الفصل السادس والعشرون

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق على عقود بيع العيادات والصيدليات والمكاتب

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم ٧٤

عقد بيع عيادة طبيب

وفقا للمادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١

انه فى يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد الدكتور ... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم .... محافظة ... بطاقة عائلية رقم ... سجل مدنى .....

٢- السيد الدكتور ... مصرى الجنسية مقيم برقم ... شارع ... قسم .... محافظة ... بطاقة عائلية رقم ... سجل مدنى .....

(طرف أول) **(طرف ثانى)**

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول العيادة الخاصة به للطرف الثاني والكائنة بالشقة رقم .... بالعقار رقم ... شارع ... قسم .... محافظة .... والمكون من أربع حجرات وصالة، ومجهزة بالأدوات والمنقولات الآتية :

أولا : الأجهزة الطبية : .....

ثانيا: المنقولات : (المقاعد والمناضد والمكاتب والمواقد .... وغير ذلك).

(البند الثاني) يقر الطرف الأول، بأن العين مؤجرة له من السيد/ ... بموجب عقد إيجار مؤرخ / / وأن الطرف الأول هو الذي قام بتجهيز العين كمنشة طبية لاستخدامها عيادة لمباشرة مهنته، وانه استخدمها فى هذا الغرض طوال المدة من / / حتى الآن .

(البند الثالث) يشمل البيع العين المؤجرة للطرف الأول والمستقلة بمعرفته كعيادة طبية، وما بها من أجهزة طبية ومنقولات وفقا للتحديد الوارد بالبند الأول . كما يشمل الحق فى الإيجار ويتعهد الطرف الأول بتنازله عن عقد الإيجار للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد .

(البند الرابع) تم هذا البيع وفقا لأحكام القانون بشأن تنظيم المنشآت الطبية والذي يجيز للطبيب بيع عيادته لطبيب آخر مرخص له بمزاولة المهنة . .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بأن عقد إيجار العيادة المبيعة لم يزال ساريا وانه لم يعلن بأية دعوى بالمطالبة بفسخه ولم يعلم برفع دعاوى بذلك حتى تاريخ هذا البيع، ولم يسبق له التصرف فيها .

(البند السادس) لا يضمن الطرف الأول إلا وجود عقد الإيجار ونفاذه وسبق مباشرة مهنة الطب بالعين فيما يتعلق بالتعرض الذي قد يصدر من المؤجر للطرف الثاني وعلى الأخير باعتباره صاحب الحق قانونا فى العيادة المبيعة منع هذا التعرض وفقا لما هو مقرر فيما بين المؤجر والمستأجر .

(البند السابع) تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وجزافي قدره ... فقط ... دفعه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد ويعتبر التوقيع عليه مخالصة بالوفاء .

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني انه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وقد قبل التعامل فيه على هذا الأساس وليس له الرجوع على الطرف الأول بأى عيب خفي قد يظهر مستقبلا، وقد تسلمه بهذه الحالة فور هذه المعاينة .

(البند التاسع)الموطن المختار فيما يتعلق بالإجراءات التي قد يتطلبها تنفيذ هذا العقد بالنسبة لطرفيه هو عنوان كل منهما المبين قرين اسميهما .

(البند العاشر) تختص محاكم ... بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بهذا العقد .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

نموذج رقم ٧٥

عقد بيع صيدلية

المادة ٣١ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل .

أنه في يوم ..... الموافق / /

فيما بين كل من :-

أولاً : السيد ..... الجنسية ..... الديانة ..... ومقيم ..... (طرف أول)

ثانياً : السيد ..... الجنسية ..... الديانة ..... ومقيم ..... (طرف ثان)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا علي ما يأتي :-

أولاً : باع الطرف الأول إلي الطرف الثاني القابل لذلك الصيدلية الكائنة ..... شارع ..... ناحية ..... قسم ..... محافظة ..... وهي عبارة عن ..... وهذه الصيدلية صادر عنها الترخيص رقم ..... لسنة باسم / الطرف الأول .

