عقد بيع و مشاركة تجارية

في هذا اليوم ال..... ال..... من شهر ..... من عام ألفين و ..... ميلادية ، ابرم هذا العقد من قبل و فيما بين :

الفريق الأول : **السيد ..... بن .....تولد عام ..... والدته ..... والمسجل بالمسكن ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم {٠٠٠٠٠٠٠/٠٠٠٠٠٠} الصادرة عن أمين السجل المدني في .....بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا العقد {المنزل ...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق - حي ..... - شارع ..... - بناء ..... - طابق .... .**

الفريق الثاني : **السيد ..... بن .....تولد عام ..... والدته ..... والمسجل بالمسكن ..... خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم {٠٠٠٠٠٠٠/٠٠٠٠٠٠} الصادرة عن أمين السجل المدني في .....بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ المتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا العقد {المنزل ...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق - حي ..... - شارع ..... - بناء ..... - طابق .... .**

المقدمة : **يملك الفريق الأول المطعم المعروف باسم { .....} بجميع موجوداته من أثاث وعدة ومعدات فنية مختلفة ، وبجميع عناصره القانونية كمتجر المنصوص عنها في المادة /٤٢/ من قانون التجارة وحاصل على التراخيص الصحية والإدارية وغيرها من التراخيص الأخرى اللازمة لعملية استثماره واستغلاله تجاريا ، والكائن في دمشق – حي ..... – شارع .....– بناء ..... ، والمنشأ في العقار رقم {٠/٠٠٠٠} من منطقة ..... العقارية بدمشق ، والمؤلف من مطبخ وصالون و ..... ، والبالغة مساحته التقريبية /٠٠٠/ مترا مربعا ، ومزود بالماء والكهرباء والتدفئة المركزية ، والعقار المذكور مؤجر إلى الفريق الأول من مالكه السيد .... بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ**

٠٠/٠٠/٠٠٠٠ ولقاء بدل إيجار سنوي مبلغا وقدره /٠٠٠٠٠٠٠٠/ ..... ألف ليرة سورية في العام الواحد.

وكان الفريق الأول راغب في بيع نصف ذلك المطعم (كحصة في متجر) إلى الغير ومن ثم إدخال مشتري النصف كشريك في ذلك المطعم والقيام بصورة مشتركة معه باستثمار واستغلال كامل المطعم تجاريا ووفقا لما اعد له .

وكان الفريق الثاني بعد أن اطلع على واقع المطعم المذكور من حيث موجوداته والعناصر القانونية المؤلفة له والمعددة في المادة ٤٢ من قانون التجارة ، وبعد الاطلاع على العقار المنشأ فيه ذلك المطعم وإدراكه مساحته ومحتوياته وكافة مشتملاته وملحقاته ، واطلاعه على عقد الإيجار المبرم ما بين الفريق الأول وبين مالك العقار المذكور ، قد أبدى رغبته في شراء نصف ذلك المطعم {كحصة في متجر} والدخول فيه كشريك بالنصف والمساهمة مع الفريق الأول في استثمار كامل ذلك المطعم تجاريا ووفقا لما اعد له.

لذلك فقد اتفق الفريقان على إبرام هذا العقد متضمنا بيان وتنظيم العلاقة القانونية القائمة بينهما حول المطعم موضوعه ، وذلك على النحو التالي :

أولا - تعتبر مقدمة هذا العقد جزأ لا يتجزأ منه ويرجع إليها في تفسير أحكامه وبيان المقصود بمواده وبنوده .

ثانيا - بموجب هذا العقد باع الفريق الأول إلى الفريق الثاني الحصة البالغة (١٢٠٠/٢٤٠٠سهما) النصف من كامل المتجر المعروف باسم { مطعم .....} بجميع موجوداته وعناصره القانونية كمتجر المنصوص عنها في المادة ٤٢ من قانون التجارة ، لقاء ثمن متفق عليه ما بين الفريقين سدده الفريق الثاني إلى الفريق الأول عند إبرام هذا العقد بحيث يعتبر توقيع الفريق الأول عليه بمثابة إيصال باستلام الثمن المذكور وإبراء لذمة الفريق الثاني منه كاملا ، وانطلاقا من ذلك فقد اصبح الفريقان شريكين بواقع النصف لكل منهما في ملكية المتجر المعروف باسم مطعم ..... .

