

الفصل الرابع  
الصيغ النموزجية والشرح  
والتعليق عقود البيع

obeikandi.com

# المبحث الأول

## صيغ ونماذج عقود البيع

نموذج رقم 11

عقد بيع ابتدائي

لأطيان زراعية

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم محافظة  
قسم يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم محافظة  
قسم يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني أطيانا زراعية

مساحتها س ط ف فقط

كائنة بناحية  
مركز محافظة بحوض رقم  
يحدّها من الناحية البحرية

والقبليّة والشرقيّة والغربيّة والأطيّان المبيّعة تشتمل على آلة لرفع المياه ماركة صالحة للاستعمال وعدد ساقية ومبنى بالطوب اللبن وحظيرة مواشى (إن وجدت أشياء أخرى مما يعد عقارا بالتخصيص فتذكر حتى يمتد العقد إليها باعتبارها مخصصة لمنفعة الأطيّان )

وهي مكلفة باسم بالمكلفة رقم لسنة .  
( البند الثاني ) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط على أساس سعر الفدان مبلغ فقط مراعيًا في ذلك العقارات بالتخصيص سائلة البيان، وقد دفع الطرف الثاني منه مبلغ فقط والباقي يدفع عند التوقيع على العقد النهائي بعد حصر المساحة الفعلية وفقا لما يرد بكشف التحديد المساحي .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بتسليم الأطيّان المبيّعة للطرف الثاني خلال أجل أقصاه نهاية شهر

سنة وفي حالة التأخير يلتزم بان يدفع للطرف الثاني مبلغ فقط عن كل يوم تأخير، ولا يحق للطرف الأول جني أية منفعة من المبيع ابتداء من اليوم المحدد للتسليم وإلا كان مسؤولا عن ذلك

(البند الرابع) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون، ويتعهد بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير على أن يخطره به الطرف الثاني في الوقت المناسب .

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني بأنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة .

(البند السادس) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ عن هذا العقد من منازعات، ويكون للطرف الثاني اللجوء لقاضى الأمور المستعجلة لاستصدار حكم بطرد الطرف الأول من الأطليان في حالة تأخره في التسليم باعتباره غاصبا ولو قبل التسجيل .

(البند السابع) حرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف.

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

ملاحظات : إذا كانت الأطليان مؤجرة يوضح ذلك فى العقد وينص به على التزام الطرف الأول بتحويل عقود الإيجار للطرف الثاني ويحدد التاريخ الذي يبدأ منه حق الطرف الثاني في الحصول على الأجرة، مع التأشير بالحوالة على نسخ العقود المودعة مقر الجمعية الزراعية .

المسطح	اسم الحوض ورقمه	رقم اللوحة	رقم القطعة
س ط ف	( مفرزة أو مشاعا فى القطعة رقم البالغ مساحتها ) س ط ف الحد البحري : القطعة باسم الحد القبلى : القطعة باسم الحد الغربى : القطعة باسم		
س ط ف	( مفرزة أو مشاعا فى القطعة رقم البالغ مساحتها )		

س ط ف الحد البحرى : القطعة باسم الحد القبلى : القطعة باسم الحد الغربى : القطعة باسم	
س ط ف فقط ضمن المكلفة رقم لسنة والضريبة المقررة مبلغ	بالكشف الرسمي رقم

أنه فى يوم الموافق / /

حرر هذا العقد بين كل من :

١- السيد / المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

( طرف أول بائع )

٢- السيد / المصرى الجنسية

مقيم برقم محافظة

ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى

( طرف ثان مشتري )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وقد اتفقا على ما يلى :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثانى قطعتي أرض زراعية

موضحتين بكشف التحديد سالف البيان، بثمن قدره فقط

للقطعتين بواقع القيراط بمبلغ فقط وهما واردتين بتكليف

بالمكلفة رقم لسنة .

(البند الثاني) يقر الطرف الأول بأنه قبض كامل الثمن عند التوقيع على هذا العقد ويعتبر ذلك مخالصة للطرف الثاني، وبأن الأطيان المبيعة فى حيازته وغير مؤجرة .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بتسليم الأطيان محل هذا العقد للطرف الثاني فور التوقيع عليه وبعدم التعرض له .

(البند الرابع) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون، ويلتزم التعرض القانوني الصادر من الغير على أن يخطره به الطرف الثاني فى الوقت المناسب .

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني بأنه لا يمتلك بموجب هذا العقد ما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا وانه غير خاضع للحراسة .

(البند السادس) حرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف .

( الطرف الثاني )

( الطرف الأول )

**التعليق :**

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

إذا كان الثمن لن يدفع بالكامل عند التوقيع على العقد النهائي، واثبت به ما دفع وما تبقى للوفاء به بعد ذلك، فيتعين على البائع أن يضيف للعقد النهائي البند التالي " احتفظ الطرف الأول " البائع " بحق الامتياز المقرر لصالحه على العقار المبيع ضمانا للوفاء بباقي الثمن وقدر وقدره فقط وله قيد هذا الحق على ان يتحمل الطرف الثاني مصاريف ذلك "

- يجب قيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من وقت القيد .
- لئن كان الامتياز يثب بقوة القانون دون حاجة للنص عليه فى العقد إلا إننا نؤثر هذا النص حتى يتتبه المتعاقد إلى هذا الحق .

## نموذج رقم 12

عقد بيع نهائي لأطيان زراعية وإشهار حق ارث

عن أطيان زراعية كائنة بناحية مركز محافظة

أولاً: جدول حرف "أ" خاص بإشهار حق ارث تركة المرحوم

المسطح	اسم الحوض ورقمه	رقم اللوحة	رقم القطعة
س ط ف - ١٢ ٤	( مفرزة أو مشاعا فى القطعة رقم البالغ مساحتها ) س ط ف الحد البحرى : القطعة باسم الحد القبلى : القطعة باسم الحد الغربى : القطعة باسم		
س ط ف ٥ ٦ ٦	( مفرزة أو مشاعا فى القطعة رقم البالغ مساحتها ) س ط ف الحد البحرى : القطعة باسم الحد القبلى : القطعة باسم الحد الغربى : القطعة باسم		
س ط ف رقم بالكشف الرسمى سنويا.	ف فقط تسعة أفدنة وثمانية عشر قيراطا وستة اسهم ضمن المكلفة رقم ٩ ١٨ ٦ رقم والضريبة المقررة مبلغ		

## بيانات حق الإرث :

توفى مورث البائعين المرحوم بتاريخ / /

وانحصر ارثه شرعا في " ينقل نص الإعلام الشرعي " ثم يضاف " وذلك بموجب الإعلام الشرعي رقم لسنة وراثات محكمة للأحوال الشخصية بتاريخ / / المرفق صورته الرسمية وترك ضمن ما يورث عنه شرعا القدر المبين عاليه تملكه المورث حال حياته على النحو التالي

أولا :- س ١٢ ط ٤ ف الكائنة بالحوض رقم بطريق الشراء من بالعقد المسجل رقم توثيق .

ثانيا: ٦ ١٢ ٥ الكائنة بالحوض رقم بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية .

وتم الإفراج عن التركة بموجب شهادة إفراج صادرة من مأمورية ضرائب الشركات المختصة بتاريخ / / برقم والمرفقة .

- أ- زوجة بحق الثمن
- ب- ابن قدر ما يخصه
- ج- بنت قدر ما يخصها

ثانيا : جدول حرف "ب" خاص بالبيع			
المسطح	اسم الحوض ورقمه	رقم اللوحة	رقم القطعة
س ط ف	( مفرزة أو مشاعا فى القطعة رقم البالغ مساحتها )	س ط ف	س ط ف

الحد البجرى : القطعة باسم	
الحد القبلى : القطعة باسم	
الحد الغربى : القطعة باسم	
- ٦ ١ فقط فدان وستة قراريط ضمن المكلفة رقم بالكشف الرسمى رقم والضريبة المقررة مبلغ سنويا .	

