النظام القانوني للشركة

في ضوء قواعد القانون المدني

ماهية الشركة

مادة ٥٠٥: الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي، بتقديم حصة من مال أو من عمل، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة.

مادة ٥٠٦: (١) تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا اعتباريا ولكن لا يحتج بهذه الشخصية على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات النشر التي يقررها القانون.

(٢) ومع ذلك للغير إذا لم تقم الشركة بإجراءات النشر المقررة أن يتمسك بشخصيها.

أركان الشركة

مادة ٥٠٧: (١) يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات دون أن تستوفي الشكل الذي أفرغ فيه ذلك العقد.

(٢) غير أن هذا البطلان لا يجوز أن يحتج به الشركاء قبل الغير، ولا يكون له أثر فيما بين الشركاء أنفسهم، إلا من وقت أن يطلب الشريك الحكم بالبطلان.

مادة ٥٠٨: تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة، وأنها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

مادة ٥٠٩:لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ، أو على ما يتمتع به من ثقة مالية.

مادة ٥١٠:إذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته في الشركة مبلغا من النقود، ولم يقدم هذا

المبلغ، لزمته فوائده من وقت استحقاقه من غير حاجة إلى مطالبة قضائية أو أعذار، وذلك دون إخلال بما قد يستحق من تعويض تكميلي عند الاقتضاء.

مادة ٥١١: (١) إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني أخر، فان أحكام البيع هي التي تسري في ضمان الحصة إذا هلكت، أو استحقت، أو ظهر فيها عيب أو نقص.

(٢) أما إذا كانت الحصة مجرد الانتفاع بالمال، فان أحكام الإيجار هي التي تسري في كل ذلك.

مادة ٥١٢: (١) إذا تعهد الشريك بأن يقدم حصته في الشركة عملا وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعهد بها، وان يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذي قدمه حصة له.

(٢) على أنه لا يكون ملزما بأن يقدم للشركة ما يكون قد حصل عليه من حق اختراع، إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة ٥١٣: إذا كانت الحصة التي قدمها الشريك هي ديون له ف ذمة الغير، فلا ينقضي التزامه للشركة إلا إذا استوفيت هذه الديون، ويكون الشريك فوق ذلك مسئولا عن تعويض الضرر، إذا لم توف الديون عند حلول أجلها.

مادة ٥١٤: (١) إذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل من الشركاء في الأرباح والخسائر، كان نصيب كل منهم في ذلك بنسبة حصته في رأس المال.

(٢) فإذا اقتصر العقد على تعيين نصيب الشركاء في الربح وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة أيضا، وكذلك الحال إذا اقتصر العقد على تعيين النصيب في الخسارة.

(٣) وإذا كانت حصة أحد الشركاء مقصورة على عمله، وجب أن يقدر نصيبه في الربح والخسارة تبعا بما تفيده الشركة من هذا العمل فإذا قدم فوق عمله نقودا أو أي شيء أخر كان له نصيب عن العمل وأخر عما قدمه فوقه.

مادة ٥١٥: (١) إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم في أرباح الشركة أو في خسائرها، كان عقد الشركة باطلا.

(٢) ويجوز الاتفاق على إعفاء الشريك الذي لم يقدم غير عمله من المساهمة في الخسائر، بشرط ألا يكون قد تقرر له أجر عن عمله.

النظام القانوني لإدارة الشركة

مادة ٥١٦: (١) للشريك المنتدب للإدارة بنص خاص في عقد الشركة أن يقوم، بالرغم من معارضة سائر الشركاء، بأعمال الإدارة وبالتصرفات التي تدخل في غرض الشركة، متى كانت أعماله وتصرفاته خالية من الغش. ولا يجوز عزل هذا الشريك من الإدارة دون مسوغ، مادامت الشركة باقية.

(٢) وإذا كان انتداب الشريك للإدارة لاحقا لعقد الشركة، جاز الرجوع فيه كما يجوز في التوكيل العادي.

(٣) أما المديرون من غير الشركاء فهم دائما قابلون للعزل.

مادة ٥١٧: (١) إذا تعدد الشركاء المنتدبون للإدارة دون أن يعين اختصاص كل منهم ودون أن ينص على عدم جواز انفراد أي منهم بالإدارة، كان لكل منهم أن يقوم منفردا بأي عمل من أي أعمال الإدارة، على أن يكون لكل من باقي الشركاء المنتدبين أن يعترض على العمل قبل تمامه، وعلي أن يكون من حق أغلبية الشركاء المنتدبين رفض هذا الاعتراض، فإذا تساوي الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء جميعا.