ثالثا - تخضع علاقة الفريقين المنصبة على المشاركة التجارية المتعلقة باستثمار واستغلال المطعم موضوع هذا العقد تجاريا ووفقا لما اعد له ، للأصول التالية :

١}- موضوع المشاركة : **المطعم المعروف باسم ..... والمبينة ماهيته في المقدمة أعلاه ، والذي اصبح مملوكا بجميع موجوداته وعناصره القانونية مناصفة ما بين الفريقين الموقعين على هذا العقد ، يضاف إلى ذلك التحسينات والديكورات والإضافات الأخرى التي يجمع الفريقان على إدخالها عليه مستقبلا ، وكذلك المبالغ اللازمة لعملية استثمار واستغلال ذلك المطعم .**

٢}- غاية المشاركة : **هي استثمار واستغلال المطعم المعروف باسم { .....} بجميع موجوداته ومشتملاته وعناصره القانونية المعددة في المادة /٤٢/ من قانون التجارة ، وذلك وفقا لما اعد له .**

٣} - مدة المشاركة : **تبقى المشاركة التجارية مستمرة ما بين الفريقين لحين انتهاء المشروع موضوعها أو زواله لأي سبب من الأسباب ، أو بناء على اتفاق خطي يبرم ما بينهما لهذه الغاية.**

٤} - أعمال الإدارة : **تقسم أعمال الإدارة ما بين الفريقين إلى إدارة مالية و إدارة فنية ، بحيث يتولى الفريق الثاني أعمال الإدارة المالية ويتولى الفريق الأول أعمال الإدارة الفنية ، ويتبادل الفريقان الرأي والمقترحات حول كل نوع من أعمال الإدارة.**

ويقصد بالإدارة المالية جميع الأعمال المتعلقة بالشؤون المالية والمحاسبية ومسك الدفاتر التجارية والإنفاق ودفع الالتزامات المترتبة على المطعم وتحصيل الأموال المترتبة له ، وعلى الفريق الذي يتولى الإدارة المالية الالتزام بما يلي:

أ}- **أن يمسك دفترا تجاريا منتظما تدون فيه العمليات المختلفة بشكل يومي ونظامي بحيث تكون مؤيدة بما يثبت صحة تدوينها أو يتفق الفريقان على أنها صحيحة من حيث المقدار وسبب الدفع ، ويكون من حق الفريق الآخر الاطلاع على ذلك الدفتر في أي وقت يشاء .**

ب} – **بان يؤمن ، من واردات المطعم ، للفريق الذي يتولى الإدارة الفنية السيولة المالية اللازمة كما يؤمن جميع متطلبات المطعم من مواد تموينية ومشروبات وغيرها من المواد التي يحتاجها المطعم لممارسة أعماله ، وذلك وفقا للجداول التي يعدها الفريق الذي يتولى أعمال الإدارة الفنية على أن تسلم تلك الجداول إلى من يتولى الإدارة المالية في موعد أقصاه صباح يوم السبت من كل أسبوع .**

ج} – بان يودع واردات المطعم ، بعد حسم احتياجات عملية استثماره ، في حساب مصرفي يفتح باسم الفريقين معا ويجري تحريكه من قبلهما بصورة مشتركة ، ويجب دوما أن تكون موجودات ذلك الحساب مطابقة لما هو مدون في الدفاتر التجارية العائدة للمطعم .

د} – بان يقوم بدفع الالتزامات المترتبة على المطعم بمواعيد استحقاقها وخاصة منها المترتبة للدوائر المالية والبلدية والرسمية .