- انه فى يوم الموافق / /  
تم تحرير هذا العقد بين كل من
- ١- السيدة /  
مصرية تقيم بشارع رقم  
مركز محافظة  
تحمل بطاقة رقم قومى
- ب- السيد /  
مصرية تقيم بشارع رقم  
مركز محافظة  
تحمل بطاقة رقم قومى
- ج- الأنسة /  
مصرية تقيم بشارع رقم  
مركز محافظة  
تحمل بطاقة رقم قومى  
(طرف أول بائعين)
- وبين السيد /  
مصرية تقيم بشارع رقم  
مركز محافظة  
تحمل بطاقة رقم قومى  
(طرف ثان مشتري)

يفر الجميع بأهليتهم للتعاقد وقد اتفقوا على ما يلى :

(البند الأول) باع أفراد الطرف الأول للطرف الثانى أطيانا زراعية  
مساحتها س ٦ ط ١ف فقط فدان واحد وستة قراريط لا غير موضحة  
الحدود والمعالم بكشف التحديد سالف البيان مشاعا فى القطعة رقم  
البالغ مساحتها س ط ف بحق س ط ف

للأولى، س ط ف للثاني، س ط ف للثالثة، س ط ف

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه الطرف

الثاني مبلغ

خارج مجلس هذا العقد، والباقي وقدره دفعة نقدا عند التوقيع

عليه .

(البند الثالث) يقر أفراد الطرف الأول أنهم يضعون المبيع تحت

تصرف الطرف الثاني منذ الان وله تسلمه فورا ( ما لم يكن التسليم قد تم

قبل ذلك فيشار إليه ) دون تعرض منهم له .

(البند الرابع) يقر أفراد الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق

العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون، ويضمنون كل

تعرض قانوني يصدر من الغير على أن يخطرهم به الطرف الثاني فى الوقت

المناسب .

(البند الخامس) يقر الطرف الثاني بأنه يتنازل مسبقا عن الأخذ

بالشفعة فيما يتصرف فيه أفراد الطرف الأول من باقى القطعة للغير، وبأنه لا

يملك باحتساب مساحة هذا العقد ما يجاوز الحد الأقصى للملكية .

(البند السادس) لا يخضع أطراف هذا العقد جميعا لأحكام

الحراسة ولم يسبق خضوعهم لها .

(البند الثامن) تختص محاكم بنظر المنازعات التى قد تنشأ

عن هذا العقد، وتصح كافة الإعلانات التى توجه لكل طرف بالعنوان

الموضح قرين اسمه .

(البند التاسع) حرر هذا العقد من أربعة نسخ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

لا يجوز تسجيل التصرف الصادر من الوارث إلا بعد إشهار حق الإرث ، يستوي أن يسجل هذا الحق على استقلال أو مع تسجيل التصرف الصادر من الوارث .

## نموذج رقم 13

### عقد بيع ارض معدة للبناء

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

تمهيد : يمتلك الطرف الأول قطعة أرض مساحتها مترا مربعا تحت العجز والزيادة كائنة بمدينة محافظة شارع يحدها من الناحية البحرية والقبليّة والشرقيّة والغربيّة .

ويؤجرها الطرف الأول للسيد / بموجب عقد إيجار ثابت به أن العين المؤجرة عبارة عن أرض قضاء وقد صرح له بإقامة منشآت على جزء منها تسهيلا لاستغلالها في أعمال وأن مدة الإيجار ثلاثة سنوات تنتهي في / / ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في امتداده كتابة قبل هذا التاريخ بثلاثة أشهر ويوافق الطرف الآخر على ذلك صراحة أو ضمنا بعدم الإخطار

بالرفض . ويقر الطرف الأول بأنه لن يجدد عقد الإيجار المشار إليه، وسوف يخطر المستأجر في الموعد القانوني برغبته في الموعد القانوني برغبته في إنهاء العقد . ويرغب الطرف الثاني في شراء تلك الأرض لإقامة مشروع استثماري، وسوف يعهد بمجرد التوقيع على العقد الابتدائي الى أحد بيوت الخبرة بعمل الدراسات اللازمة والإعداد للتنفيذ في الموعد المحدد للتسليم . يعتبر هذا التمهيد جزءاً لا يتجزأ من العقد .

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني الأرض الفضاء المبينة حدودا ومعالمها بتمهيد هذا العقد، لقاء ثمن قدره دفع منه الطرف الثاني مبلغ نقدا (أو بشيك رقم مسحوب على بنك ) ويدفع الباقي على دفعتين الأولى قدرها وتستحق فور تسليم المبيع للطرف الثاني . وتستحق الدفعة الثانية وقدرها ..... عند التوقيع على العقد النهائي بالشهر العقاري على أساس المتر المربع بمبلغ .

(البند الثاني) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع خاليا من المنشآت التي تشغله في موعد أقصاه نهاية شهر سنة (يحدد حسب الأحوال ويمكن أن يكون بعد التاريخ المحدد لانتهاء عقد الإيجار بشهرين أو ثلاثة ) ولا يجوز الرجوع على الطرف الثاني بأية مصاريف مما اتفق لإخلاء الأرض وإعدادها للتسليم .

(البند الثالث) في حالة تأخر الطرف الأول عن تنفيذ التزامه بالتسليم، لا يحق له المطالبة بالدفعة المعلقة على تنفيذ التسليم، ويلتزم بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن كل يوم تأخر، وقد روعي في هذا التقدير ما سوف يتكبده الأخير من مصاريف بسبب الأعمال التي تفاهم الطرفان عليها والمنوه عنها بالتمهيد سالف البيان، ولا يحول التسليم الذي يتم بعد الأجل المحدد له دون حق الطرف الثاني في حبس مبلغ التعويض المتفق عليه وفقا للأسس السابقة من باقي الثمن .

(البند الرابع) فى حالة تسليم المبيع، يلتزم الطرف الأول بأن يقدم للطرف الثانى صورة من الإخطار المرسل للمستأجر بعدم الرغبة فى تجديد الإيجار .

(البند الخامس) يضمن الطرف الأول للطرف الثانى كافة التعرضات القانونية الصادرة من الغير فيما يتعلق بالمبيع، على أن يقوم الطرف الثانى بإخطاره بها فى الوقت المناسب .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون وبعدم خضوعه لقانون التقسيم، وبأنه لا يوجد غير حق شخصى يتمثل فى عقد الإيجار المنوه عنه فيما تقدم .

(البند السابع) ألت الملكية إلى الباع عن طريق (الميراث الشرعى عن واله أو عن والدته المرحومة

أو بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق .

(البند الثامن ) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات حول هذا العقد .

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

(الطرف الثانى)

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 14

( عقد بيع ارض فضاء خالية )

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني قطعة أرض فضاء

مساحتها مترا مربعا تحت العجز والزيادة، يحددها من الجهة البحرية

والقبليّة والشرقيّة والغربيّة .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط بواقع المتر

المربع فقط

على أن يسوى الثمن نهائيا بعد تحديد المساحة الفعلية، وقد دفع

الطرف الأول منه مبلغ فقط عند التوقيع على هذا العقد نقدا

(أو بشيك رقم مسحوب على بنك ) والباقي يدفع عند التوقيع على

العقد النهائي بالشهر العقاري وفقا للتحديد الفعلي للمساحة .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع فور التوقيع على هذا العقد (أو خلال اجل قضاء نهاية شهر سنة ٢٠٠ أو بعد التوقيع على العقد النهائي أو بحسب ما يتم الاتفاق عليه وفقا لظروف كل تعاقد .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بعدم التعرض للطرف الثاني فى إعداد المبيع للاستغلال عند تسلمه ، كما يضمن كافة التعرضات القانونية الصادرة من الغير على أن يخطره الطرف الثاني بها فى الوقت المناسب .

(البند الخامس) فى حالة تأخر التسليم عن الوقت المتفق عليه ، يلتزم الطرف الأول بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ فقط عن كل يوم حتى تمام التسليم فضاء أو رضاء ، وروعي فى هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من نفقات بسبب إرجاء الأعمال التنفيذية المترتبة على عدم التسليم .