(٢) أما إذا اتفق على أن تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالإجماع أو بالأغلبية، فلا يجوز الخروج على ذلك، إلا أن يكون لأمر عاجل يترتب على تفويته خسارة جسيمة لا تستطيع الشركة تعويضها.

مادة ٥١٨: إذا وجب أن يصدر قرار بالأغلبية، تعين الأخذ بالأغلبية العددية ما لم يتفق على غير ذلك.

مادة ٥١٩: الشركاء غير المديرين ممنوعون من الإدارة وكل اتفاق على غير ذلك باطل.

مادة ٥٢٠: إذا لم يوجد نص خاص على طريقة الإدارة، أعتبر كل شريك مفوضا من الآخرين في إدارة الشركة، وكان له يكون لهؤلاء أو لأي منهم حق الاعتراض على أي عمل قبل تمامه، ولأغلبية الشركاء الحق في رفض هذا الاعتراض.

أثار الشركة

مادة ٥٢١: (١) على الشريك أن يمتنع عن أي نشاط يلحق الضرر بالشركة، أو يكون مخالفا للغرض الذي أنشئت لتحقيقه.

(٢) وعليه أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبدله في تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للإدارة بأجر فلا يجوز أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

مادة ٥٢٢: (١) إذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغا من مال الشركة، لزمته فوائد هذا المبلغ من يوم أخذه أو احتجازه، بغير حاجة إلى مطالبة قضائية أو أعذار وذلك دون إخلال بما قد يستحق للشركة من تعويض تكميلي عند الاقتضاء،

(٢) وإذا أمد الشريك الشركة من ماله، أو انفق في مصلحتها شيئا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر، وجبت له على الشركة فوائد هذه المبالغ من يوم دفعها.

مادة ٥٢٣: (١) إذا لم تف أموال الشركة بديونها، كان الشركاء مسئولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة، ما يوجد اتفاق على نسبة أخرى. ويكون باطلا كل اتفاق يعفي الشريك من المسئولية عن ديون الشركة.

(٢) وفي كل حال يكون لدائني الشركة حق مطالبة الشركاء كل بقدر الحصة التي تخصصت له في أرباح الشركة.

مادة ٥٢٤: (١) لا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

(٢) غير أنه إذا اعسر أحد الشركاء، وزعت حصته في الدين على الباقين، كل بقدر نصيبه في تحمل الخسارة.

مادة ٥٢٥: إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك في راس المال، وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه في الأرباح، أما بعد تصفية الشركة فيكون لهم أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم في أموال الشركة بعد استنزال ديونها. ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظي على نصيب هذا المدين.

طرق انقضاء الشركة

مادة ٥٢٦: (١) تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد المعين لها أو بانتهاء العمل الذي قامت من أجله.

(٢) فإذا انقضت المدة المعينة أو انتهي العمل ثم استمر الشركاء يقومون بعمل من نوع الأعمال التي تألفت لها الشركة، امتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها.

(٣) ويجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف أثره في حقه.

مادة ٥٢٧: (١) تنتهي الشركة بهلاك جميع مالها أو جزء كبير منه بحيث لا تبقي فائدة في استمرارها.

(٢) وإذا كان أحد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئا معينا بالذات وهلك هذا الشيء قبل تقديمه، أصبحت الشركة منحلة في حق جميع الشركاء.

مادة ٥٢٨: (١) تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجر عليه أو بإعساره أو بإفلاسه.

(٢) ومع ذلك يجوز الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته، ولو كانوا قصرا.

(٣) ويجوز أيضا الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء أو حجز عليه أو أفلس أو انسحب

وفقا لأحكام المادة التالية، تستمر الشركة فيما بين الباقين من الشركاء، وفي هذه الحالة لا يكون لهذا الشريك أو ورثته إلا نصيبه في أموال الشركة، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقع الحادث الذي أدي إلى خروجه من الشركة ويدفع له نقدا. ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق، إلا بقدر ما تكون تلك الحقوق ناتجة من عمليات سابقة على ذلك الحادث.

مادة ٥٢٩: (١) تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء، إذا كانت مدتها غير معينة، على أن يعلن الشريك أرادته في الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله، وألا يكون انسحابه عن غش أو في وقت غير لائق.

