الفصل الخامس عشر

الصيغ النموذجية
والشرح والتعليق لعقود البيع
متجر "جدك"
مادة ٥٩٤ مدني

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 49

عقد بيع متجر "جدك"

مادة ٥٩٤ مدني

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

٢- السيد/ مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

تمهيد : يستأجر الطرف الأول عينا بالعقار رقم ... تنظيم، شارع ..... قسم .... محافظة .... وقد أنشأ به متجرا " أو مصنعا " للتجارة فى ..... يعرف باسم .... مقيد بالسجل التجاري تحت رقم ... ونظرا لضائقة مالية مستحكمة ألمت به تهدده بالإفلاس ولعدم استطاعته تفاديها " أو نظرا لمرض الم به أقعده عن العمل ومباشرة أعمال تجارته، او نظرا

لكساد تجارته، أو نظرا لعدم دراية الطرف الأول بالإعمال التجارية " أو الصناعية " وذلك فى حالة بيع الورثة للجدك .

(البند الأول) يعتبر التمهيد المتقدم جزءا لا يتجزأ من هذا العقد متضمنا حالة الضرورة التي ألجأت الطرف الأول إلى بيع متجره .

(البند الثاني) يشتمل البيع كافة مقومات المحل المادية وهى عبارة عن ... " تذكر البضائع الموجودة والأرفف والبنوك والثلاجة أن وجدت " ومقوماته المعنوية من سمعة تجارية واتصال بالعملاء واسم عنوان تجارى .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بالقيام بالإجراءات اللازمة لنقل الترخيص والسجل التجاري الى الطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد وبالتنازل عن عقد الايجار وتسليمه مع المتجر والتصديق على توقيعه بمصلحة الشهر العقاري .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم المتجر " أو المصنع " الى الطرف الثاني فور التوقيع على العقد، ويمتنع عن التعرض له فى استغلاله .

(البند الخامس) من المتفق عليه قيام الطرف الثاني فى الاستمرار فى ذات النشاط الذي كان يباشره الطرف الأول .

(البند السادس) يلتزم الطرف الأول بكافة الضرائب المستحقة حتى اليوم السابق على تاريخ هذا العقد .

(البند السابع) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفع منه الطرف الثاني مبلغ .... فقط .... بمجلس العقد، ويلتزم بدفع مبلغ .... فقط .... عند تسليم المتجر وعقد الإيجار، أما الباقي وقدره ... فقط .... فقد استبقاه الطرف الثاني على ذم دين الضرائب وفوضه الطرف الأول باستخدام هذا المبلغ للوفاء بما قد يستحق لمصلحة الضرائب، وذلك خلال اجل أقصاه شهرين

من تاريخ إخطار تلك المصلحة بهذا البيع، فان لم تقم بالرد على الطرف الثاني خلال هذا الأجل، التزم بدفع الباقي للطرف الأول فور انقضاء هذا الأجل .

أما أن تبين من رد مصلحة الضرائب أن الضرائب المستحقة تجاوز هذا المبلغ، التزم الطرف الأول بتكملته للوفاء بكامل دين الضرائب أو تقسيط المستحق عليه .

ويحتفظ الطرف الأول لنفسه بالامتياز المقرر له على أن يتضمنه طلب القيد المقدم للسجل التجاري .

(البند الثامن) يقر الطرف الأول بأن المتجر المبيع غير مرهون أو محجوز عليه وأنه يلتزم بالضمان فى حالة التعرض أو الاستحقاق، أما تعرض مالك العقار فلا يضمنه الطرف الأول، وليس للطرف الثاني الرجوع عليه في شأنه .

(البند التاسع) يلتزم الطرف الثاني بكافة الالتزامات المقررة بالنسبة للمبيع اعتبارا من اليوم ويكون وحده مسئولا عن الإخلال بها .

أما عن التزامات الطرف الأول قبل المؤجر المترتبة على هذا العقد فلا شأن للطرف الثاني بها .

(البند العاشر) يقر الطرف الثاني بأنه عاين المبيع معاينة تامة انه قبل التعامل فيه على هذا الأساس، وليس له الرجوع بالضمان فيما يتعلق بذلك على الطرف الأول .

(البند الحادي عشر) يعتبر عنوان المتجر موطنا مختارا بالنسبة للطرف الثاني بصدد الإجراءات اللازمة لتنفيذ هذا العقد، أما الموطن المختار للطرف الأول فهو الوارد قرين اسمه فيما تقدم .

(البند الثاني عشر) تختص محاكم .... " بالنسبة لطرفي العقد فقط " بنظر ما قد ينشب من منازعات بصدد تنفيذ هذا العقد .

(البند الثالث عشر) حرر هذا العقد من نسختين، لكل طرف نسخة.

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

(محضر تصديق)

وزارة العدل – مصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

مكتب توثيق .....

محضر تصديق رقم ..... لسنة .....

أنه فى يوم ..... الموافق / /

أمامنا نحن ..... الموثق بالمكتب سالف البيان، قد تم التوقيع على هذا العقد من السيد/ ..... بطاقة عائلية رقم ..... سجل مدني .....، ومن السيد/ .....بطاقة عائلية رقم .....سجل مدنى وهذا تصديق منا بذلك .