(البند السادس) يقر الطرف الاول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به فى القانون .

(البند السابع) يقر الطرف الأول بأن الأرض محل العقد غير خاضعة لقانون التقسيم .

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

(البند التاسع) حرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف.

( الطرف الثاني )

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 15

### عقد بيع نهائي لعقار مبنى

عقد بيع نهائي

عن عمارة سكنية كائنة بمدينة قسم محافظة

الحدود	الموقع حسب خريطة المساحة اسم الشارع / رقم الملك	المسطح بالأرقام
		سنتيمتر متر ٧٥ ٨٥٠
	التعامل على عمارة سكنية من خمس طوابق يشتمل الطابق الاول على وحدة سكنية وكل من الطوابق الاخرى على وحدة سكنية الحد البحري وبه الباب : شارع وطوله مترا الحد القبلي: العقار رقم ملك وطوله مترا الحد الشرقي : العقار رقم ملك وطوله رقم الحد الغربي : شارع وطوله مترا	
		٧٥ ٨٥٠ فقط ثمانمائة وخمسين مترا مربعا وخمسة وسبعين سنتيمتر مربعا.

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

"إذا تبقى جزء من الثمن مستحق الوفاء بعد التسجيل يضاف البند

التالي :

بند : يحتفظ الطرف الأول بحق الامتياز المقرر له كبائع على العقار

المبيع ضمانا للوفاء بباقي الثمن وقدره فور هذا الحق وحتى يتم الوفاء .

وبالنسبة للتكليف يضاف البند التالي :

بند: يقع المبيع ضمن المكلفة رقم لسنة باسم

وفقا لكشف الرسمي رقم .

وبالنسبة لمقابل التحسين وفقا للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بغرض

قابل تحسين، يضاف البند التالي :

بند: يقر الطرف الأول بان المبيع لم يخضع لمقابل التحسين وان شئنا

من هذا لم يتقرر عليه، وان تبين خضوعه له فإن الطرف الأول يلتزم به .

## التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنه :

تراعى عند تحرير العقد النهائي :

- ١- يراعى أن العقد الابتدائي تظل له حجيته الى وقت التوقيع على العقد النهائي، وحينئذ يفقد العقد الابتدائي حجيته ويصبح العقد النهائي وحده هو قانون المتعاقدين .
- ٢- مفاد ما تقدم ان الشرط الوارد بالعقد النهائي هو الواجب الأعمال دون الشرط الذي كان يتضمنه العقد الابتدائي .
- ٣- المراد بالشرط فى هذا المقام هو الشرط الذي لم يرد به نص مفسر أو مقرر لإرادة المتعاقدين، كالشرط الجزائي فلم يجز به نص مفسر ومن ثم فإذا تضمنه العقد الابتدائي ولم ينص عليه بالعقد النهائي فلا أعمال له، أو العكس، أما الشروط المفسرة فإذا اتفق المتعاقدان على خلافها فى العقد الابتدائي، قم اسقطوا هذا الاتفاق بالعقد النهائي، عادت للنص الذي خالفه المتعاقدان قوته وكان واجب التطبيق .
- ٤- استقر قضاء النقض على أن البائع إذا ضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ ووجب أعماله فى حالة تخلف المشتري عن الوفاء بباقي الثمن فى الموعد المحدد التزم القاضي بالفسخ حتما دون أن تكون له أية سلطة تقديرية .
- ٥- التمسك بالشرط يخضع دائما لنظرية إساءة استعمال الحق مثال ذلك الشرط الوارد بعقد ملكية وحدة سكنية الذى يحظر على المشتري إجراء أى تعديل والافسخ العقد، فإن البائع إذا تمسك به دون أن يؤدي التعديل إلى الإضرار بالعين أو اضر بها ضرر لا يتناسب مع الضرر الذى يصيب المشتري، يكون متعسفا فى استعمال حق الفسخ، فيحول القضاء دونه .

## نموذج رقم 16

### عقد بيع ابتدائي "وارد على عمارة"

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار المبني المعطى رقم

تنظيم والكائن بشوارع مدينة محافظة والمكون من سبعة

طوابق تشتمل على عدد ( ) وحدة سكنية، ( ) محل تجارى،

يحدها من الناحية البحرية ومن الناحية القبلية

ومن الناحية الشرقية ومن الناحية الغربية .

(البند الثاني) يقر الطرف الأول أن وحدات العقار المبيع مؤجرة وفقا

لأحكام قانون إيجار الأماكن فيما عدا ثلاثة وحدات أرقام ، ، ،

الأولى بالطابق والثانية بالطابق والثالثة بالطابق .... فهي خالية غير مؤجرة .

(البند الثالث ) يقر الطرف الأول بأنه يخول الطرف الثاني الحق في منفعة العقار المبيع اعتبارا من أول الشهر التالي لتحرير هذا العقد وقد تم تحويل عقود الإيجار للطرف الثاني متضمنة أن القيمة الإيجارية لوحدات العقار المؤجرة تبلغ .

(البند الرابع ) قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له الحق في التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات ويلتزم في حالة وجود تصرف سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن الوحدة الأولى ومبلغ من الثانية ومبلغ عن الثالثة .

ويمكن استبدال هذا البند بما يلي :

قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له حق التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات، فإن تبين وجود تصرف بالنسبة لوحدة أو أكثر سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما يصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتبنيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء آخر ويلتزم الطرف الأول في هذه الحالة بأن يدفع للطرف الثاني تعويضا اتفاقيا قدره .

(البند الخامس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ بموجب

الشيك رقم مسحوب على بنك والباقي وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي .

ويمكن استبدال هذا البند بما يلي :

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ نقدا ويعتبر هذا العقد متضمنا مخالصة بذلك، أما الباقي وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند السادس) تم الاتفاق على تحديد أجل أقصاه ثلاثة أشهر من اليوم للتوقيع على العقد النهائي، ويلتزم الطرف الأول خلالها بتقديم كافة المستندات اللازمة لإنهاء هذا العقد وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحته ونفاذه .

(البند السابع) يقر الطرف الأول بخلو البيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة له فى القانون .  
ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند .

(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق ( الميراث الشرعي عن والده أو ) (أو عن طريق الشراء بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق ) .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية لأية جهالة وانه قابل للتعامل فيه على الحالة التى وجده عليها .

(البند العاشر) يقر الطرفان أن محل إقامة كل منهما المبين بصدر هذا العقد هو المعمول عليه بالنسبة لكافة الإجراءات القانونية التى قد تتخذ فى شأن هذا العقد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .

(البند الحادي عشر ) يتحمل الطرف الثاني مصاريف العقد حتى تمام التسجيل .

(البند الثاني عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات .

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

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

**التعليق :**

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

١- الشرط الجزائي يخضع دائما لتقدير القضاء ويبطل كل اتفاق يخالف ذلك .

٢- العبرة فى اتخاذ الإجراءات القضائية بالمحل المتفق عليه بالعقد ما لم يخطر بتغييره كتابة .

## نموذج رقم 17

### عقد بيع ابتدائي "وارد على عمارة"

المصرى الجنسية			١ - السيد /
محافظة			مقيم برقم
سجل مدنى	عائلية رقم		ويحمل بطاقة
المصرى الجنسية			٢ - السيد /
محافظة			مقيم برقم
سجل مدنى	عائلية رقم		ويحمل بطاقة
( طرف أول بائعان )			
المصرى الجنسية			١ - السيد /
محافظة			مقيم برقم
سجل مدنى	عائلية رقم		ويحمل بطاقة
المصرى الجنسية			٢ - السيد /
محافظة			مقيم برقم
سجل مدنى	عائلية رقم		ويحمل بطاقة
( طرف ثان مشتريان )			

يقر المتعاقدون بأهليتهما للتعاقد واتفاقهم على ما يلى :

(البند الأول) باع أفراد الطرف الأول لأفراد الطرف الثاني العقار المعطى رقم تنظيم والكائن بشارع مدينة محافظة والمكون من طابق .

