

عقد بيع قطعي لعقار

في هذا اليوم ال..... ال من شهر عام ألفين و..... ميلادية ، تم التعاقد ما بين :

الفريق الأول : السيد بن تولد عام والدته والمسجل بالمسكن خاتة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم {...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في بتاريخ/...../..... والمتخذ موطنا مختارا صالحا للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد {المنزل...المكتب... المحل التجاري...} الكائن في دمشق - حي - شارع - بناء - طابق
ويشار إلى الفريق الأول في هذا العقد باسم البائع .

الفريق الثاني : السيد بن تولد عام والدته والمسجل بالمسكن خاتة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم {...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في بتاريخ/...../..... والمتخذ موطنا مختارا صالحا للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد {المنزل...المكتب... المحل التجاري...} الكائن في دمشق - حي - شارع - بناء - طابق
ويشار إلى الفريق الثاني في هذا العقد باسم المشتري .

العقار محل البيع

رقم العقار : (...../.....) .

المنطقة العقارية : العقارية بدمشق .

الحصة المباعة : كامل السهام {أو: الحصة البالغة/..... ٢٤٠٠ سهمًا} من العقار.

أوصاف العقار : { دار للسكن / مكتب تجاري / محل تجاري } مؤلفة منغرف وصوفا ومنشآت ، ومزودة بالماء والكهرباء والتدفئة المركزية ويستفيد من خدمات المصعد المركب ضمن البناء الذي يقع فيه العقار محل البيع

مساحة العقار : تبلغ مساحة هذا العقار وفقا لقيود السجل العقاري (.....) مترا مربعا { في حال وجود زيادة في المساحة عما هو مدون في قيود السجل العقاري أو وجود مخالفات أدت لزيادة تلك المساحة تجري الإشارة إليها في هذا العقد} .

موقع العقار : دمشق - حي - شارع - بناء - طابق

مستند الملكية : العقار محل البيع جار بملكية البائع ومسجل على اسمه في قيود السجل العقاري بدمشق { أو بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية صادر عن محكمة المدنية بدمشق تحت رقم/..... وتاريخ/...../..... ، أو بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل موثقة لدى كاتب عدل دمشق تحت رقم خاص/...../..... ورقم عام /...../..... ورقم سجل/...../..... وتاريخ/...../.....} .

واقع العقار : يتبين من إخراج القيد العقاري المرفق بهذا العقد أن الصحيفة العقارية خالية من أية إشارات مانعة من التصرف وأنه لا يترتب على العقار محل البيع أية حقوق عينية للغير ، كما تبين أن الأوصاف المدونة في هذا العقد مطابقة للقيد العقاري المذكور وللواقع الفعلي للعقار محل البيع .

{ أو يوجد على صحيفة العقار الإشارات التالية : والتي التزم البائع بتطهيرها في اقرب وقت ممكن وقبل إجراء عملية الفراغ والتسجيل ، من ماله الخاص ، وان يتحمل جميع الآثار القانونية المترتبة على وجود تلك الإشارات طوال فترة وجودها على صحيفة العقار محل البيع } .

شروط البيع

المادة الأولى - مقدمة العقد : تعتبر مقدمة هذا العقد جزءا لا يتجزأ منه ويرجع إليها في تفسير أحكامه وبيان المقصود بمواده وبنوده.

المادة الثانية - موضوع البيع : بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والمادية والقانونية فقد باع وتنازل البائع كامل العقار محل البيع المبينة ماهيته وأوصافه ومشمولاته في مقدمة هذا العقد ، إلى المشتري القابل بذلك ، وتم تبادل الإيجاب والقبول ما بين المتعاقدين وتطابقت أرادهما حول ذلك .

المادة الثالثة - الثمن : تم هذا البيع وقبل بثمن إجمالي لكامل العقار محل البيع مبلغا وقدره (٤٠٠٠٠٠٠) اربعمائة الف سورية يدفع على النحو التالي :

- (أ) - مبلغا وقدره (١٠٠٠٠٠٠) مائة الف ليرة سورية سدده المشتري عند التوقيع على هذا العقد بحيث يعتبر توقيع البائع إيصالا باستلام جزء الثمن المذكور وإبراء لذمة المشتري منه .
- (ب) - مبلغا وقدره (٣٠٠٠٠٠٠) ثلاثمائة الف ليرة سورية يدفعه المشتري مقسما بواقع مائة الف ليرة سورية في العام الواحد.
- (ج) - اتفق الفريقان على انه إذا قام البائع بإعادة الثمن إلى المشتري ضمن مدة سنتين تلي انتهاء تسديد الثمن بالشروط الموضحة سابقا جاز له استرداد المبيع كاملا، إلا أن ثمار المبيع خلال الفترة ما بين التوقيع على هذا العقد وبين تاريخ إعادة الثمن إلى المشتري تكون ملكا للمشتري وحده ولا يجوز للبائع مطالبته بأي تعويض بهذا الصدد .