(٢) وتنتهي أيضا بإجماع الشركاء على حلها.

مادة ٥٣٠: (١) يجوز للمحكمة أن تقضي بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء، لعدم وفاء شريك بما تعهد به أو لأي سبب أخر لا يرجع إلى الشركاء، ويقدر القاضي ما ينطوي عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل.

(٢) ويكون باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة ٥٣١: (١) يجوز لكل شريك أن يطلب من القضاء الحكم بفصل أي من الشركاء يكون وجوده في الشركة قد أثار اعتراضا على مد أجلها أو تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سببا مسوغا لحل الشركة، على أن تظل الشركة قائمة فيما بين الباقين.

(٢) ويجوز أيضا لأي شريك، إذا كانت الشركة معينة المدة أن يطلب من القضاء إخراجه من الشركة متى استند في ذلك إلى أسباب معقولة، وفي هذه الحالة تنحل الشركة ما لم يتفق باقي الشركاء على استمرارها.

النظام القانوني لتصفية الشركة وقسمتها

مادة ٥٣٢: تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة في العقد. وعند خلوه من

حكم خاص تتبع الأحكام الآتية:

مادة ٥٣٣: تنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين، أما شخصية الشركة فتبقي بالقدر اللازم للتصفية وغلى أن تنتهي هذه التصفية.

مادة ٥٣٤: (١) يقوم بالتصفية عند الاقتضاء، أما جميع الشركاء، وأما مصف واحد أو أكثر تعينهم أغلبية الشركاء.

(٢) وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفي، تولي القاضي تعيينه، بناء على طلب أحدهم.

(٣) وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة تعين المحكمة المصفي، وتحدد طريقة التصفية، بناء على طلب كل ذي شان.

(٤) وحتى يتم تعيين المصفي يعتبر المديرون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين.

مادة ٥٣٥: (١) ليس للمصفي أن يبدأ أعمالا جديدة للشركة، إلا أن تكون لازمة لإتمام أعمال سابقة.

(٢) ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا إما بالمزاد، وإما بالممارسة، ما لم ينص في أمر تعيينه على تقييد هذه السلطة.

مادة ٥٣٦: (١) تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم، وبعد استنزال المبالغ اللازمة لوفاء الديون التي لم تحل أو الديون المتنازع فيها، وبعد رد المصروفات أو القروض التي يكون أحد الشركاء قد باشرها في مصلحة الشركة.

(٢) وتختص كل واحد من الشركاء بمبلغ يعادل قيمة الحصة التي قدمها في راس المال، كما هي مبينة ف العقد، أو يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها إذا لم تبين قيمتها في العقد، ما لم يكن الشريك قد اقتصر على تقدي عمله أو اقتصر فيما قدمه من شيء على حق المنفعة فيه أو على مجرد الانتفاع به.

(٣) وإذا بقي شيء بعد ذلك وجبت قسمته بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم في الأرباح.

(٤) أما إذا لم يكف صافي مال الشركة للوفاء بحصص الشركاء فان الخسارة توزع عليهم جميعا بحسب النسبة المتفق عليها في توزيع الخسائر.

مادة ٥٣٧: تتبع في قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال الشائع.

نموذج

عقد تعديل شركة توصية بسيطة بتنازل شريك عن حصته لأحد الشركاء

انه في يوم ..... الموافق د/ د/ ددد م حرر في تاريخه بين كل من:-

أولا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانيا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك موصى.

اتفقا الجميع على الآتي:-

المادة الأولي:- بموجب عقد محرر بتاريخ ..... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ..... الكلية بتاريخ ..... تحت رقم ..... ومقيد بالسجل التجاري بتاريخ ..... تحت رقم ..... كون المتعاقدون شركة تضامن معنونة باسم ..... وشركاه ومركزها كائن في ..... برأسمال قدره ..... ومدة الشركة ..... سنة تبدأ من ..... وتنتهي في .....

المادة الثانية:- وحيث أن المتعاقدون يرغبون في تعديل بند ..... على أن يكون التعديل هو ..... (قد يشمل التعديل رأسمال الشركة أو مدة الشركة أو مركز الشركة ..... الخ (ويستمر العقد بنفس شروطه الأساسية أدني تعديل في أي نص من نصوصه.

المادة الثالثة:- على مدير الشركة اتخاذ الإجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم في السجلات الخاصة بذلك والإشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة.

