
المقيم فى ………..طرف ثــان مشتري بند تمهيدي

• أقر الطرفان بأهليتهما القانونية والفعلية على التعاقد وقد تم الاتفاق والتراضى بينهماواعتبار البند التمهيدى جزء لايتجزء من بنود هذا العقد على ما يأتى

البنـد الاول : موضوع البيع

باع وأسقط وتنازل الطرف الاول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية والفعلية إلى الطرف الثانى القابل لذلك ما هو آت
شقة مساحتها حوالى …….م2 تقع بالدور ……….. مكونة من

مستكملة الأبواب والشبابيك وكافة المرافق والخدمات من مياه وإنارة وصرف صحى ، بدون تشطيب / نصف تشطيب / تشطيب كامل
– وهذا الييع يشمل حصة فى أرض ومنافع العقار والأجزاء المشتركة مثل أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمرافق والمناور والأسطح والدهاليز والمصاعد ، والحصة تعادل ……. والعقار الذى يقع فيه الشقة المبيعة رقمه …. كائن بشارع …… قسم / مركز
وحــدوده
الحد البحرى
الحد القبلى
الحد الشرقى
الحد الغربى
ومساحة العقار الذى يقع به الشقة المبيعة ……..م2 تقريبا تحت العجز والزيادة

البند الثاني : الثمــــن

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

البنـد الثالث : الملكية

يقر الطرف الأول البائع بان ملكية المبيع قد آلت إليه عن طريق
– كما أنه من المعلوم للطرفين أن تملك الطرف الثانى ( المشترى) للوحدة المبيعة يخضع لأحكام ملكية الطبقات المنصوص عليها فى القانون المدنى ، ويلتزم المشترى بأن يكون عضوا فى إتحاد ملاك / أو شاغلى العقار الكائن به الشقة المبيعة ويلتزم التزاما كاملا بنظم ولوائح هذا الاتحاد

البنـد الرابع : المعاينة

يقر الطرف الثانى المشترى 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 أى مستحقات سابقة على هذا البيع

البند الخامس : الحقوق العينية

يقر الطرف الأول البائع بأن الشقة المبيعة 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 أى مستحقات حكومية أو غير حكومية ، ويلتزم بمنع أى تعرض قد يحدث مستقبلا للطرف الثانى ( المشترى ) من الغير ويكون ناشئا عن اى من هذه الحقوق

البند السادس : التسليم

يتم السليم بمجرد التوقيع على هذا العقد

البنـد السابع : منع الضرر

يقر الطرف الثاني المشترى بانه ممنوع من أى أعمال من شأنها أن تخل بالانتفاع المشترك أو تضر بباقى الملاك أو الشاغلين ، كما لا يجوز له أن يجرى اى تعديلات بواجهة العقار – أو أن يضع فيها أى تركيبات – مما يكون من شأنه أن يخل بالشكل الجمالى للعقار
– كما ان الطرف الأول (البائع ) ممنوع عليه ذلك بمجرد الانتهاء الكامل من تشطيبات العمارة إلا بإذن كتابى صريح من إتحاد الملاك او الشاغلين الذى يضم لعضويته الطرف الثانى

البند الثامن : التوقيع على العقد النهائى

يقر الطرف الأول ( البائع) بانه يتعهد بتقديم مستندات الملكية والتوقيع على العقد النهائى أمام مصلحة الشهر العقارى المختصة أو المثول امام المحكمة المختصة للتصديق على صحة هذا البيع أو الاقرار بصحة توقيعه على هذا العقد متى طلب منه ذلك .

البند التاسع : الشرط الجزائى

أى طرف يخل بالتزاماته المترتبة على هذا العقد ( أيا كانت ) يكون ملزما بأن يدفع للطرف الآخر مبلغ وقدره ………كتعويض متفق عليه من الآن وذلك بعد مضى ثلاثة أيام من إنذاره كتابة بموجب خطاب موصى 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 الثانى المشترى بأنه يقع على عاتقه كافة المصروفات ورسوم واتعاب إنهاء إتمام العقد النهائى أو مصروفات رفع دعوى صحة عقد البيع ونفاذه أو دعوى صحة التوقيع عليه وأية مصروفات اخرى تتعلق بنقل أو تثبيت ملكية الشقة المبيعة إليه ، شريطة ألا يعارضه فى ذلك الطرف الأول ، فإذا ما عارضه الطرف الأول ( البائع ) فى ذلك كان هو الملتزم بالمصروفات

البند الحادي عشر : الموطن المختار

يقر الطرف بأن موطنه المختار هو مكتب الأستاذ / …… – المحامى
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 هى المختصة بنظر اى 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 فى الاعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين

توقيع الطرف الأول البائع

توقيع الطرف ثانى المشتري

الشاهد الاول / الإسم : …… العنوان : …….التوقيع

الشاهد الثانى / الإسم : ……… العنوان : …..التوقيع