(البند الثاني) تم هذا البيع بطريق تضامن كل طرف في كافة الالتزامات المترتبة عليه .

(البند الثالث) يقر أفراد الطرف الثاني بان المراد من هذا العقد هو انتقال الملكية إليها مشاعا فيما بينهما على ان يكون لكل منهما نصف الحصص .

(البند الرابع ) قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له الحق في التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات ويلتزم في حالة وجود تصرف سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن الوحدة الأولى ومبلغ من الثانية ومبلغ عن الثالثة .

ويمكن استبدال هذا البند بما يلي :

قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له حق التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات، فأن تبين وجود تصرف بالنسبة لوحدة أو أكثر سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما يصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتتبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء آخر ويلتزم الطرف الأول في هذه الحالة بأن يدفع للطرف الثاني تعويضا اتفاقيا قدره .

(البند الخامس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ بموجب الشيك رقم مسحوب على بنك والباقي وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند الخامس) مكرر: تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ نقدا ويعتبر هذا العقد متضمنا مخالصة بذلك، أما الباقي وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي

(البند السادس) تم الاتفاق على تحديد أجل أقصاه ثلاثة أشهر من اليوم للتوقيع على العقد النهائي، ويلتزم الطرف الأول خلالها بتقديم كافة المستندات اللازمة لإنهاء هذا العقد وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحته ونفاذه .

(البند السابع) يقر الطرف الأول بخلو البيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة له فى القانون .  
ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند .

(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق ( الميراث الشرعي عن والده أو ) ( أو عن طريق الشراء بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق ) .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية لأية جهالة وانه قابل للتعامل فيه على الحالة التى وجده عليها .

(البند العاشر) يقر الطرفان أن محل إقامة كل منهما المبين بصدر هذا العقد هو المعمول عليه بالنسبة لكافة الإجراءات القانونية التى قد تتخذ فى شأن هذا العقد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .

(البند الحادي عشر ) يتحمل الطرف الثاني مصاريف العقد حتى تمام التسجيل .

(البند الثاني عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ عن هذا العقد من منازعات .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 18

### عقد بيع ابتدائي " لفيلا خالية "

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومي

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني عقارا مبنيا عبارة عن "

فيلا من طابقين" برقم

تنظيم، شارع مدينة محافظة ويحيط بها حديقة

مسورة يشملها أيضا هذا العقد، وتبلغ جملة المساحة مترا مربعا، يحدها

من الناحية البحرية ومن الناحية القبليية ومن الناحية الشرقية

ومن الناحية الغربية .

(البند الثاني) يقر الطرف الأول أن العقار المبيع فى حيازته باعتباره مالكا له ويلتزم بإخلائه وتسليمه خلال مدة أقصاها نهاية شهر سنة وفى حالة تأخره فى تنفيذ هذا الالتزام يكون للطرف الثاني الحق فى اللجوء لقاضى الأمور المستعجلة ليأمر الطرف الأول، كما يلتزم هذا الطرف بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن كل يوم تأخير وقد روعي فى هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من مصاريف تعتبر بالنسبة له خسائر أن لم يتم التسليم فى الموعد المقرر .

(البند الثالث) ليس للطرف الأول أن ينتزع أى شئ مما خصص للمبيع (من أشجار أو نافورات أو تماثيل أو رخام أو صنادير أو أرضيات أو غير ذلك) وإلا كان مسئولا عن رده وتعويض الطرف الثاني بما ترتب على النزاع من ضرر .

(البند الرابع) يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فى المبيع بأي تصرف سواء كان بيعا أو إيجارا أو خلافهما ويخلو المبيع من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية وفقا لما هو معرفة به فى القانون وإلا كان ضامنا .

(البند الخامس) يضمن الطرف الأول التعرضات القانونية التي تواجه الطرف الثاني على ان يلتزم الأخير بإخطاره بها فى الوقت المناسب .

(البند السادس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره.....دفع الطرف الثاني منه وقت التوقيع على هذا العقد مبلغ ..... بالشيك رقم ..... مسحوب على بنك..... (أو نقدا) على أن يدفع الباقي عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند السابع) يلتزم الطرف الأول بتقديم كافة المستندات اللازمة للتسجيل للطرف الثاني لإنهاء إجراءات العقد النهائي خلال أجل أقصاه يوم / / وإلا كان للطرف الثاني استصدار حكم بصحة ونفاذ العقد

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وقبل التعامل فيه على الوضع الذي وجده عليه وقت المعاينة .

(البند التاسع) انتقلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو والدته المرحومة ) (أو بطريق العقد المسجل برقم بتاريخ توثيق .

(البند العاشر) يتحمل الطرف الثاني مصاريف العقد حتى تمام شهره.

(البند الحادي عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات بصدد هذا العقد على أن يكون محل إقامة كل من المتعاقدين سالف البيان هو المعتد به بالنسبة لكافة الإعلانات والمخاطبات ما لم يتم تغييره وإخطار الطرف الآخر بذلك كتابة (إذا كان البائع يقيم بالفيلاد عند التعاقد ، فيجب أن يحدد بالعقد محلا مختارا له يكون المعول عليه بعد التسليم على أن يكون العنوان السابق هو المعول عليه قبل ذلك).

(البند الثاني عشر) حرر ها العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف .

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 19

### عقد بيع ابتدائي لفيلا بمنقولاتها

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني عقارا مبنيا عبارة عن

"فيلا من طابقين" برقم ..... تنظيم، شارع ..... مدينة .....

محافظه ..... ويحيط بها حديقة مسورة يشملها أيضا هذا العقد،

وتبلغ جملة المساحة ..... مترا مربعا، يحدها من الناحية البحرية .....

ومن الناحية القبليية ..... ومن الناحية الشرقية ..... ومن الناحية

الغربية .

(البند الثاني) يقر الطرف الأول أن العقار المبيع فى حيازته باعتباره مالكا له ويلتزم بإخلائه وتسليمه خلال مدة أقصاها نهاية شهر سنة وفى حالة تأخره فى تنفيذ هذا الالتزام يكون للطرف الثاني الحق فى اللجوء لقاضى الأمور المستعجلة ليأمر الطرف الأول، كما يلتزم هذا الطرف بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ ..... عن كل يوم تأخير وقد روعي فى هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من مصاريف تعتبر بالنسبة له خسائر أن لم يتم التسليم فى الموعد المقرر .

(البند الثالث) ليس للطرف الأول أن ينتزع أى شئ مما خصص للمبيع (من أشجار أو نافورات أو تماثيل أو رخام أو صنادير أو أرضيات أو غير ذلك) وإلا كان مسئولا عن رده وتعويض الطرف الثاني بما ترتب على النزاع من ضرر .

(البند الرابع) يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فى المبيع بأي تصرف سواء كان بيعا أو إيجارا أو خلافهما ويخلو المبيع من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية وفقا لما هو معرفة به فى القانون وإلا كان ضامنا .

(البند الخامس) يضمن الطرف الأول التعرضات القانونية التي تواجه الطرف الثاني على ان يلتزم الأخير بإخطاره بها فى الوقت المناسب .

(البند السادس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... دفع الطرف الثاني منه وقت التوقيع على هذا العقد مبلغ ..... بالشيك رقم..... مسحوب على بنك ..... (أو نقدا) على أن يدفع الباقي عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند السابع) يلتزم الطرف الأول بتقديم كافة المستندات اللازمة للتسجيل للطرف الثاني لإنهاء إجراءات العقد النهائي خلال أجل أقصاه يوم / / وإلا كان للطرف الثاني استصدار حكم بصحة ونفاذ العقد

(البند الثامن) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وقبل التعامل فيه على الوضع الذي وجده عليه وقت المعاينة .

(البند التاسع) انتقلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو والدته المرحومة ) (أو بطريق العقد المسجل برقم بتاريخ توثيق .

(البند العاشر) يتحمل الطرف الثاني مصاريف العقد حتى تمام شهره.