كما يقصد بأعمال الإدارة الفنية جميع الشؤون المتعلقة بالأمور الفنية للمطعم من انتقاء للعناصر الفنية وإعداد قوائم الأطعمة والمشروبات المقترح تقديمها فيه ، وتامين عناصر الموسيقى والغناء اللازمة له ، ويلتزم من يتولى الإدارة الفنية بالأمور التالية :

❶- بان يؤمن العناصر التي تتولى الخدمة في المطعم سواء الفنية منها أم العادية ، وتلك التي تتولى الخدمة ضمن صالاته أو في المطبخ العائد له ، وفي حال اتفاق الفريق الأول مع مقاول يتولى تقديم عناصر الخدمة ضمن صالات المطعم فيجب أن يبرم عقد خطي بهذا الصدد يوضح حقوق والتزامات أطرافه صراحة ، وان يحصل على موافقة الفريق الثاني الخطية على مضمون ذلك العقد قبل التوقيع عليه ، كما يتوجب عليه استشارة الفريق الثاني في عناصر الخدمة الذين قد يختارهم . كما يتولى الإشراف على العمل وتنظيمه وتوزيعه وتحديد ساعات العمل لكل عنصر وممارسة جميع ما يتعلق بأولئك العناصر من شؤون وأمور مختلفة لدى جميع الجهات العادية والرسمية بمختلف اختصاصاتها . كما يلتزم بان تكون عقود العمل المبرمة مع العناصر المذكورة محددة المدة ومتفق على مضمونها ما بين الفريقين .

❷– بان يؤمن العناصر الفنية {موسيقيين ... مطربين .... } ضمن برنامج شهري يجري الاتفاق عليه وتبادل الرأي حوله ما بين الفريقين .

❸– بان يسلم الفريق الثاني في بداية الأسبوع قائمة باحتياجات المطعم من الأطعمة والمشروبات وغيرها من المواد الأخرى اللازمة لعملية استثماره وفقا لما اعد له .

٥} - توزيع الأرباح والخسائر : في نهاية كل شهر ميلادي يعد الفريق الثاني ، أو المحاسب القانوني الذي قد يتفق الفريقان على اختياره ، جردا موضحا فيه مقدار موجودات المطعم من الأموال النقدية ومن البضائع والمواد المعدة

لتقديمها فيه ، ومقدار الديون والالتزامات المترتبة عليه شاملا أجور العقار المنشأ فيه وسائر الضرائب والرسوم والاشتراكات لدى مؤسسة التأمينات الاجتماعية وما يعادل الاستهلاك السنوي لموجودات المطعم وغير ذلك من الديون والالتزامات الحالة منها أم المتوقعة مستقبلا ، ومقدار الديون والمبالغ المترتبة للمطعم على الغير ، فإذا تبين بعد ذلك وجود ربح صاف جرى توزيعه على الفريقين مناصفة ، أما في حال وجود خسارة ما فإنها تسجل ذمة على الفريقين يجري تسديدها من أرباح الشهر التالي .

كما يقوم الفريق الثاني أو المحاسب المعتمد بإعداد ميزانية سنوية عن أعمال المطعم في العام المنصرم وحتى موعد أقصاه شهر آذار من العام التالي ليجري تقديمها إلى الدوائر المالية أصولا .

٦} - الالتزامات والديون السابقة : يقر الفريق الأول بأنه لم يسبق له بيع أو التنازل أو التفرغ عن أي جزء من المطعم وانه لا يوجد لديه شريك في ملكية أو في استثمار ذلك المطعم ، وانه لم يقترض من الغير بضمانة ذلك المطعم ، وانه لا يترتب على المطعم أية التزامات مالية من أي نوع كان سابقة لتاريخ إبرام هذا العقد ، وفي حال ظهور مثل تلك الالتزامات يكون مسؤولا عن الوفاء بها ومن ماله الخاص ، وإذا أدى وجود مثل تلك الالتزامات المالية إلى إلقاء الحجز على المطعم كلا أو جزءا بما يعطل عملية استثماره أو يسيء لسمعته التجارية فان الفريق الأول يضمن للفريق الثاني التعويض عن الأضرار التي قد تلحق به أو بالمطعم من جراء ذلك .

كما وانه من المتفق عليه ما بين الفريقين أن جميع النفقات التي ستبذل في إنجاز الإضافات والديكورات والتحسينات التي سوف يجري إدخالها على المطعم مستقبلا يتحملها الفريقان مناصفة.