المادة الرابعة - المعاينة :

- (١) - أقر المشتري أنه قد عاين العقار محل البيع معاينة نافية للجهالة واطلع على الكسوة الموجودة فيه وعلى موقعه وطراز بنائه ومساحته ومشمولاته كافة ، وأنه قبل الشراء بالحالة الحاضرة دون أن يحق له الرجوع على البائع بشيء بسبب ذلك .
- (٢) - التزم البائع بتسليم العقار محل البيع تسليميا ماديا وقانونيا إلى المشتري بحالة مماثلة لما هو مدون في هذا العقد ، ويشمل التزام البائع بالتسليم جميع ملحقات العقار محل البيع وكل ما اعد بصفة عامة لاستعماله وفقا لأحكام المادة ٤٠٠ من القانون المدني .

٣ - يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالعقار المباع كله أو بعضه سواء التعرض الذي قد يصدر عنه مباشرة أو عن الغير بسبب منه ، ويخضع ضمان البائع في هذا الصدد لأحكام المادتين ٤٠٧ و ٤١١ من القانون المدني.

المادة الخامسة - قطعية البيع : دون الإخلال بالفقرة /ج/ من المادة الثالثة من هذا العقد يعتبر البيع موضوع هذا العقد قطعيًا غير قابل للرجوع فيه ، ولا يجوز لأي من الفريقين العدول عنه ، كما وأنه اعتبارًا من تاريخ التوقيع على هذا العقد لا يجوز للبايع أن يتصرف بالعقار محل البيع أو أن يرتب عليه أية حقوق عينية أو شخصية لمصلحة الغير وأن يكف عن أي عمل يجعل نقل ذلك العقار وتسجيله على اسم المشتري مستحيلًا أو عسيرًا ، وأي تصرف من هذا القبيل يجيز فسخ هذا العقد وتحميل البائع كافة التعويضات عن العطل والضرر الذي قد يصيب المشتري من جراء ذلك ، وتطبق في معرض تقدير التعويض المتوجب أحكام المادة /٢٢٢/ من القانون المدني بحيث يشمل الخسارة وفوات الكسب .

المادة السادسة - الالتزامات المالية : سائر الضرائب والرسوم وكافة الالتزامات المالية الأخرى المترتبة على العقار محل البيع حتى تاريخ إجراء الفراغ والتسجيل على اسم المشتري لدى الدوائر العقارية المختصة ، هي على عاتق البائع وحده بما في ذلك الضرائب والرسوم التي قد تترتب على هذا البيع ، ولا يسأل المشتري في هذا الصدد سوى عن رسوم الفراغ والتسجيل على اسمه في قيود السجل العقاري .

المادة السابعة - التحكيم : جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين الفريقين حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره ، تحل بواسطة التحكيم المطلق ، ومن قبل ثلاثة محكمين يختارهم الفريقان بالإجماع وإلا عينتهم المحكمة المختصة ، ويكون المحكمون ، أيا كانت طريقة تعيينهم ، معفون من التقيد بالأصول وبالمواعيد المتبعة أمام المحاكم ، ولهم صلاحية مطلقة تشمل الفصل بكافة النزاعات التي استوجبت التحكيم أو التي قد يطرحها الفريقان أمامهم خلال جلسات التحكيم ، وبحيث تتناول تلك الصلاحيات تفسير العقد وتنفيذه وفسخه وأجراء المحاسبة وتحليف اليمين الحاسمة والتمتمة وسماع الشهود ، و بحيث لا يخرج عن اختصاصهم سوى الأمور التي لا يجوز التحكيم فيها لاتصالها بالنظام العام .

ويجوز للمحكمين الاستعانة بالخبراء ، ويلتزم المحكمون بإعلان قبول المهمة أو الاعتذار عنها خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إبلاغهم ، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في أي نزاع قد يعرض عليهم خلال مدة ثلاثة أشهر اعتبارًا من تاريخ قبولهم مهمة التحكيم .

تحدد أتعاب المحكمين النهائية من حيث المقدار وكيفية أداءها وتوزيعها ما بين أطراف التحكيم ، في حكم المحكمين الصادر بنتيجة النزاع ، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تعديلها في معرض النظر بدعوى اكساء صيغة التنفيذ .

وتعتبر هذه المادة ، مع تسمية المحكمين رضاء أو قضاء ، بمثابة صك التحكيم الاختياري ويستند إليها في إجراء التحكيم دون حاجة لكتابة صك تحكيم آخر .

المادة الثامنة - نسخ هذا العقد : حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل متعاقد بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما أصولًا .

البائع

المشتري