الموثق

فى حالة عدم وجود بطاقة مع المتعاقد، يضاف بعد ذكر أسماء الطرفين أن التوقيع تم بحضور شاهدين هما السيد/ .... بطاقة عائلية أو شخصية رقم .... سجل مدني.....، والسيد/ ..... بطاقة رقم..... سجل مدني.....

المبحث الثانى

التعليق :

ملاحظات و التعليق:

مادة ٥٩٤- (١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكسي.

(٢) ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقد أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع إن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

١- يتعين عدم تضمين العقد بندا بحظر المنافسة على البائع بمنطقة المحل المبيع إذ قد تتخذ منه المحكمة قرينة على انتقاء الضرورة الملجئة لبيع المتجر في حالة منازعة المالك في توافر شروط الجد، فتقتصر إضافته على الحالة التي يوافق فيها المؤجر مسبقا على البيع وإلا يكون مطلقا وإلا كان باطلا.

٢- يلتزم مشترى الجدك بدين الضرائب المستحقة على البائع بالتضامن فيما بينهما ويكون لمصلحة الضرائب الحجز على المتجر وبيعه بالمزاد باعتباره منقولا " جدكا" ويمكن للمشترى تفادى ذلك بإخطاره مصلحة الضرائب بالبيع الذى تم بخطاب مسجل بعلم وصول أو بتسليم صورة الإخطار للمأمورية المختصة مع توقيع المختص على الأصل بالاستلام، فإذا انقضى ستون يوما من تاريخ الإخطار دون أن ترد مصلحة الضرائب فلا يلتزم المشترى بالضرائب المستحقة على البائع، كما لا يلتزم بها إذا أبطل عقد بيع المتجر الصادر له .

٣- الأصل أن بيع الجدك يقتصر على المكان الذي أنشاء به متجر أو مصنع أما الأماكن المؤجرة لغير ذلك، كالجراجات العمومية ومحال

الحلاقة والعيادات والورش فأنها لا تكون منشأة لغرض تجارى أو صناعي فلا يسرى فى شأنها أحكام الجدك ومن ثم يكون بيعها منطويا على تنازل عن الإيجار مما يلزم له موافقة المالك، ولكن تأخذ هذه الأماكن حكم الجدك إذا وجد بها عمال أو آلات كانت محل اعتبار فى التعاقد بأن ضارب البائع على عملهم أو على إنتاج هذه الآلات، ومثل المضاربة على عمل العمال تمسك المشترى بأن سبب البيع راجع الى متاعب البائع مع عماله، وبذلك يصبح الجراج ومحل الحلاقة وما شابههما خاضعا لأحكام الجدك .

٤- من المقرر أن توافر الضررة من المسائل التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع، ولذلك نفضل بيانها بتمهيد العقد عند عدم وجود موافقة مسبقة من المالك، أما أن وجدت فلا حاجة لإظهارها.

وحتى تتوافر الضرورة يجب إلا يعود البائع إلى ممارسة ذات النشاط فى تاريخ معاصر لتاريخ عقد بيع الجدك .

المبحث الثالث

نموذج رقم 50

طلب بتأشير في السجل التجاري عن بيع متجر

مادة ٢/٦ قانون ٣٤ لسنة ١٩٧٦

السيد/ رئيس مكتب السجل التجاري بـ.....

بتاريخ / / تم بيع المحل التجاري المملوك للسيد/ ..... المقيم .... بطاقة ..... سجل مدنى .... والمقيد بالسجل التجارى تحت رقم .... والكائن بشارع.....قسم ..... بموجب عقد مصدق على التوقيعات الواردة به للطالب لقاء ثمن قدره .... فقط .... شاملا كافة مقوماته المادية والمعنوية وقد دفع عند التعاقد مبلغ .... فقط ..... والباقي بعد شهرين من تاريخ إخطار مصلحة الضرائب بالبيع المؤرخ / / .

ويحتفظ البائع لنفسه بحق الامتياز المقرر له حتى سداد باقى الثمن وذلك لإثباته بالقيد، وسبق إخطار السيد /..... بصفته مالكا للعقار الكائن به المتجر، ومرفق طيه صورة من عقد الإيجار متنازلا عنه للطالب وإقرار بالتنازل عن السجل التجاري له، وصورة من ترخيص من الغرفة التجارية للطالب بمزاولة التجارة .

رجاء إجراء التأشير اللازم بالسجل المعد لإثبات التصرفات الواردة على المحال التجارية .

مقدمه /..... مصري الجنسية ومقيم برقم ..... شارع ..... بطاقة .....سجل مدني ..... بصفته مشتريا للمحل التجاري

ملاحظة :

١- تنص الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ فى شأن السجل التجاري على التزام مكتب السجل التجاري من تلقاء نفسه بالتأشير بكل بيان يتعلق بالتاجر ويتم فى السجل المنصوص عليه فى القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها .

٢- في حالة الوفاء بباقى الثمن، أن كان البائع قام بقيد امتيازه، تعين أن يحرر إقرارا بتخالصه مع المشترى وموافقته على محو القيد الخاص بذلك، ويصدق على توقيعه بالشهر العقاري، ويرفق بطلب يقدم للسجل التجاري لمحو هذا القيد .