(البند الحادي عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشأ من منازعات بصدد هذا العقد على أن يكون محل إقامة كل من المتعاقدين سالف البيان هو المعتد به بالنسبة لكافة الإعلانات والمخاطبات ما لم يتم تغييره وإخطار الطرف الآخر بذلك كتابة (إذا كان البائع يقيم بالفيلا عند التعاقد ، فيجب أن يحدد بالعقد محلا مختارا له يكون المعول عليه بعد التسليم على أن يكون العنوان السابق هو المعول عليه قبل ذلك).

(البند الثاني عشر) حرر ها العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف .

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

**التعليق :**

نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

يحرر كشف يرفق بالعقد متضمنا المنقولات التي يشملها التصرف وأوصافها وقيمتها التقريبية .

## نموذج رقم 20

عقد بيع ابتدائي وارد على عقار مرهون

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني عقارا مبنيا عبارة عن "

فيلا" مكونة من طابقين كائنة بشارع قسم محافظة والبالغ

مساحتها مترا مربعا، يحدها من الناحية البحرية

والقبليّة والشرقية والغربية ووارد عليه رهن رسمي

بمبلغ لصالح .

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره فقط دفع منه

الطرف الثاني مبلغ

للطرف الأول نقدا " أو بشيك مسحوب على بنك " أما الباقي  
وقدره فقد تم الاتفاق على استحقاقه عند التوقيع على العقد النهائي  
بالشهر العقاري فى حالة قيام الطرف الأول بدفع المبلغ المستحق للدائن المرتهن  
وتقديم شهادة تصرفات دالة على شطب القيد الوارد على العقار محل هذا  
التصرف .

(البند الثالث) فى حالة عدم قيام الطرف الأول بالوفاء بالدين  
المضمون بالرهن الوارد على المبيع، يكون للطرف الثانى الوفاء بهذا الدين  
بالطرق المقررة قانونا واتخاذ ما يلزم من إجراءات لشطب القيد على أن يخصم  
ما يتم الوفاء به للدائن المرتهن وكافة المصاريف التى تكبدها الطرف الثانى  
من باقى الثمن المستحق للطرف الأول، وتعتبر المستندات المثبتة لذلك بمثابة  
مخالصة صادرة من الطرف الأول تخصم قيمتها من باقى الثمن .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتقديم كافة المستندات المتعلقة  
بالملكية واللازمة لإتمام البيع النهائى خلال ثلاثة أشهر من اليوم، وفى حالة  
تخلفه عن ذلك يكون للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف  
على عاتق الطرف الأول، ولا يلتزم الطرف الثانى فى هذه الحالة بإيداع خزينة  
المحكمة إلا ما تبقى من باقى الثمن بعد خصم المبالغ المبينة بالبند السابق .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع خاليا مما يشغله  
للطرف الثانى خلال ثلاثة أشهر من اليوم، وفى حالة التأخير يكون للطرف  
الثانى استصدار حكم بطرده من قاضى الأمور المستعجلة دون توقف على  
التسجيل .

(البند السادس) فى حالة تأخر الطرف الأول فى تسليم المبيع، يلتزم  
بان يدفع للطرف الثانى مبلغا وقدره فقط عن كل يوم تأخير  
حتى يتم التسليم رضاء أو قضاء، وقد روعي فى هذا التقدير ما سوف

يتكبد الطرف الثاني من خسائر مترتبة على إرجاء الأعمال التنفيذية المزمع إجراؤها كمشروع استثماري .

(البند السابع) يضمن الطرف الأول خلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون فيما عدا حق الرهن الرسمي المنوه عنه بالبند الأول .

(البند الثامن) تنتقل الملكية للطرف الأول عن طريق " الميراث الشرعي عن والده أو عن والدته المرحومة أو بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق " .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع معاينة تامة نافية لجهالة وقد قبل التعامل فيه على نحو ما وجد عليه .

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

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

( الطرف الثاني )

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 21

### عقد بيع بشرط التنازل للغير

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار رقم .... تنظيم الكائن ..... والمكون من ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ، والذي يحده من الجانب البحري .... والقبلي .... والشرقي .... والغربي .... بالمكلفة رقم باسم .... .

(البند الثاني) آلت ملكية العقار المبيع للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي من والده أو والدته المرحومة .... أو بموجب العقد المسجل رقم ..... بتاريخ ..... توثيق ..... .

(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفع الطرف الثاني منه مبلغ .... فقط ..... بمجلس هذا العقد والباقي يدفع عند التوقيع على العقد النهائي الذي تحدد له أجلا أقصاه نهاية شهر ... سنة .

(البند الرابع) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع فور التوقيع على العقد النهائي وإلا كان للطرف الثاني الرجوع عليه بمبلغ ..... فقط ..... عن كل يوم تأخير ( يمكن الاتفاق على أن يتم التسليم قبل التوقيع على العقد النهائي )

(البند الخامس) قام الطرف الثاني بمعاينة العقار المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بضمان أي عيب قد يظهر مستقبلا .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به فى القانون ويضمن التعرضات القانونية التي قد تصدر من الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني فى وقت مناسب .

(البند السابع) يحق للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد للغير بذات الشروط الواردة به ، وفى حالة التنازل يلتزم الطرف الأول بإقراره وبتامم العقد النهائي مع المتنازل إليه .

(البند الثامن) فى حالة امتناع الطرف الأول عن إتمام العقد النهائي أو التنازل ، يلزم مصاريف دعوى صحة ونفاذ عقد التنازل " أي حوالة الحق "

(البند التاسع) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشأ من منازعات تتعلق بهذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف الموضح به موطننا مختارا في هذا الصدد .

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

( الطرف الثاني )

( الطرف الأول )

ملاحظة : قبل إقرار التنازل يكون المتنازل إليه خارجا عن نطاق العقد فتقوم الخصومة بين أطرافه فقط إلا إذا أقام المتنازل إليه دعوى بصحة ونفاذ التنازل فتدور الخصومة بين الثلاثة ( أنظر مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ج ٣ ص ٣٨٣ رقم ١٠ ) .

## نموذج رقم 22

### عقد بيع بشرط اختيار الغير

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف أول )

٢- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظه يحمل بطاقة رقم قومی

( طرف ثان )

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار الكائن ....

والمكون من .....والبالغ مساحته ..... والذي يحده من الناحية البحرية

.....والقبلية ..... والشرقية والغربية ..... بالمكلفة رقم ..... لسنة ... باسم .....

(البند الثاني) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ... دفع منه

الطرف الثاني مبلغ .... فقط ..... بمجلس هذا العقد ، على أن يستحق الباقي

وقدره ..... فقط ..... عند تحرير هذا العقد النهائي .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بإتمام كافة المستندات اللازمة للتسجيل على أن يتم إبرام العقد النهائي خلال أجل أقصاه ستة أشهر من الآن، وإلا كان للطرف الثاني إيداع باقي الثمن خزينة المحكمة ورفع دعوى بصحة ونفاذ هذا العقد بمصاريف على عاتق الطرف الأول .

(البند الرابع) للطرف الحق في اختيار الغير للحلول محله أو لمشاركته في هذا العقد، وذلك في خلال ثلاثة أشهر من الآن، على أن يخطر الطرف الأول بذلك كتابة .

(البند الخامس) في حالة إتمام الإخطار في الموعد المحدد، يحزر العقد النهائي في الأجل المتفق عليه باعتباره من تضمنهم الإخطار طرفا ثانيا مشترين بذات شروط هذا العقد ما لم يتفق الطرفان بالعقد النهائي على شروط أخرى .

(البند السادس ) لا يجوز للطرف الثاني التخلي عن التزاماته الواردة بهذا العقد، ويكون وحده الملتزم بها أن لم يعمل حقه في اختيار الغير في الأجل المحدد .

(البند السابع) يقر الطرفان بخلو المبيع من الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هي معرفة به في القانون ويضمن التعرض القانوني الصادر من الغير للطرف الثاني على أن يتم إخطاره به في الوقت المناسب .

(البند الثامن) عاين الطرف الثاني المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بما قد يظهر من عيوب بعد الاستلام .