ثانياً : (بند يضاف إذا كان البيع صادر من ورثة صيدلي) يقر أفراد الطرف الأول بأن مورثهم توفي بتاريخ / / ولم تنقض بعد المدة المصرح خلالها بالتنازل عن رخصة الصيدلية (وهي عشر سنوات سمن تاريخ الوفاة) ويتعهدون بالتنازل عنها للطرف الثاني واتخاذ إجراءات نقلها له.

ثالثاً : تم هذا البيع بثمن إجمالي مدفوع بالكامل وقدره ..... جنية .

رابعاً : يشمل هذا البيع المكان المؤجر سالف الإشارة بالبند أولاً، وأجهزة المعمل وهي عبارة عن جميع موجدات الصيدلية المادية من أرفف ومناضد ومواد وتجهيزات وأدوات وكذلك الاسم التجاري المعروف به هو ( ) والسمعة والاتصال بالعملاء والحق في الإيجار، كما يشمل التنازل عن عقد إيجار الصيدلية والتنازل عن الرخصة واتخاذ كل ما يلزم لنقلها باسم الطرف الثاني .

خامساً : يقر الطرف الأول بأن رخصة الصيدلية سارية المفعول، وأن العين مؤجرة له من / / بموجب عقد الإيجار المؤرخ / / ولم ترفع في شانه دعي فسخ

سادساً : يقر الطرف الثاني بأنه لم يكن يمتلك صيدلية أخرى وقت شرائه الصيدلية وأنه لم يكن موظف بالحكومة أو القطاع العام وذلك وقت إبرام العقد .

سابعاً : تختص محكمة ..... الابتدائية بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد .

ثامناً : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطرف الأول **الطرف الثاني**

نموذج رقم ٧٦

بيع صيدلية

المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل

انه فى يوم .... الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد..... صيدلى، مصرى مقيم برقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... بطاقة عائلية .....

(طرف أول)

٢- السيد/..... صيدلى، مصرى مقيم برقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة ..... بطاقة عائلية .....

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والاتفاق على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني الصيدلية الكائنة بشارع .... قسم ... محافظة ... وهى عبارة عن ... والصادر عنها الترخيص رقم .....بتاريخ / / باسم الطرف الأول .

(البند الثانى) يشمل البيع المكان المجر المبين بالبند السابق، وأجهزة المعمل وهى عبارة عن ..... وجميع موجودات الصيدلية المادية من أرفف ومناضد ومواد وتجهيزات وأدوية وكذلك الاسم التجاري المعروفة به وهو " .... " والسمعة والاتصال بالعملاء والحق في الإيجار، ويتعهد الطرف الأول بالتنازل عن عقد الإيجار للطرف الثاني فور التوقيع على هذا العقد .

(البند الثالث) يقر الطرف الأول بأن رخصة الصيدلية سارية المفعل وان العين مؤجرة له من السيد /..... بموجب عقد إيجار مؤرخ / / ولم ترفع فى شأنه دعاوى فسخ .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني والتنازل له عن الرخصة واتخاذ كل ما يلزم لنقلها باسمه فور التوقيع على هذا العقد .

(البند الخامس) قام الطرف الثاني بمعاينة المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهر من عيوب .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بأنه لم يكن يمتلك صيدلية أخرى وقت تملكه للصيدلية المبيعة وانه لم يكن موظفا حكوميا وقت تملكه لها، كما يقر الطرف الثاني بأنه ليس موظفا حكوميا ولم يمتلك صيدلية أخرى وقت إبرام هذا العقد وإلا فلا رجوع له على الطرف الأول باى شئ فى حالة إبطال العقد .

(البند السابع) تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالى وجزافى قدره ... فقط ... دفعه الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد .

(البند الثامن) لا يجوز لأي من الطرفين الرجوع فى هذا العقد لاى سبب من الأسباب ويقر الطرف الثاني بأنه اشترى ساقط الخيار بعد عمله بكافة الظروف التي أحاطت هذا البيع .

(البند التاسع) يتعهد الطرف الثاني بالوفاء للمؤجر بكافة الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار اعتبارا من الان، ويكون وحده مسئولا عنها .

(البند العاشر) تختص محاكم .... بنظر المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد .

