**عقد رسمي لبيع حق انتفاع**

**إنه في يوم (.....) الموافق / / بمكتب توثيق (.....) بمصلحة الشهر العقاري أمامنا نحن (.....) موثق العقود الرسمية حضر كل من:**

**أولاً:**

* **السيد / (.....)** الجنسية **(.....)** الديانة **(.....)** ومقيم **(.....)**

طرف أول بائع

**ثانياً:**

* **السيد / (.....)** الجنسية **(.....)** الديانة **(.....)** ومقيم **(.....)**

طرف ثاني مشتري

أقر المتعاقدون بأهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتي نصه:

**مادة أولى:** باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثاني المشتري لذلك حق الانتفاع مدة تبدأ من / / وتنتهي في / / عن المحل الكائن بالدور **(.....)** من العقار رقم **(.....)** شارع **(.....)** ميدان **(.....)**، وبمساحة تبلغ **(.....)** متر مربع وبياناته كالآتي:

* **الحد البحري:** **(.....)**
* **الحد الشرقي:** **(.....)**
* **الحد القبلي:** **(.....)**
* **الحد الغربي:** **(.....)**

**مادة ثانية:** يقر الطرف الأول بأن المحل موضوع هذا العقد مملوك له بطريق الشراء بموجب العقد المسجل رقم **(.....)** بتاريخ / / مكتب شهر عقاري **(.....)**.

**مادة ثالثة:** يقر الطرف الأول بأن المحل المذكور خالٍ من كافة الحقوق العينية أياً كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أو خفية، كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يسبق له التصرف فيه.

**مادة رابعة:** تم هذا البيع بثمن إجمالي وجزافي قدره **(.....)** وذلك عن كامل المدة المبنية بالمادة الأولى.

**مادة خامسة:** يقر ويعترف الطرف الثاني بأنه عاين المحل المباع انتفاعه بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً، وأنه قبل مشتراه بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على الطرف الأول بأي شيء بسبب ذلك.

**مادة سادسة:** بمجرد التوقيع على هذا العقد يكون للطرف الثاني الحق في تسليم المحل المبيع فوراً.

**مادة سابعة:** يُحظر على الطرف الثاني ممارسته لنشاط هدم أي مبانٍ قائمة أو سد أي منافذ قائمة أو إجراء أي بروزات خارجية للمباني القائمة على نحو يخل بسلامة المبنى أو النواحي الهندسية أو الجمالية فيه، ويكون أي تعديل كان في المحل المبيع حق انتفاعه أو المبنى الأصلي الكائن به بموافقة الطرف الأول موافقة كتابية. كما يُحظر على الطرف الثاني شغل الفراغات المحيطة بالمحل المبين وصفه بالمادة الأولى والمبيع حق الانتفاع به بأي تشويهات أو مبيت سيارات أو بناء على هذه الفراغات، كما يُلزم الطرف الثاني بأعمال الصيانة وكافة الإصلاحات اللازمة خلال فترة سريان هذا العقد.

**مادة ثامنة:** على الطرف الثاني أن يستعمل المحل المبيع حق انتفاعه بحالته الراهنة وبحسب ما أُعد له، وأن يديره إدارة حسنة ويبذل من العناية في المحافظة عليه وصيانته ما يبذله الشخص المعتاد. في حالة مخالفته لذلك، يكون للطرف الأول الحق في نزع العقار من تحت يده وإقامة نفسه حارساً قضائياً عليه بدون أجر، وقد قبل الطرف الثاني ذلك صراحة من الآن، كما قبل اختصاص السيد قاضي الأمور المستعجلة. هذا فضلاً عن حق الطرف الأول في حالة خطورة المخالفة في اعتبار حق الانتفاع منتهياً من تلقاء نفسه دون أن يلتزم بدفع أي تعويض عن ذلك للطرف الثاني.

**مادة تاسعة:** يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد قبولاً نهائياً لكل ما جاء به من مواد، وليس له الحق في الاعتراض على أي منها مستقبلاً، ويعد هذا البيع لحق انتفاع المحل بيعاً نهائياً لا رجعة فيه لأي من الطرفين، وإلا التزم الذي يعدل عن هذا البيع بتعويض الطرف الآخر بمبلغ **(.....)** جنيه.

**مادة عاشرة:** يعتبر العنوان الموضح بصدر هذا العقد الموطن القانوني لكل طرف من طرفيه ما لم يخطِر الطرف الآخر بتغيير هذا العنوان بخطاب موصى عليه الوصول.

**مادة الحادية عشرة:** حُرر هذا العقد بمصروفات ورسوم شهر وأتعاب وما يلزم لاستيفائه بالكمال على الطرف الثاني.

**مادة الثانية عشرة:** حُرر هذا العقد من ثلاثة نسخ، بيد كل طرف نسخة للعمل بها عند الاقتضاء، والثالثة لتقديمها لمكتب توثيق **(.....)** بمصلحة الشهر العقاري لإتمام شهر هذا العقد.

**وبما ذُكر حُرر هذا العقد وصدق منا وبعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا وقع عليه الجميع معنا.**

**طرف أول**

**طرف ثاني**