تقرير مرتب مدى الحياة بموجب عقد بيع

أنه في يوم الموافق / /
تم تحرير هذا العقد بين كل من :
1- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدني
(طرف أول)
2- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :
(البند الاول) باع الطرف الاول للطرف الثانى العقار رقم ..... تنظيم والكائن ..... والمكون من .... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ويحده من الناحية البحرية .... والقبلية ..... والشرقية ..... والغربية .....
(البند الثانى) يقر الطرف الاول ان جميع وحدات العقار مؤجرة وفقا لاحكام قانون ايجار الاماكن وان صافى الاجرة الشهرية بعد كافة التخفيضات تبلغ .....فقط ...جنيها وذلك على النحو الثابت بعقود الايجار التى اطلع عليها الطرف الثانى .
(البند الثالث) يلتزم الطرف الاول بتحويل عقود الايجار المشار اليها بالبند السابق للطرف الثانى فور التوقيع على هذا العقد ويكون للاخير الحق فى قبض الاجرة من المستاجرين اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر .....سنة التالى مباشرة لتاريخ هذا العقد .
(البند الرابع) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى مبلغ الاجرة الشهرى الصافى المحدد بالبند الثانى باعتباره عنصرا جوهريا بصدد ابرام هذا العقد ، فأن تبين نقصه عن الواقع اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار او اى اجراء آخر ، ولا يضمن الطرف الاول أى تخفيض للاجرة يقررة المشرع بقانون صادر بعد ابرام هذا العقد ولو كان نفاذه بأثر رجعى يعود الى ما قبل ذلك
(البند الخامس) يتحمل الطرف الاول كافة الالتزامات التى تقررت قبل ابرام هذا العقد ولو استمر تنفيذها الى ما بعد ذلك .

(البند السادس) يلتزم الطرف الاول بتسليم العقار للطـرف الثانى خلال عشرة أيام من تاريخ ابرام هذا العقد ، ويقر بأنه لم يسبق له التصرف فيه بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية ولم يرتب عليه حقا من الحقوق العينية التبعية ويضمن للطرف الثانى ذلك .
(البند السابع) يقر الطرف الثانى أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وقد قبل التعامل فيه على هذا الاساس وليس له الرجوع على الطرف الاول بضمان ما قد يظهر من عيب خفى .
(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الاول عن طريق ..... (الميراث الشرعى عن والدة او عن والدته المرحومة .او بالعقد المسجل رقم ..... لسنة توثيق ....) .
(البند التاسع) تم هذا البيع لقاء التزام الطرف الثانى بتقرير مرتب شهرى قدره .... فقط..... جنيها يدفع للطرف الأول " او لشخص آخر يعينه الطرف الاول بهذا العقد " مدى حياته على أن يتم الوفاء بموطن الاخير ويكون الدفع مقدما .
(البند العاشر) فى حالة امتداد عمر الطرف الاول وقبضه مبالغ تجاوز قيمة العقار المبيع لا يجوز للطرف الثانى الكف عن الوفاء بالمرتب او طلب فسخ العقد ، كما لا يجوز للطرف الاول او لورثته من بعده طلب الفسخ أو الرجوع على الطرف الثانى بشئ رجع ذلك الى موت الطرف الاول فور ابرام العقد او لسبب آخر ، باعتبار ذلك كله من الامور التى كانت محتملة عند التعاقد .
(البند الحادى عشر) إذا أخل الطرف الثانى بالوفاء بقسطين متتالين ، يوضع العقار تحتا الحراسة وقد تم اختيار السيد/.... ليكون حارسا عليه فور تحقيق السبب المشار غليه ، وعلى الحارس إدارة العقار ودفع المرتب المقرر للطرف الاول من الاجرة المتحصلة وله فى سبيل ذلك رهن العقار للوفاء بهذا الالتزام ، وفى حالة عدم قبول الحراسة او تنحى الحارس او عزله ، يعين آخر محله بحكم من قاضى الامور المستعجلة تحصر مأموريته فيما تقدم .
(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الاول بتقديم كافة المستندات المتعلقة بالملكية واللازمة لاتمام العقد النهائى خلال ثلاثة أشهر ، وفى حالة تخلفه عن ذلك يكون للطرف الثانى رفع دعوى بصحة ونفاذ العقد بمصاريف على عاتق الطرف الاول

(البند الثالث عشر) لكل من الطرفين طلب التنفيذ العينى او الفسخ والتعويض إذا أخل الطرف الاخر بالتزام مما رتبه هذا العقد .
ولكل منهما اعلان حوالة الايجار للمستأجرين لنفاذها فى حقهم .
(البند الرابع عشر) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به ، موطنا مختارا له فى هذا الصدد .
(البند الخامس عشر) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

ملاحظات :

1- إذا وجد مشترط لصالحه للوفاء بالمرتب ، تعين تحرير العقد من ثلاث نسخ .
2- يعتبر المرتب مدى الحياة دائما من الحقوق الشخصية وتعيين المستحق بعد ركنا جوهريا فى العقد بحيث ان تخلف بطل العقد كمرتب مدى الحياة وصح كعقد آخر ويجب أن يكون المرتب أعلى من ريع العين والا بطل العقد لتفاهة الثمن ما لم تقم قرأن على توافر التبرع فيصبح العقد حينئذ باعتباره هبة مستترة فى عقد البيع .
3- عقد المرتب مدةى الحياة لا يكون صحيحا الا اذا كان مكتوبا فأن تضمنه عقد هبة لزم أن يكون رسميا ، فالكتابة ركن فيه وليست طريقا لاثباته .
4- لا يصح ان يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد تقرر على سبيل التبرع ، كما لا يجوز استبداله ولكن للملتزم به أن يشترط جواز تخلصه منه برد المقابل الذى أخذه عوضا ، او برد رأس مال معين إذا كان المرتب تبرعا ، فأن جاء العقد خلوا من ذلك – كما فى النموذج المتقدم – فلا يجوز التخلص من المرتب .
5- يجوز ان يتقرر المرتب لمدة حياة الطرف الاول أو الطرف الثانى أو الغير ، ولا يكون للمستحق حق فى المرتب الا عن الايام التى عاشها من قرار المرتب مدى حياته ، فأن اشترط أن يكون الدفع مقدما كان للمستحق حق فى القسط الذى حل وينتقل لورثته .