عقد وعد رسمى بمنح قرض وبتقرير رهن رسمى

وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
مكتب التوثيق .....
انه في يوم ..... الموافق / /
حضر أمامنا نحن ..... موثق العقود الرسمية بالمكتب سالف البيان ل من :
1- السيد /..... المصري الجنسية مسلم الديانة والبالغ من العمر .... سنة يقيم برقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة .....بطاقة عائلية رقم .... سجل مدني .... (طرف أول)
2- السيد /..... المصري الجنسية مسلم الديانة والبالغ من العمر .... سنة يقيم برقم ..... شارع ..... قسم ..... محافظة .....بطاقة عائلية رقم .... سجل مدني .... (طرف ثان)
بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد طلبا منا تحرير العقد التالي :
(البند الاول) يلتزم الطرف الاول " الدائن المرتهن" بمنح الطرف الثانى " المدين الراهن " قرضا قدره ..... فقط ..... جنيه إذا طلب الاخير هذا القرض خلال ثلاثة اشهر من تاريخ توثيق هذا العقد .
(البند الثانى) فى حالة ابداء الطرف الثانى رغبته وفقا لما تضمنه البند السابق ، يلتزم الطرف الاول بمنحه المبلغ سالف البيان خلال ثلاثة أيام من أبداء هذه الرغبة شفاهة ، فأن لم ينفذ الطرف الاول التزامه ، كان للطرف الثانى انذاره على يد محضر ، وفى هذه الحالة يلتزم الطرف الاول بابرام عقد القرض ودفع المبلغ للطرف الثانى خلال ثلاثة ايام من تاريخ الانذار .
(البند الثالث) إذا امتنع الطرف الاول عن تنفيذ التزامه رغم انذاره على نحو ما تقدم ، جاز للطرف الثانى استصدار حكم بالزامه بذلك .
(البند الرابع) يلتزم الطرف الثانى فى حالة قبض مبلغ القرض ، برده الى الطرف الاول بعد ..... شهرا من تاريخ القبض ، على أن تحسب عنه اعتبارا من هذا التاريخ ، فوائد اتفاقية بنسبة 7% " سبعة فى المائة " سنويا .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثانى بتقرير حق رهن رسمى لصالح الطرف الاول ، على عقاره رقم ..... الكائن بشارع .....قسم ..... محافظة .... المكون من ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا والذى يحده من الناحية البحرية .....والقبلية ..... والشرقية ..... والغربية ..... بالمكلفة رقم .....باسم ....إذا أبدى الاخير ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توثيق هذا العقد ، رغبته فى تنفيذ التزامه بدفع مبلغ القرض ، على أن يتم الدفع بمكتب الشهر العقارى اثناء تحرير عقد الرهن الرسمى تنفيذا لهذا الاتفاق .
(البند السادس) لا يجوز الزام الطرف الثانى بتقرير الرهن إلا بالوفاء الكامل لمبلغ القرض كما لا يجوز الزام الطرف الاول بمبلغ القرض الا بتقرير الرهن .
(البند السابع) باعتبار هذا العقد متضمنا وعدا متبادلا بين الطرفين ، فأنه يكفى لتنفيذ التزام أحد الطرفين اظهار الطرف الاخر رغبته فى تنفيذ التزامه خلال الاجل المحدد لذلك وفقا لما تضمنه البندان الاول والخامس ، ويجوز ابداء هذه الرغبة بانذار على يد محضر.
(البند الثامن) يقر الطرف الثانى بان العقار الموضح بالبند الخامس قد الت إليه ملكيته بطريق ..(الميراث الشرعى عن والده أو والدته المرحومة ... أو بالعقد السمجل رقم ... توثيق .....) وانه لم يسبق له التصرف فيه بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية ، ولم يرتب عليه حقا من الحقوق العينية التبعية كما هى معرفة به فى القانون ويتعهد بعدم ترتيب اى منها خلال المدة المحددة لابداء الرغبة فى تنفيذ ما تضمنه هذا العقد ، كما يقر بخلو سند ملكيته " ان كانت الملكية قد آلت بالعقد المسجل " من الشرط الذى يحظر عليه التصرف .
(البند التاسع) يقر الطرف الثانى بخلو سنده الذى تلقى به ملكية العقار من أية شائبة تؤدى الى فسخه او بطلانه .
(البند العاشر) ينصرف هذا الوعد الى رهن العقار الموضح حدودا ومعالما بالبند الخامس وملحقاته التى تعتبر عقارا ، وبوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والانشاءات التى تعود بمنفعة على الطرف الثانى سواء ما وجد منها قبل هذا الوعد أو بعده ، وأى ما كانت قيمتها ولو جاوزت قيمة العقار الاصلى طالما أصبحت مملوكة للاخير .
ولا يخل ذلك بالامتياز المقرر للمقاولين والمهندسين .
(البند الحادى عشر) لا يحول ابرام عقد الرهن الرسمى دون قيام الطرف الثانى باعمال الادارة المتعلقة بالعقار وفى قبض

ثماره الى وقت الحاقها بالعقار منذ تسجيل تنبيع نزع الملكية ، وله تحويل الغرض الذى انشئ العقار من أجله أو تغيير كيفية استغلاله على ألا يؤدى ذلك الى الاضرار بالطرف الاول .
(البند الثانى عشر) لا يجوز تجزئى الرهن ، ويكون كل جزء من العقار ضامنا لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار كله ، سواء بالنسبة للطرف الثانى أو لورثته من بعده .
(البند الثالث عشر) يعتبر هذا الوعد منفسخا فى حالة عدم ابداء اى من طرفيه رغبته خلال ثلاثة اشهر من تاريخ توثيقه .
(البند الرابع عشر) يلتزم الطرف الثانى بكافة النفقات المترتبة على هذا العقد والمتعلقة بنفقات تحريره ورسوم التوثيق ومصاريف استخراج الشهادات العقارية ، ويترتب على قيد الرهن ادخال هذه النفقات فى التوزيع وفى مرتبة الرهن نفسها فى حالة سداد الطرف الاول لها .
(البند الخامس عشر) تختص محاكم ..... بنظر المنازعات التى تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصدد .
(البند السادس عشر) وكل الطرفان الاستاذ..... فى استلام صورتين من العقد وبعد إثبات ما تقدم ، تلوناه على المتعاقدين فاقراه ووقعا عليه فى حضورنا وبذلك تم التوثيق .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

(الموثق)

ملاحظة : إذا أبدى الموعود له رغبته فى ابرام عقد الرهن الرسمى نفاذا لعقد الوعد الرسمى بتقرير رهن عقارى ، وأخل الواعد بالتزامه ، جاز للموعود له رفع دعوى باثبات الرهن الرسمى بموجب عقد الوعد الرسمى ، ومتى صدر الحكم بذلك اعتبر الرهن قائما بين طرفى الوعد ، ولكن حتى يمكن للمرتهن الاحتجاج به فى مواجهة الغير ، فأنه يتعين عليه قيد الحكم الصادر بإثبات الرهن بمكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته العقار المرهون بعد تحرير قائمة القيد وفقا للنموذج رقم 256 .
ولكن يحسن قيد صحيفة دعوى اثبات الرهن بعد اعلانها وقيدها بجدول المحكمة حتى إذا ما صدر الحكم تم التاشير بمنطوقه على هامش قيد الصحيفة ، وحينئذ يعتبر تاريخ قيد الصحيفة هو تاريخ قيد الحكم فلا يحاج الدائن المرتهن بالقيود التى تكون قد تمت فى الفترة بين قيد الصحيفة وصدور الحكم .