(البند التاسع ) يلتزم الطرف الأول بالتسليم بعد إبرام العقد النهائي " أو في ....."

(البند العاشر) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشأ من منازعات بهذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطننا مختارا في هذا العقد .

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

(الطرف الثاني)

(الطرف الأول)

## نموذج رقم 23

### عقد رسمي

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب التوثيق .....

انه في يوم ..... الموافق / /

حضر أمامنا نحن ..... موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان كل من :

١- السيد / المصري الجنسية - مسلم -  
مسيحي - الديانة ..... يقيم برقم ..... شارع  
..... قسم ..... محافظة ..... بطاقة رقم .....

(طرف أول)

٢- السيد / المصري الجنسية - مسلم -  
مسيحي - الديانة ..... يقيم برقم ..... شارع  
..... قسم ..... محافظة ..... بطاقة رقم .....

(طرف ثان)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد طلبا منا تحرير العقد التالي :

(البند الأول) (تقدم نسخة العقد التي تم الاتفاق عليها للموظف  
المختص بتحرير العقود الرسمية لنقلها إلى صلب العقد الرسمي)

.....

ثم ينهى العقد بالعبارة التالية :

ويعد تحرير هذا العقد تلوناه على الطرفين وبعد إقراره منهما وقها عليه في حضورنا وصدقنا على ذلك .

**التعليق :**

**نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :**

(العقود الرسمية) الأصل في العقود أن تكون رضائية، تتم بتلاقي القبول بالإيجاب ولا ينال من ذلك ما قد يتطلبه القانون من طرق معينة لإثباتها، فقد يتطلب القانون الكتابة لإثبات العقود التي تجاوز قيمتها نصابا معيننا، فأن لم يتوافر ذلك ظل العقد صحيحا منتجا لكافة آثاره إذا ما تمسك به الدائن ولم يدفع المدين بعدم جواز إثباته بغير الكتابة، ولا يكون للمحكمة حينئذ التصدي لهذا الدفع من تلقاء نفسها لعدم تعلقه بالنظام العام . ولكن أوجد المشرع بعض العقود وجعل الشكلية فيها ركنا من أركانها فلا يكفي لقيامها تلاقي القبول بالإيجاب بل يلزم أن يصب ذلك في قالب رسمي أمام موظف مختص قد يكون بمصلحة الشهر العقاري وقد يكون بمصلحة أخرى كما هو الشأن بالنسبة لبعض التصرفات التي ترد على الطارئات .

وقد حدد المشرع العقود الرسمية على سبيل الحصر، كعقد الهبة وعقد الرهن الرسمي وعقد بيع السفينة وبعض عقود أخرى .

وراعينا في إعداد هذا الكتاب، أن نقصر الرسمية على العقود التي يتطلب القانون الرسمية فيها، أما باقي العقود فقد أبقيناها على أصلها فالعقد الابتدائي هو عقد رضائي ويظل رضائيا حتى بعد إشهاره فأوردنا نماذج للعقود الابتدائية وقرناها بنماذج للعقود النهائية .

ولا يوجد ما يحول دون وضع كافة العقود في القالب الرسمي، إلا أن ذلك يؤدي إلى إرهاق المتعاقدين بلا فائدة، إذا يجب قصر ذلك على العقود الخطيرة التي تبرر سلوك هذا الطريق .

## ونوضح فيما يلي نموذجاً لعقد رسمي .

- ١- يجوز إضافة بند بنهاية النسخة المسلمة للموثق يثبت فيها الدائن توكيله لأحد المحامين في تسلم الصورة التنفيذية من العقد ..
- ٢- في حالة عدم وجود بطاقة أو جواز سفر مع المتعاقدين أو أحدهما ، تعين إحصار شاهدين يحمل كل منهما بطاقة أو جواز سفر يشهدان بصحة شخصية واسم المتعاقد الذي لا يحمل بطاقة أو جواز .
- ٣- المقصود بالعقود الرسمية المنصوص عليها في المادة ٢٨٠ من قانون المرافعات ، الأعمال القانونية التي تتم أمام مكتب التوثيق بالشهر العقاري والمتضمنة التزاماً بشئ يمكن اقتضاؤه جبراً مما يجعل له بهذه المثابة قوة تنفيذية تجيز لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذ بها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء ، ذلك أن الحكم القضائي يستمد قوته التنفيذية من تذييله بالصيغة التنفيذية وهو نفس الأمر بالنسبة للعقد الرسمي إذ يذيل بدوره بالصيغة التنفيذية فيعتبر كلاهما سنداً تنفيذياً ، ويتعين لذلك أن يكون الحق المراد اقتضاؤه بالتنفيذ الجبري محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء ، ومتى تحقق الموثق من حلول أجل الوفاء الثابت بالعقد السابق توثيقه ، قام على الفور بوضع الصيغة التنفيذية عليه ، وحينئذ يقوم الدائن بإعلانه للمدين ثم التنفيذ عليه ، ويراعى أن عقد فتح الاعتماد الرسمي وإن كان الدين غير معين المقدار به إلا أنه يمكن تكملته بمستخرج بمسحوبات المدين من واقع دفاتر البنك "

## نموذج رقم 24

### إعلان عن بيع بالمزاد العلني " اختياري "

(يصلح هذا النموذج للعقار والمنقول)

تعلن .....

عن بيع بالمزاد العلني يوم الموافق / / الساعة

وتتعدد جلسة البيع بالموقع ..... " أو بمكتب .....

فيلا - عقار - رقم شارع قسم محافظة

وتتكون من طابقين الأول خمس غرف والمنافع والثاني ست غرف والمنافع وقابلة للتعليق وتقع على مساحة ..... مترا ملحق بها حديقة تبلغ مساحتها ..... متر مربعا وتسلم خالية .

تطلب كراسة الشروط والمواصفات من ..... ومن مكتب الخبير المثمن ..... بدون مقابل، وتبدأ المعاينة من اليوم .

## نموذج رقم 25

### إعلان عن بيع بالمزاد بمظاريف مغلقة

تعلن عن بيع بالمزاد بموجب مظاريف مغلقة

وتحدد جلسة يوم الموافق / / الساعة لفتح المظاريف .

(توضح الأشياء محل المزاد بوصفها على نحو ينفي الجهالة عنها وبيان

ملحقاتها وأوجه استغلالها).

والشروط مودعة بمكتب

وتطلب مجاناً (أو مقابل مبلغ )

## نموذج رقم 26

### قائمة شروط مزاد اختياري

تقرر بيع العقار المبين حدودا ومعالمها فيما يلي.....

بالمزاد العلني الاختياري بموقع العقار فى يوم الموافق / / ٢٠٠

الساعة العاشرة صباحا .....

المبيع عبارة عن فيلا مكونة من طابقين ملحق بها حديقة والمساحة الكلية

..... متر مربع، رقم باسم حسب الكشف الرسمي .

ويشتمل البيع على المنقولات الموجودة بها وهى عبارة عن

وكلها بحالة جيدة، ويمكن إجراء المعاينة حتى جلسة المزاد .

ملك السيد/.....

الذي آلت إليه ملكيتها ( بطريق الميراث الشرعي عن .....

والده أو والدته المرحومة

أو بطريق الشراء بالعقد المسجل رقم ..... توثيق

( .....

وهو خال من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى

القانون، وللراغب الاطلاع على كافة المستندات بمكتب

وتتم المزايدة بمعرفة الخبير المثلث بثمن أساسي

قدره..... ووفقا للشروط التالية :

(البند الأول) يلتزم من يتقدم للمزاد بدفع مبلغ يوازي ١٠٪ من عطاءه

حتى يمكن اعتماد هذا العطاء وإلا صرف النظر عنه .

(البند الثاني) للمالك أو وكيله الحق في قبول أو رفض أى عطاء دون إبداء أسباب وفى حالة القبول يخصم المبلغ المدفوع من الثمن المحدد بالعطاء .

