الفصل الثالث

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق لعقود البيع بالعربون

المبحث الأول

صيغ ونماذج عقد بيع بالعربون

نموذج رقم 10

عقد بيع بالعربون

مادة ١٠٣ 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)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار رقم ..... تنظيم الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة .....والمكون من ..... ويحده من الناحية البحرية .... والقبلية .... والشرقية ..... والغربية .... بالمكلفة رقم .... باسم .... .

(البند الثاني) آلت الملكية للبائع عن طريق (الميراث الشرعي عن والده أو والدته المرحومة ..... أو بموجب العقد المسجل رقم .... توثيق .....) .

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن ثمن قدره .... فقط ... واتفق الطرفان على خيار العدول لكل منهما ، وقد تحدد مقابل هذا العدول بمبلغ .... فقط كعربون، دفعه الطرف الثاني للطرف الأول بمجلس هذا العقد .

" يمكن الاتفاق على قصر الحق فى العدول على طرف واحد ، وحينئذ يلتزم هو وحده بدفع العربون ولا يكون للطرف الآخر حق العدول " .

(البند الرابع) تحدد لخيار العدول مدة أقصاها / / فأن لم يستعمل هذا الخيار فى خلالها ، سقط الحق فيه ، وأصبح العقد باتا والعربون المدفوع جزءا من الثمن .

(البند الخامس) فى حالة صيرورة العقد باتا ، يلتزم الطرف الثاني بتكملة المبلغ المدفوع إلى مبلغ ... فقط .... خلال شهر من انتهاء الأجل المحدد للعدول، على ان يتم الوفاء بباقي الثمن عند التوقيع على العقد النهائي.

(البند السادس) في حالة عدم تنفيذ الالتزام الذي تضمنه البند السابق، يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراء، وفى هذه الحالة يكون للطرف الأول الحق في المبلغ الذي سبق دفعه كعربون .

(البند السابع) يلتزم الطرف الأول – بعد صيرورة البيع باتا – بتسليم المبيع للطرف الثانى فور دفع المبلغ المستحق بعد انقضاء الأجل المقرر لخيار العدول وتحويل عقود الإيجار له اعتبار من أول الشهر التالي لدفع هذا المبلغ .

(البند الثامن) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به في القانون، ويضمن التعرضات القانونية الصادرة للطرف الثاني من الغير على أن يخطره الأخير بها في الوقت المناسب .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة، وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب خفي قد يظهر .

(البند العاشر) تختص محاكم ... بنظر ما قد ينشب من منازعات عن هذا العقد، ويعتبر عنوان كل طرف الوارد به موطنا مختارا له فى هذا الصدد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .

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

(الطرف الأول) **(الطرف الثاني)**

المبحث الثانى

خلاصة ما ورد بمذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى بشأن عقد بيع بالعربون و نص المادة [١٠٣] والتعليق

مادة (١٠٣)

١- دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك .

٢- فإذا عدل من دفع العربون . فقده وإذا عدل من قبضه رد ضعفه هذا ولم يترتب على العدول أى ضرر .

العربون مثاله أن يتفق أن يدفع أحد المتعاقدين إلى الأخر عند إبرام العقد مبلغاً من المال ويكون فى الغالب جزء من الثمن أو الأجرة فى حالة البيع أو الإيجار مثلاً ويكون غرض المتعاقدين من ذلك حفظ حق كل منهم فى العدول عن العقد على أن يدفع من يريد العدول قدر هذا العربون للطرف الأخر.

ويكون الغرض الأول فى دفع هذا العربون هو إثبات الرغبة وحسن النية فى الرغبة فى إتمام العقد ولذلك يشرع المتعاقدين فى البت فى العقد عن طريق البدء فى تنفيذه بدفع العربون .

ويتبين من النص فى المادة /١٠٣ من القانون المدنى أنه إذا دفع العربون وقت إبرام العقد ولم يتفق المتعاقدان صراحة أو ضمناً على أنه إنما دفع لتأكيد البتات فى التعاقد كان دفعه دليلاً على أن المتعاقدين لهم الحق فى العدول عن العقد .

فإذا لم يعدل أحد المتعاقدين عن العقد خلال المدة التى يجوز فيها العدول أصبح العقد باتاً واعتبر العربون فى هذه الحالة جزء من الثمن أو الأجرة ووجب استكمال الباقى .

أما إذا عدل أحد المتعاقدين فى المدة التى يجوز له فيها العدول وجب ولزم على من عدل أن يدفع للطرف الأخر قدر العربون جزاء العدول.

إما إذا كان من عدل عن أتمام العقد هو الذى دفع العربون فأنه بفقده ويصبح العربون حقاً خالصاً لمن قبضه .

إما إذا كان الطرف الذى عدل عن التعاقد هو من قبض العربون فأنه يلزم برده ورد مثله أى يرد ضعيفة للطرف الأخر جزاء عدوله عن العقد .

من أحكام محكمة النقض بشأن المادة /١٠٣ من التقنين المدنى :

البيع بالعربون وقت العقد . قرينة على جواز العدول عن المبيع م/١٠٣ مدنى . جواز اتفاق الطرفين صراحة أو ضمناً على أن يقصد بدفع العربون تأكيد العقد . نية المتعاقدين المعمول عليها فى إعطاء العربون حكمه القانونى، مؤداه اتجاه نية المتعاقدين إلى الأخذ بقرينة المادة ١٠٣ مدنى . أثره للمشترى العدول عن الصفقة مع خسرانه للعربون وللبائع العدول عنها مع التزامه برد ضعف العربون . اتجاه نية المتعاقدين إلى جعل دفع العربون تأكيد للصفقة أثره عدم جواز عدولهما عن البيع واعتبار العربون المدفوع جزءاً من الثمن وجواز مطالبة أى منهما للآخر بتنفيذ العقد أو بالفسخ مع التعويض طبقاً للقواعد العامة .

(الطعن رقم٦١٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٤)

إذا كان العربون هو ما يقدمه أحد والعاقدين إلى الآخر عند إنشاء العقد فقد يريد العاقدان أن يجعلا عقدهما مبرماً بينهما على وجه نهائى، وقد يريدان أن يجعلا لكل منهما الحق فى إمضاء العقد أو نقضه .

(الطعن ٩١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٦)

مقتضى نص المادة ١٠٣ من القانون المدنى أن دفع العربون وقت إبرام العقد، يدل على جواز العدول عن البيع، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد . فيعتبر المدفوع تنفيذاً له وجزءاً من الثمن .

(الطعن ٥٥٦ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦ س ٢١ص٣٤٤)