

وعد ببيع عقار

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

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

المقدمة : يملك الفريق الأول العقار رقم (٠٠٠/٠٠٠٠) من منطقة
..... العقارية بدمشق والذي هو عبارة { دار للسكن / مكتب
تجاري / محل تجاري / دكان } مؤلف من غرف وصوفا ومنافعات ،
ومزودة بالماء والكهرباء والتدفئة المركزية ويستفيد من خدمات المصعد
المركب في البناء الذي يقع فيه العقار محل البيع وتبلغ 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} ، ويقع ذلك العقار في دمشق - حي - شارع
..... - بناء - طابق ، والعقار موضوع هذا العقد
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 ٠٠٠٠/٠٠٠/٠٠٠٠ ، أو
بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل موثقة لدى كاتب عدل دمشق
أصولاً تحت رقم خاص/٠٠٠٠٠/ ورقم عام/٠٠٠٠٠/ ورقم سجل/٠٠٠٠٠/
وتاريخ ٠٠٠٠/٠٠٠/٠٠٠٠}.... كما يتبين من إخراج القيد العقاري المرفق
بهذا العقد أن الصحيفة العقارية خالية من أية إشارات مانعة من التصرف
وإنه لا يترتب على العقار موضوع هذا العقد أية حقوق عينية للغير ، كما
تبين أن الأوصاف المدونة في هذا العقد مطابقة للقيد العقاري المذكور
وللواقع الفعلي للعقار موضوعه .

أو { يوجد على صحيفة العقار الإشارات التالية : والتي التزم
الفريق الأول بنظيرها في أقرب وقت ممكن ، من ماله الخاص ، وإن
يتحمل جميع الآثار القانونية المترتبة على وجود تلك الإشارات طوال
فترة وجودها على صحيفة العقار } .

وكان الفريق الأول راغب في بيع ذلك العقار إلى الفريق الثاني الذي
وجدت لديه الرغبة بشرائه إلا أنه لا تتوفر لديه السيولة المالية اللازمة
لإنجاز عملية البيع في الوقت الحاضر (أو : إلا أنه يتعذر إتمام عملية
البيع في الوقت الحالي نظراً) .

لذلك أبرم هذا الوعد ببيع العقار المذكور سابقاً متضمناً تحديد حقوق
والتزامات عاقديه على النحو التالي :

أولاً - تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ويرجع إليها في تفسير أحكامه
وبيان المقصود ببوده .

ثانياً - بموجب هذا العقد فقد وعد الفريق الأول ببيع العقار المبينة أوصافه
ومشتملاته في مقدمة هذا العقد إلى الفريق الثاني خلال مدة شهراً
من تاريخ إبرام هذا العقد ، ولقاء ثمن مقداره /٠٠٠٠٠٠٠٠٠/
ليرة سورية يدفع عند إجراء الفراغ والتسجيل على اسم الفريق الثاني
لدى الدوائر العقارية المختصة ، وعلى أن يقترن ذلك بتسليم العقار
موضوع هذا العقد إلى الفريق الثاني خالياً من جميع الشواغل .

ثالثاً - أجاز الفريق الأول للفريق الثاني تنفيذاً لهذا العقد القيام بالأمور التالية :

(أ) - بتدوين إشارة الحق بالخيار الناتج عن الوعد بالبيع على صحيفة
العقار موضوع هذا العقد (الفقرة ١٢ من المادة ٨٥ مدني) وعلى أن

يكون وجود تلك الإشارة على الصحيفة العقارية قاصرا على المدة الممنوحة للفريق الثاني لممارسة حقه في خيار شراء العقار موضوع هذا العقد .

(ب) - إعداد معاملة الفراغ والتسجيل لدى أمانة السجل العقاري المختصة .
وعلى أن يكون الفريق الثاني مسؤولا عن جميع الرسوم والمصاريف المترتبة على ذلك ، وان يكون مسؤولا عن ترقيين الإشارة التي قد يدونها على صحيفة العقار موضوع هذا العقد .

رابعا - يبقى هذا العقد ملزما للفريق الأول بجميع آثاره القانونية خلال الفترة الممنوحة للفريق الثاني لممارسة حقه في خيار الشراء - وتبعا لذلك لا يجوز للفريق الأول وخلال فترة نفاذ هذا العقد أن يبيع العقار موضوعه أو أن يرتب عليه أي حق عيني عقاري عليه لمصلحة الغير سوى التأمين (المادة ٩٠١ من القانون المدني) وعلى أن تنصرف حقوق الدائن واضع إشارة التأمين إلى الثمن المتفق عليه بمجرد إعلان الفريق الثاني خياره شراء العقار موضوع هذا العقد (المادة ٩٠٢ مدني) كما وان أحكام هذا العقد لا تكون نافذة بمواجهة الغير إلا إذا جرى تدوين إشارة الحق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع على الصحيفة العقارية شاملا ذكر الثمن المتفق عليه (المادة ٩٠٣ مدني).

خامسا - يعتبر هذا العقد منتهيا حكما بجميع آثاره القانونية ، و تعتبر إشارة حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع المدونة على الصحيفة العقارية واجبة الترقين بمجرد انقضاء المدة الممنوحة للفريق الثاني لممارسة حقه في خيار الشراء ويتحمل الفريق الثاني جميع الرسوم والمصاريف المتوجبة على ترقيين تلك الإشارة .

أما إذا اختار الفريق الثاني شراء العقار موضوع هذا العقد فان حقوقه في ملكية ذلك العقار تنصرف إلى تاريخ تدوين إشارة خيار الشراء على الصحيفة العقارية ويعتبر مالكا لذلك العقار بمواجهة الفريق الثاني من تاريخ إبرام هذا العقد وبمواجهة الغير من تاريخ تدوين الإشارة المذكورة سابقا .

سادسا - جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين المتعاقدين حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره تختص للنظر فيها محكمة موقع العقار ، كما

يعتبر العنوان المبين بجانب اسم كل من الفريقين موطننا صالحا للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد .

ولا يجوز لأي من الفريقين أن يبدل عنوانه المختار المبين في هذا العقد ، إلا بعد أن يعلم الفريق الآخر بوقوع هذا التبديل ، وإلا فإن المراسلات الموجهة إلى العنوان المختار في هذا العقد تعتبر موجهة إلى الموطن القانوني وملزمة لمن وجهت إليه (المادة ٤٥ من القانون المدني).

سابعاً - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل متعاقد بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما من قبل الفريقين المتعاقدين أصولاً .

الفريق الثاني
الفريق الأول