(البند الثالث) من المقرر إن العطاء الأخير لا يسقط الا فى حالة تقديم عطاء لاحق عليه أو برفض المالك له

(البند الرابع) يلتزم الراسي عليه المزاىء بتكملة الثمن المدفوع الى النصف خلال أسبوع من تاريخ إخطاره بقبول عطائه وإلا اعتبر البيع مفسوخا دون حاجة لتبنيه أو اى إجراء آخر ويصبح المقدم المدفوع من حق المالك .

(البند الخامس) فى حالة تنفيذ ما تضمنه البند السابق، يلتزم المالك بإبرام العقد النهائي خلال اجل أقصاه نهاية شهر سنة شريطه الوفاء بباقي الثمن عند التوقيع على هذا العقد .

(البند السادس) من المقرر أن الراسي عليه المزاىء قد عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وقبل المزايدة على هذا الأساس .

(البند السابع) يتحمل الراسي عليه المزاىء مصاريف وأتعاب إجراء المزاىء وقدرها تدفع من المقدم المدفوع، كما يتحمل كافة المصاريف اللازمة لإتمام العقد النهائي .

**التعليق** : نحيط كاتب هذا العقد علما بأنة :

إرساء المزاىء - أو المناقصة - قبولها يؤدى الى انعقاد العقد ولو حرر فى تاريخ لاحق

## المبحث الثانى

### التعليق على التزامات و الحقوق التى قررهما القانون المدنى على اطراف التعاقد البائع و المشتري

#### ١- البيع بوجه عام

##### أركان البيع:

مادة ٤١٨ - البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حقا ماليا آخر فى مقابل ثمن نقدى.

مادة ٤١٩ - (١) يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه.

(٢) وإذا ذكر فى عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع سقط حقه فى طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه له إلا إذا أثبت تدلى البائع.

مادة ٤٢٠ - (١) إذا كان البيع ( بالعينة ) وجب أن يكون المبيع مطابقا لها.

(٢) وإذا تلفت ( العينة ) أو هلكت فى يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ، كان على المتعاقد بائعا أو مشتريا أن يثبت أن الشئ مطابق للعينة أو غير مطابق.

مادة ٤٢١ - (١) فى البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبيع او يرفضه، وعلى البائع أن يمكنه من التجربة، فإذا رفض المشتري المبيع وجب أن يعلن الرفض فى المدة المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة فى مدة معقولة يعينها، البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولا.

(٢) ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقا على شرط واقف هو قبول المبيع إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ.

مادة ٤٢٢- إذا بيع الشئ بشرط المذاق كان للمشتري أن يقبل البيع أن شاء، ولكن عليه أن يعلن هذا القبول فى المدة التى يعينها الاتفاق أو العرف ولا ينعقد البيع إلا من الوقت الذى يتم فيه هذا الإعلان.

مادة ٤٢٣- (١) يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد.

(٢) وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق، وجب عند الشك، أن يكون الثمن سعر السوق فى المكان والزمان الذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري، فإذا لم يكن فى مكان التسليم سوق، وجب الرجوع إلى سعر السوق فى المكان الذى يقضى العرف أن تكون أسعاره هى السارية.

مادة ٤٢٤- إذا لم يحدد المتعاقدان ثمنا للمبيع. فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوبا اعتماد السعر المتداول فى التجارة أو السعر الذى جرى عليه التعامل بينهما.

مادة ٤٢٥- (١) إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان فى البيع غبن يزيد على الخمس فللبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.

(٢) ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع.

مادة ٤٢٦- (١) تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذى يموت فيه صاحب العقار المبيع.

(٢) ولا تلحق هذه الدعوى ضررا بالغير حسن النية إذا كسب حقا عينا على العقار المبيع.

مادة ٤٢٧- لا يجوز الطعن بالغبن فى بيع تم كمنص القانون بطريق المزاد العلنى.

#### التزامات البائع:

مادة ٤٢٨- يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا.

مادة ٤٢٩- إذا كان البيع جزافا، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذى تنتقل به فى الشئ المعين بالذات، ويكون البيع جزافا ولو كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع.

مادة ٤٣٠- (١) إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن تكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع.

(٢) فإذا كان الثمن أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءا منه تعويضا له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضى تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة / ٢٢٤.

(٣) وإذا وفيت الأقساط جميعا، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستندا إلى وقت البيع.

(٤) وتسرى أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجارا.

مادة ٤٣١ - يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

مادة ٤٣٢ - يشمل التسليم ملحقات الشئ المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشئ وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

مادة ٤٣٣ - (١) إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع غلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامه بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد.

(٢) أما إذا تبين القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد وكان الثمن مقدار بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

مادة ٤٣٤ - إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري فى طلب إنقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد وحق البائع فى طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا.

مادة ٤٣٥ - (١) يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشئ المبيع.

(٢) ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية.

مادة ٤٣٦ - إذا وجب تصدير المبيع للمشتري، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

مادة ٣٤٧ - إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يد للبائع فيه، انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا كان الهلاك بعد أعذار المشتري لتسليم المبيع.

مادة ٤٣٨ - إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه، جاز للمشتري أما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما تم البيع، وأما أن يبقى البيع مع إنقاص الثمن.

مادة ٤٣٩ - يضمن البائع عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشتري ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبى قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق آل إليه من البائع نفسه.

مادة ٤٤٠ - (١) إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع واخطر بها البائع، كان على البائع بحسب الأحوال، ووفقاً لقانون المرافعات أن يتدخل فى الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله.

(٢) فإذا تم الأخطار فى الوقت الملائم ولم يتدخل البائع فى الدعوى، وجب عليه الضمان إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر فى الدعوى كان نتيجة لتدليس من المشتري أو لخطأ جسيم منه.

(٣) وإذا لم يخطر المشتري البائع الدعوى فى الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة المر المقتضى فقد حقه فى الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن تدخله فى الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

مادة ٤٤١- يثبت حق المشتري فى الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للاجنبى بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر فى ذلك صدور حكم قضائى متى كان قد أخطر البائع بالدعوى فى الوقت الملائم ودعاه أن يحل محله فيها فلم يفعل كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الاجنبى لم يكن على حق فى دعواه.

مادة ٤٤٢- إذا توى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شئ آخر، كان للبائع أن يتخلص من نتائج الضمان بان يرد للمشتري المبلغ الذى دفعه أو قيمة ما أداه من الفوائد القانونية وجميع المصروفات.

مادة ٤٤٣- إذا استحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع:

- (١) قيمة المبيع وقت الاستحقاق مع الفوائد القانونية من ذلك الوقت.
  - (٢) قيمة الثمار التى الزم المشتري بردها لمن استحق المبيع.
  - (٣) المصروفات النافعة التى لا تستطيع المشتري أن يلزم بها المستحق وكذلك المصروفات الكمالية إذا كان البائع سئ النية.
  - (٤) جميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أخطر البائع بالدعوى طبقا للمادة / ٤٤٠.
  - (٥) وبوجه عام، تعويض المشتري عمل لحقه من خسارة أو فاته من كسب يسبب استحقاق المبيع.
- كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع أو إبطاله.

مادة ٤٤٤- (١) إذا استحق بعض المبيع أو وجد مثقلا بتكليف وكانت خسارة المشتري من ذلك قد بلغت قدرا لو علمه لما أتم العقد، كان له

أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة فى المادة السابقة على أن يرد له المبيع وما أفاده منه.

(٢) فإذا اختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التى لحقت له لم تبلغ القدر المبين فى الفقرة السابقة، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق.

مادة ٤٤٥ - (١) يجوز للمتعاقدین باتفاق خاص أن يزيدا ضمان الاستحقاق، أو أن ينقصا منه، أو أن يسقطا هذا الضمان.

(٢) ويفترض فى حق الاتفاق أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا الحق ظاهرا أو كان البائع قد أبان عنه للمشتري.

(٣) ويقع باطلا كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد تعمد إخفاء حق الاجنبى.