(البند الحادي عشر) يعتبر عنوان كل من المتعاقدين المبين بهذا العقد موطنا مختارا بالنسبة لما تتطلبه إجراءات تنفيذه الى ان يتم الإخطار بتغييره كتابة .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد/..... مصرى الجنسية مسلم الديانة يقيم ..... يوحمل بطاقة عائلية رقم ..... بتاريخ / / سجل مدنى ..... ووقع على التوكيل عاليه، وبذلك، فقد تم التصديق .

(الموثق)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

يخضع بيع الصيدلية لأحكام الجدك وفقا للمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني ويضيف القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥شرطا إضافيا فيتطلب ان يكون المشترى صيدليا وليس موظفا عموميا أو لا يمتلك صيدلية أخرى وقت تحرير العقد وإلا كان البيع باطلا بطلانا مطلاقا .

نموذج رقم ٧٧

عقد بيع مكتب

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)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني المكتب الكائن بالشقة رقم..... بالعقار رقم ... شارع ... قسم .... محافظة ... والمكون من ..... والمؤجر للطرف الأول من السيد/.....بموجب عقد الإيجار المؤرخ / / .

(البند الثاني) يشمل هذا البيع العين المؤجرة والمبينة بالبند السابق وكافة المنقولات المخصصة للانتفاع بالمكتب والحق في الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بالحصول على موافقة المؤجر على تنازله عن عقد الإيجار للطرف الثاني وذلك في خلال اجل أقصاه نهاية شهر .... سنة .

(البند الثالث) يضمن الطرف الأول للطرف الثاني التعرضات القانونية التي تصدر من المؤجر أو الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع فور موافقة المؤجر على التنازل ويكون ذلك بتسليم مفاتيح المكتب وما به من منقولات وعقد الإيجار وموافقة المؤجر على التنازل .

(البند الخامس) تم هذا البيع لقاء ثمن اجمالى وجزافي قدره ... فقط ... تعهد الطرف الثاني بدفعه للطرف الأول فور التسليم على النحو المبين بالبند السابق .

(البند السادس) في حالة امتناع الطرف الثاني عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن يكون للطرف الأول أما اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتنبيه أو إنذار أو اى إجراء آخر، كما يكون له الرجوع عليه بالثمن والفوائد والتعويض المستحق له .

(البند السابع) يقر الطرف الثاني بأنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهر من عيوب، وبالتزامه بكافة الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار فور تحقق الشرط المبين بالبند الثاني .

(البند الثامن) يقر الطرف الأول بعدم وجود حقوق امتياز على المنقولات المبيعة للمؤجر أو لغيره، وانه قام بالوفاء بكافة التزاماته المتعلقة بالعين وما بها من منقولات .

(البند التاسع) يعتبر عنوان كل متعاقد الموضح فيما تقدم موطنا مختارا له فيما يتعلق باتخاذ الإجراءات التي قد يتطلبها تنفيذ هذا العقد .

(البند العاشر) تختص محاكم ... بنظر ما قد ينشب من منازعات بصدد هذا العقد .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

وزارة العدل . مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب توثيق ...

محضر تصديق رقم لسنة

انه فى يوم الموافق / /

حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد/ .....مصرى الجنسية مسلم الديانة يقيم ..... يوحمل بطاقة عائلية رقم ..... بتاريخ / / سجل مدنى ..... ووقع على التوكيل عاليه، وبذلك، فقد تم التصديق .

(الموثق)

المبحث الثانى

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

١- يسرى النموذج المتقدم بالنسبة لجميع البيوع التى ترد على المكاتب باختلاف مهن أو أنشطة أصحابها ، ولا يلزم أن تماثل مهنة المشترى مهنة البائع إذ يضمن البيع تنازلا عن الإيجار يتطلب موافقة المؤجر ان كان عقد الإيجار بحظر على المستأجر التنازل .

٢- يراعى أن الفقرة (ب) من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تجيز للمستأجر أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر له إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته متى كان المستأجر مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، دون حاجة لموافقة المؤجر ، هذه الفقرة يقتصر حكمها على الإيجار من الباطن فلا يمتد إلى التنازل عن الإيجار الذي ينطوي البيع عليه حتما .