المادة الرابعة:- حرر هذا العقد من ..... نسخه يد كل شريك نسخه للعمل بموجبها وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع النسخة الأخيرة بمكتب السجل التجاري التابع له مركز الشركة.

الشريك الأول الشريك الثاني الشريك الثالث

الاسم ..... الاسم .....

الاسم .....

التوقيع ..... التوقيع ..... التوقيع .....

عقد تعديل شركة توصية بسيطة بتنازل شريك عن حصته لغيره

انه في يوم ..... الموافق د/ د/ ددد م حرر في تاريخه بين كل من:-

أولا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانيا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك موصى.

رابعا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف رابع - شريك موصى.

اتفقا الجميع على الآتي

المادة الأولي:-

بموجب عقد محرر بتاريخ ..... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ..... الكلية بتاريخ ..... تحت رقم ..... ومقيد

بالسجل التجاري بتاريخ ..... تحت رقم ..... كون المتعاقدون شركة تضامن معنونة باسم ..... وشركاه ومركزها كائن في ..... برأسمال قدره ..... ومدة الشركة ..... سنة تبدأ من ..... وتنتهي في .....

المادة الثانية:-

وحيث أن المتعاقدون يرغبون في تعديل بند ..... على أن يكون التعديل هو ..... (قد يشمل التعديل رأسمال الشركة أو مدة الشركة أو مركز الشركة ..... الخ (ويستمر العقد بنفس شروطه الأساسية أدني تعديل في أي نص من نصوصه.

المادة الثالثة:-

على مدير الشركة اتخاذ الإجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم في السجلات الخاصة بذلك والإشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة.

المادة الرابعة:-

حرر هذا العقد من ..... نسخه يد كل شريك نسخه للعمل بموجبها وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع النسخة الأخيرة بمكتب السجل التجاري التابع له مركز الشركة.

الشريك الأول　　الشريك الثاني　　الشريك الثالث

الاسم .....　　الاسم .....

الاسم .....

التوقيع .....　　التوقيع .....　　التوقيع .....

نموذج

عقد تعديل شركة توصية بسيطة بزيادة رأس مال الشركة

انه في يوم ..... الموافق د/ د/ ددد م حرر في تاريخه بين كل من:-

أولا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف أول - شريك متضامن.

ثانيا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثاني - شريك متضامن.

ثالثا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف ثالث - شريك موصى.

رابعا:- السيد / ..... مهنته - جنسيته - ديانته - إقامته - طرف رابع - شريك موصى.

اتفقا الجميع على الآتي:-

المادة الأولي:- بموجب عقد محرر بتاريخ ..... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ..... الكلية بتاريخ ..... تحت رقم ..... ومقيد بالسجل التجاري بتاريخ ..... تحت رقم ..... كون المتعاقدون شركة تضامن معنونة باسم ..... وشركاه ومركزها كائن في ..... برأسمال قدره ..... ومدة الشركة ..... سنة تبدأ من ..... وتنتهي في .....

المادة الثانية:- وحيث أن المتعاقدون يرغبون في تعديل بند ..... على أن يكون

التعديل هو ..... (قد يشمل التعديل رأسمال الشركة أو مدة الشركة أو مركز الشركة ..... الخ (ويستمر العقد بنفس شروطه الأساسية أدني تعديل في أي نص من نصوصه.

المادة الثالثة:- على مدير الشركة اتخاذ الإجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم في السجلات الخاصة بذلك والإشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة.

المادة الرابعة:- حرر هذا العقد من ..... نسخه يد كل شريك نسخه للعمل بموجبها وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع النسخة الأخيرة بمكتب السجل التجاري التابع له مركز الشركة.

الشريك الأول الشريك الثاني الشريك الثالث

الاسم ..... الاسم .....

الاسم .....

التوقيع ..... التوقيع ..... التوقيع .....

نموذج

عقد رسمي بمقايضة - بدل - شقق سكنية بدون معدل - بدون بدل مالي

انه في يوم ..... الموافق د/ د/ ددد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولا: السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكنا .....

(طرف أول)

ثانيا: السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكنا .....

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلى:-

(الديباجة)

الطرف الأول يمتلك الشقة رقم ..... بالدور رقم ..... بالعقار رقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... وتبلغ مساحتها الإجمالية ..... متر مربع ومكونه من عدد ..... غرفة وصالة وحمام ومطبخ.

