**عقد بيع معلق على شرط / عقد بيع بشرط مانع من التصرف**

أنه في يوم ......... الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

أولا : السيد / ......... ومهنته ........ وجنسيته ........ ويحمل بطاقة / جواز سفر رقم ...... صادر من ..... والمقيم .......

طرف أول "بائع"

ثانيا : السيد / ....... ومهنته ........ وجنسيته ......... ويحمل بطاقة/ جواز سفر رقم ...... صادر من ..... والمقيم .......

طرف ثان" مشتري"

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتفقا على ما يلي :

**تمهيد**

يمتلك الطرف الأول قطعة أرض مساحتها ...... متر مربع والكائنة ...... وذلك بموجب عقد البيع المسجل برقم ....... بتاريخ / / شهر عقاري ....... وحدودها الأربعة ما يلي :

الحد الشرقي : .............................

الحد الغربي : ..............................

الحد البحري : ..............................

الحد القبلي : ..............................

وحيث أن الطرف الأول قام ببناء العمارة رقم ....... على قطعة الأرض سالفة الذكر بموجب الترخيص الصادر له برقم ....... ملف ...... قسم ...... منطقة الإسكان والمرافق لحي .......

**البند الأول**

- **يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.**

**البند الثاني**

باع الطرف الأول للثاني القابل بذلك الشقة السكنية رقم .................... بالطابق................. بالعقار المملوك للطرف الأول سالف الذكر وتبلغ مساحة الشقة الإجمالية .................. متر مربع ومكونة من ثلاث غرف وصالة وحمام ومطبخ **(تذكر مواصفات الشقة)**

وحدود هذه الشقة كما يلي :

الحد الشرقي : .............................

الحد الغربي : ..............................

الحد البحري : ..............................

الحد القبلي : ..............................

**البند الثالث**

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي قدره ...... دفع الطرف الثاني ليد الطرف الأول مبلغ وقدره ...... جنيه والباقي وقدره ....... جنيه يدفع على عشرة أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ........ جنيه يبدأ القسط الأول في / / وينتهي في / / .

**البند الرابع**

يقر الطرف الأول بأن ملكية الأرض المقام عليها العقار موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق الشراء بموجب العقد المسجل برقم ........ بتاريخ / / مكتب توثيق ....... (أو عن طريق الميراث عن ........ أو ........).

**البند الخامس**

يضمن الطرف الأول سلامة الشقة المبيعة موضوع هذا العقد وحفظها من كافة الحقوق العينية أو الشخصية كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع وغيرها.

**البند السادس**

يشمل تسليم الشقة موضوع هذا العقد تسليم الطرف الثاني حصته من المرافق والأجزاء المشتركة الخاصة بالعمارة ويعتبر استلامه للشقة استلاما فعليا لكامل حصته من هذه المرافق والأجزاء المشتركة.

**البند السابع**

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة موضوع هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وأنه قد استلمها ووضع يده عليها بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بسبب ذلك. وأصبح مسئولا عن جميع مصروفات الشقة من عوائد وخلافه وأصبح مسئولا عن المياه ونور السلم وأجرة البواب ... إلخ وذلك بعد استلامه الشقة الحاصل في / / وبنسبة الجزء الذي له في العقار وحسب عدد الشقق المقامة فعلا.

**البند الثامن**

يشترك الطرف الثاني مع ملاك شقق العمارة في ملكية البناء وملحقاته والانتفاع المشترك بين جميع الملاك ويكون له نصيب في الأرض بنسبة حصة تقدر بـ ........

**البند التاسع**

تظل الوحدة السكنية محل هذا العقد في ملكية الطرف الأول لحين تمام سداد الطرف الثاني كامل الثمن، وفي حالة تخلف الطرف الثاني عن سداد قسطين متتاليين اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بدون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ويكون من حق الطرف الأول استرداد الشقة المبيعة دون أن يكون للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بما سبق وأن سدده من ثمن الشقة ويعتبر المبلغ الذي سبق سداده تعويضا مستحقا للطرف الأول.

**البند العاشر**

لا يجوز للطرف الثاني التصرف في الشقة المبيعة سواء بالبيع أو الإيجار أو الرهن أو بأي نوع من أنواع التصرفات الأخرى إلا بعد سداد كامل الثمن.

**البند الحادي عشر**

إذا أخل أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه يلزم بدفع تعويض وقدره ........ للطرف الآخر ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء.

**البند الثاني عشر**

يتعهد الطرف الأول بتحرير عقد البيع النهائي فور استلامه كامل الثمن ويتعهد بالمثول أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على عقد البيع النهائي للتصديق على هذا العقد وفي حالة تخلفه عن الحضور يحق للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع بمصروفات تقع على عاتق الطرف الأول.

**البند الثالث عشر**

يقر الطرفان بأن العنوان المبين بهذا العقد هو العنوان الذي يعتد به فيما يتعلق بالإعلانات والإخطارات ما لم يتم الإخطار عن تغيير العنوان بموجب خطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول أو بإنذار رسمي.

**البند الرابع عشر**

تختص محكمة ...... بالفصل في أي نزاع ينشأ بشأن تنفيذ أو تفسير أو صحة ونفاذ هذا العقد.

**البند الخامس عشر**

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل بها عند اللزوم.

(الطرف الأول (البائع (الطرف الثاني (المشتري