مادة ٤٤٦ - (١) إذا اتفق على عدم الضمان بقى البائع مع ذلك مسئولا عن أى استحقاق ينشأ من فعله، ويقع باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك.

(٢) أما إذا كان استحقاق المبيع قد نشأ من فعل الغير، فإن البائع يكون مسئولا عن رد قيمة المبيع وقت الاستحقاق، إلا إذا أثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق، أو أنه اشترى ساقط الخيار.

مادة ٤٤٧ - (١) يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى تكفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين فى العقد أو مما هو ظاهر من الطبيعة الشئى، أو الغرض الذى اعد له، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالما بوجوده.

(٢) ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو انه فحص المبيع بعناية الرجل العادى، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب غشا منه.

مادة ٤٤٨ - لا يضمن البائع عيبا جرى العرف على التسامح فيه.

مادة ٤٤٩ - (١) إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك، وفقا للمألوف فى التعامل، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة، فأن لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع.

(٢) أما إذا كان البيع مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري، وجب عليه أن يخطره به البائع بمجرد ظهوره، وإلا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيب.

مادة ٤٥٠ - إذا أخطر المشتري البائع بالعيب فى الوقت الملائم كان له أن يرجع بالضمان على النحو المبين فى المادة / ٤٤٤.

مادة ٤٥١ - تبقى دعوى الضمان لو هلك المبيع باى سبب كان.

مادة ٤٥٢ - (١) تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب إلا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول.

(٢) على انه لا يجوز لبائع أن يتمسك بالسنة لتتمام التقادم إذا ثبت به تعمد إخفاء العيب غشا منه.

مادة ٤٥٣ - يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيذا فى الضمان أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان، على أن كل شر يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب فى المبيع غشا منه.

مادة ٤٥٤ - لا ضمان للعيب فى البيوع القضائية، ولا فى البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

مادة ٤٥٥ - إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل لمدة معلومة ثم ظهر خلل فى المبيع، فعلى المشتري أن يخطر البائع بهذا الخلل فى مدة شهر من ظهوره وان يرفع الدعوى فى مدة ستة شهور من هذا الأخطار، وإلا سقط حقه فى الضمان، كل هذا ما لم يتفق على غيره.

#### التزامات المشتري:

مادة ٤٥٦ - (١) يكون الثمن مستحق الوفاء فى المكان الذى سلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(٢) فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع. وجب الوفاء به فى المكان الذى يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن.

مادة ٤٥٧ - (١) يكون الثمن مستحق الوفاء فى الوقت الذى يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(٢) فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري، جاز له ما لم يمنعه شرط فى العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول الخطر. ومع ذلك يجوز للبائع فى هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلا.

(٣) ويسرى حكم الفقرة السابقة فى حالة ما إذا كشف المشتري عيبا فى المبيع.

مادة ٤٥٨ - (١) للاحق للبائع فى الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا عذر المشتري أو إذا سلم الشئ المبيع وكان هذا الشئ قابلا أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره.

(٢) وللمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا. هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقض بغيره.

مادة ٤٥٩- (١) إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع فى الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة. هذا ما لم يمنح البائع المشتري أجلا بعد البيع.

(٢) وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري فى الأجل طبقا لأحكام المادة/ ٢٧٣.

مادة ٤٦٠- إذا هلك المبيع فى يد البائع وهو حابس له كان الهلاك على المشتري ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع.

مادة ٤٦١- فى بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع سكون البيع مفسوخا دون حاجة إلى أعدار أن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره.

مادة ٤٦٢- نفقات عقد البيع ورسوم ( الدمغة ) والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشتري ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

مادة ٤٦٣- إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه فى المكان الذى يوجد فيه البيع وقت البيع وان ينقله دون إبطاء إلا ما يقتضيه النقل من زمن.

مادة ٤٦٤- نفقات تسليم المبيع على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضى بغير ذلك.

## ٢- بعض أنواع البيوع

بيع الوفاء:

مادة ٤٦٥- إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا.

### بيع ملك الغير:

مادة ٤٦٦- (١) إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه، جاز للمشتري أن يطلب أبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار، سجل العقد أو لم يسجل.

(٢) وفي كل حال لا يسرى هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد.

مادة ٤٦٧- (١) إذا أقر المالك البيع سرى العقد فى حقه وانقلب صحيحاً فى حق المشتري.

(٢) وكذلك ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

مادة ٤٦٨- إذا حكم للمشتري بأبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية.  
بيع الحقوق المتنازع عليها:

مادة ٤٦٩- (١) إذا كان الحق المتنازع فيه قد نزل عليه صاحبه بمقابل إلى شخص آخر فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة إذا هو رد إلى المتنازل له للثمن الحقيقي الذى دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن من وقت الدفع.

(٢) ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام فى شأنه نزاع جدى.

مادة ٤٧٠- لا تسرى أحكام المادة السابقة فى الأحوال الآتية:

( أ ) إذا كان الحق المتنازع فيه داخلا ضمن مجموعة أموال بيعت جزافا بثمن واحد.

( ب ) إذا كان الحق المتنازع فيه شائعا بين ورثة أو ملاك وباع أحدهم نصيبه للآخر.

( ج ) إذا نزل المدين للدائن عن حق متنازع فيه وفاء للمدين المستحق في ذمته.

( د ) إذا كان الحق المتنازع فيه يثقل عقارا وبيع الحق لحائز العقار.  
مادة ٤٧١ - لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتابة المحاكم ولا للمحضرين أن يشتروا بأسمائهم ولا باسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا.

مادة ٤٧٢ - لا يجوز للمحامين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها إذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنها سواء أكان التعامل بأسمائهم أم باسم مستعار وإلا كان العقد باطلا.

**بيع التركة:**

مادة ٤٧٣ - من باع تركة، دون أن يفصل مشتملاتها، لا يضمن إلا ثبوت وراثته ما لم يتفق على غير ذلك.

مادة ٤٧٤ - إذا بيعت تركة فلا يسرى البيع في حق الغير إلا إذا استوفى المشتري الإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة، فإذا نص القانون على إجراءات لنقل الحق فيما بين المتعاقدين، وجب أيضا أن تستوفى هذه الإجراءات.

مادة ٤٧٥ - إذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الديون أو باع شيئاً مما اشتملت عليه، وجب أن يرد للمشتري ما استولى عليه ما لم يكن عقد البيع قد اشترط صراحة عدم الرد.

مادة ٤٧٦ - يرد المشتري للبائع ما وفاه هذا من ديون التركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائناً به للتركة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.  
البيع فى مرض الموت:

مادة ٤٧٧ - (١) إذا باع المريض مرض الموت لوارث أو لغير وارث بثمن يقل عن قسمة المبيع وقت الموت فإن البيع يسرى فى حق الورثة إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا يتجاوز ثلث التركة داخلاً فيها المبيع ذاته.  
(٢) أما إذا كانت هذه الزيادة تتجاوز ثلث التركة فإن البيع فيما يتجاوز الثلث لا يسرى فى حق الورثة إلا إذا أقره أو رد المشتري للتركة ما يفي بتكلمة الثلثين.

(٣) ويسرى على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة / ٩٢٦

مادة ٤٧٨ - لا تسرى أحكام المادة السابقة أضراراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة.  
بيع النائب لنفسه:

مادة ٤٧٩ - لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص أو أمر من السلطات المختصة أن يشتري بنفسه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزد العلى ما نيظ به يبيعه بموجب هذه النيابة ما لم يكن ذلك بإذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصاً عليه فى قوانين أخرى.

مادة ٤٨٠ - لا يجوز للسماسة ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهود إليهم فى بيعها أو فى تقدير قيمتها سواء أكان الشراء بأسمائهم أم باسم مستعار.

مادة ٤٨١ - يصح العقد ف الأحوال المنصوص عليها فى المادتين  
السابقتين إذا أجازة من تم البيع لحسابه.

obeikandl.com