كما يلتزم الفريق الأول ، ومن ماله الخاص ، بإنهاء جميع عقود وعلاقة العمل بالنسبة لجميع العاملين في المطعم قبل تاريخ التوقيع على هذا العقد ، ولا يجوز له الاحتفاظ بأي منهم إلا بموافقة الفريق الثاني الخطية المسبقة .

٧} - حق التمثيل والتوقيع : جميع أعمال الإدارة المالية أو الفنية يجب أن تجري باسم مطعم ..... ، ودون الإخلال بالأحكام السابقة ، يكون كل فريق في مجال أعمال الإدارة التي يتولاها مخولا بالتوقيع عن مطعم ..... .

أما تمثيل المطعم أمام الدوائر المالية وغيرها من الدوائر الرسمية الأخرى فيتولاه الفريق الأول على اعتبار أن عقد الإيجار والتراخيص الإدارية والصحية وغيرها من التراخيص الأخرى صادرة باسمه ، ويبقى من حق الفريق الأول توكيل الفريق الثاني بذلك إذا وجد الفريقان انه يحقق مصلحة العمل المشترك بصورة افضل .

٨} - التزامات الفريقين : **يلتزم كل من الفريقين بان يقدم خبرته ويبذل أقصى جهوده في عملية استثمار المطعم موضوع هذا العقد ، كما وانه لا يجوز لأي من الفريقين أن يبيع حصته في المطعم موضوع هذه المشاركة التجارية أو أن يتنازل عنها أو يرتب عليها أي حق من الحقوق للغير ، إلا بموافقة الفريق الآخر ، ويبقى للفريق الآخر الأفضلية في الحصول على تلك الحصة بذات الشروط المعروضة ، وكل تصرف مخالف لما سبق ذكره يقع باطلا وغير منتج لأي اثر قانوني بمواجهة الفريق الآخر.**

٩} - وفاة أحد الفريقين : **في حال وفاة أحد الفريقين تستمر علاقة المشاركة التجارية مع ورثته إلى نهاية العام الساري آنذاك بحيث ينتخب الورثة أحدهم أو ممثلا لهم يتولى نيابة عنهم وعلى مسؤوليتهم مهام الفريق المتوفى الموضحة في هذا العقد ، ومن ثم تجري تصفية هذه المشاركة وفقا للأصول المقررة لاحقا ، إلا إذا اتفق الورثة مع الفريق الباقي على قيد الحياة على استمرار العلاقة الناشئة عن هذا العقد ويكون ذلك الاتفاق بعقد جديد يبرم لهذه الغاية .**

١٠} - تصفية المشاركة : **في حال انتهاء علاقة المشاركة التجارية ما بين الفريقين لأي سبب كان ، تجري تصفيها بمعرفة الفريقين مجتمعين عن طريق المحاسبة ما بين الفريقين استنادا إلى الدفاتر التجارية الممسوكة والى قيود المصرف المفتوح لديه الحساب الجاري ، ومن ثم يصار إلى تصفية المطعم موضوعها بطريق المزايدة ما بين الفريقين حصرا ، وإلا يتولى المحكمون تصفية المشاركة التجارية ما بين الفريقين وفقا لما يرونه مناسبا ويكفل حقوق كل منهما .**

١١} - التحكيم : **جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين الفريقين ، أو بين أحدهم والخلف العام للآخر ، حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره أو حول أعمال هذه المشاركة التجارية أو في معرض تصفيتها أو حول تحديد**

أو تقييم حصة كل من الفريقين فيها ... 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 يطرحها أمامهم الفريقان خلال جلسات التحكيم وبحيث تتناول تلك الصلاحيات تفسير العقد وتنفيذه وفسخه والإشراف على التصفية أو تقريرها وفقا لما يرونه مناسبا وإجراء 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 دون التقيد بالجدول المعتمد من قبل وزارة العدل ، ويلتزم المحكمون بإعلان قبول المهمة أو الاعتذار عنها خلال أسبوع واحد من تاريخ إبلاغهم ، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في أي نزاع قد يعرض عليهم ، خلال مدة شهر واحد اعتبارا من تاريخ قبولهم مهمة التحكيم .

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

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

رابعا - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل فريق بواحدة منها بعد أن جرى التوقيع عليها من قبلهما أصولا .

الفريق الثاني الفريق الأول