

## 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 ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في  
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/..... والمتخذ موطنًا مختارًا صالحًا 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 ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم  
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في  
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/..... والمتخذ موطنًا مختارًا صالحًا 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 المبيعة : كامل السهام {أو: الحصة البالغة ٢٤٠٠/٠٠٠٠ سهمًا} من العقار.

أوصاف العقار : { دار للسكن / مكتب تجاري / محل تجاري } مؤلفة من ....غرف وصوفا ومنتفعات ، 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 (٠٠٠) ..... 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 ٠٠٠٠/٠٠٠٠ وتاريخ ٠٠٠٠/٠٠/٠٠٠٠ ، أو بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل موثقة لدى كاتب عدل دمشق تحت رقم خاص/٠٠٠٠٠/ ورقم عام /٠٠٠٠٠/ ورقم سجل/٠٠٠٠٠/٠٠٠/٠٠ وتاريخ ٠٠٠٠٠/٠٠/٠٠ }.

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 جزءاً 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 أرادتهما حول ذلك .

المادة الثالثة - الثمن : تم هذا البيع وقبل بثمن إجمالي لكامل العقار محل البيع مبلغاً وقدره (٠٠٠٠٠٠) ليرة سورية يدفع على النحو التالي :

(أ) - مبلغاً وقدره (٠٠٠٠) ليرة سورية سدده المشتري عند التوقيع على هذا العقد بحيث يعتبر توقيع البائع إيصالاً باستلام جزء الثمن المذكور وإبراء لذمة المشتري منه .

(ب) - مبلغاً وقدره (٠٠٠٠) ليرة سورية يدفعه المشتري عند إجراء الفراغ والتسجيل على اسمه لدى الدوائر العقارية المختصة ، وبعد أن يقوم البائع بتطهير الصحيفة العقارية من أية إشارات قد تعيق عملية الفراغ والتسجيل ، وبعد أن يقوم المشتري بإعداد معاملة الفراغ والتسجيل ، وعلى أن يتم ذلك خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إبرام هذا العقد .

(ج) - رصيد الثمن البالغ (٠٠٠٠) ليرة سورية يدفعه المشتري عند استلامه العقار محل البيع خالياً من جميع الشواغل وبحالة مطابقة للأوصاف المبينة في هذا العقد وفي إخراج الفيد العقاري المرفق . وعلى أن يجري تسليم العقار محل البيع خلال مدة أقصاها أربعة أشهر من تاريخ التوقيع على هذا العقد . ومن المتفق عليه ما بين المتعاقدين أن تصريح البائع ، في معرض إجراء عملية الفراغ والتسجيل ، أمام أمين السجل العقاري بدمشق بقبض ثمن العقار محل البيع لا يؤثر على حقه في استيفاء الرصيد عند

التسليم ، لان ذلك التصريح بقصد إتمام عملية الفراغ والتسجيل والتوفير في الرسوم المتوجبة ولأن العقد العقاري جاء تنفيذا من البائع لالتزام رتبه عليه هذا العقد الذي يبقى وحده الناظم لعلاقة طرفيه والنافذ بينهما .

#### 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 ومشمطاته كافة ، وأنه قبل الشراء بالحالة الحاضرة دون أن يحق له الرجوع على البائع بشيء بسبب ذلك .
- (٢) - التزم البائع بتسليم العقار محل البيع تسليما 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 : يعتبر البيع موضوع هذا العقد قطعيًا غير قابل للرجوع فيه ، ولا يجوز لأي من الفريقين العدول عنه ، كما وأنه اعتبارا 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 مستحيلا أو عسيرا ، 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 .

كما يلتزم المشتري بأن يسدد الثمن المنوه عنه في المادة الثالثة من هذا العقد إلى البائع وفقا للمواعيد والمقادير المقررة في المادة المذكورة ، وفي

حال تأخر المشتري عن الوفاء بأي جزء من أجزاء الثمن المتوجب عليه دفعها وفقا لأحكام المادة المشار إليها أعلاه ، تطبق أحكام المادة ١٥٩ من القانون المدني و يعتبر هذا البيع مفسوخا حكما بمجرد تأخر المشتري عن الوفاء بأي جزء من أجزاء الثمن وذلك دون حاجة لإنذار أو أضرار أو مطالبة قضائية ، ويحفظ البائع لديه بأجزاء الثمن المسلمة إليه ضمانا للتعويضات التي قد يحكم له بها من جراء هذا الفسخ .

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 والمتممة 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 يوما من تاريخ إبلاغهم ، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في أي نزاع قد يعرض عليهم خلال مدة ثلاثة أشهر اعتبارا 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 أصولاً .

الفريق الأول  
البائع

الفريق الثاني  
المشتري