الطرف الثاني يمتلك الشقة رقم ..... بالدور رقم ..... بالعقار رقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... ومساحتها الإجمالية ..... متر مربع ومكونه من عدد ..... غرفة وصالة وحمام ومطبخ.

وحيث أن كل طرف يرغب فى مبادلة الطرف الأخر - مبادلة دون عوض - فقد اتفقا على ما يلى:

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومتتم له.

(البند الثاني)

بموجب هذا العقد ملك و اسقط وتنازل الطرف الأول – على سبيل التبادل – للطرف الثاني القابل بذلك وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو الشقة المملوكة له والموضحة البيانات بتمهيد العقد.

(البند الثالث)

بموجب هذا العقد ملك و اسقط وتنازل الطرف الثاني – على سبيل التبادل – للطرف الأول القابل بذلك وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو الشقة المملوكة له والموضحة البيانات بتمهيد العقد.

(البند الرابع)

مستندات الملكية وكيف آلت للمتبادلين

يقر الطرف الأول أن ملكية شقته قد آلت إليه عن طريق:

١- الشراء بموجب العقد المسجل رقم ....

٢- الميراث وتصفية التركة.

٣- الوصية.

ويقر الطرف الثاني أن ملكية شقته قد آلت إليه عن طريق:

١- الشراء بموجب العقد المسجل رقم ....

٢- الميراث وتصفية التركة.

٣- الوصية.

(البند الخامس)

الإقرار بالمعاينة النافية للجهالة

يقر الطرف الأول بأنه عاين الشقة موضوع العقد معاينة نافية للجهالة وأنه قبلها بالحالة التي تمت عليها المعاينة.

و يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة موضوع العقد معاينة نافية للجهالة وأنه قبلها بالحالة التي تمت عليها المعاينة.

(البند السادس)

ضمان خلو الشقق موضوع المبادلة من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول البائع بخلو الشقة موضوع هذا العقد من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الشخصية.

و يقر الطرف الثاني البائع بخلو الشقة موضوع هذا العقد من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الشخصية.

(البند السابع)

الإقرار باستلام الشقق موضوع التبادل ومشتملات التسليم وملحقاته

يقر الطرف الأول أنه تسلم الشقة موضوع هذا العقد وأنه وضع يضع عليها ويستأثر بها دون غيره وقد تضمن تسليم الشقة المبيعة - موضوع هذا العقد - تسليم المشتري الحصة الخاصة به من المرافق والأجزاء المشتركة الخاصة بالعمارة ويعد إقرار الطرف الأول بمعاينة الشقة إقراراً بمعينة تلك المرافق والأجزاء المشتركة، كما يعد استلام الطرف الأول للشقة موضوع عقد البيع استلاما فعليا وحقيقياً للمرافق والأجزاء المشتركة.

يقر الطرف الثاني أنه تسلم الشقة موضوع هذا العقد وأنه وضع يضع عليها ويستأثر بها دون غيره وقد تضمن تسليم الشقة المبيعة - موضوع هذا العقد - تسليم المشتري الحصة الخاصة به من المرافق والأجزاء المشتركة الخاصة بالعمارة ويعد إقرار الطرف الأول بمعاينة الشقة إقراراً بمعينة تلك المرافق والأجزاء المشتركة، كما يعد استلام الطرف الثاني للشقة موضوع عقد البيع استلاما فعليا وحقيقياً للمرافق والأجزاء المشتركة.

(البند الثامن)

بموجب هذا العقد ومن تاريخ تحريره أصبح الطرف الأول مسئولا مسئولية كاملة عن جميع

المستحقات القانونية علي الشقة المبيعة " الضرائب - العوائد - قيمة استهلاك المياه نور السلم - وأجرة البواب "

بموجب هذا العقد ومن تاريخ تحريره أصبح الطرف الثاني مسئولا مسئولية كاملة عن جميع المستحقات القانونية علي الشقة المبيعة " الضرائب - العوائد - قيمة استهلاك المياه نور السلم - وأجرة البواب "

(البند التاسع)

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الأخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص بـ ..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة الي إنذار أو إعذار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

(البند العاشر)

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذة أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

(بند خاص)

التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو

بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٧٢ لسنة ٤٩٩١بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الأول (البائع)　　الطرف الثاني (المشترى)

.....　　.....

الشاهد الأول　　الشاهد الثاني

.....　　.....