عقد بيع ابتدائي (وارد على عمارة)
(المبيع به بعض وحدات خالية)

أنه فى يوم الموافق / /
تم تحرير هذا العقد بين كل من :
1- السيد/ المصرى الجنسية مقيم برقم شارع مدينة محافظة ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى (طرف أول بائع)
2- السيد/ المصرى الجنسية مقيم برقم شارع مدينة محافظة ويحمل بطاقة عائلية رقم سجل مدنى (طرف ثان مشتر)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :
(البند الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار المبنى المعطى رقم تنظيم والكائن بشارع مدينة محافظة والمكون من سبعة طوابق تشتمل على عدد ( ) وحدة سكنية ، ( ) محل تجارى ، يحدها من الناحية البحرية ومن الناحية القبلية ومن الناحية الشرقية ومن الناحية الغربية .
(البند الثاني) يقر الطرف الأول أن وحدات العقار المبيع مؤجرة وفقا لأحكام قانون إيجار الأماكن فيما عدا ثلاثة وحدات أرقام ، ، الأولى بالطابق والثانية بالطابق والثالثة بالطابق .... فهي خالية غير مؤجرة .
(البند الثالث) يقر الطرف الأول بأنه يخول الطرف الثاني الحق فى منفعة العقار المبيع اعتبارا من أول الشهر التالي لتحرير هذا العقد وقد تم تحويل عقود الإيجار للطرف الثاني متضمنة أن القيمة الايجارية لوحدات العقار المؤجرة تبلغ .
(البند الرابع) قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له الحق في التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات ويلتزم في حالة وجود تصرف سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما بأن يدفع للطرف الثاني مبلغ عن الوحدة الأولى ومبلغ من الثانية ومبلغ عن الثالثة

ويمكن استبدال هذا البند بما يلى :
قام الطرف الأول بتسليم الوحدات الخالية للطرف الثاني الذي له حق التصرف فيها كيفما يشاء فور التوقيع على هذا العقد ، ويقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات ، فأن تبين وجود تصرف بالنسبة لوحدة أو أكثر سواء بالبيع أو بالإيجار أو بغيرهما يصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لتنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراء آخر ويلتزم الطرف الأول فى هذه الحالة بأن يدفع للطرف الثاني تعويضا اتفاقيا قدره .
(البند الخامس) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ بموجب الشيك رقم مسحوب على بنك والباقى وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي .
ويمكن استبدال هذا البند بما يلى :
تم هذا البيع لقاء ثمن قدره دفع منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ نقدا ويعتبر هذا العقد متضمنا مخالصة بذلك ، أما الباقي وقدره يدفع عند التوقيع على العقد النهائي .
(البند السادس) تم الاتفاق على تحديد أجل أقصاه ثلاثة أشهر من اليوم للتوقيع على العقد النهائي ، ويلتزم الطرف الأول خلالها بتقديم كافة المستندات اللازمة لإنهاء هذا العقد وإلا كان للطرف الثاني رفع دعوى بصحته ونفاذه .
(البند السابع) يقر الطرف الأول بخلو البيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة له فى القانون .
ويضمن للطرف الثاني ما تضمنه هذا البند .
(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الأول عن طريق (الميراث الشرعي عن والده أو) (أو عن طريق الشراء بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق)
(البند التاسع) يقر الطرف الثاني أنه عاين العقار المبيع معاينة تامة نافية لأية جهالة وانه قابل للتعامل فيه على الحالة التى وجده عليها .
(البند العاشر) يقر الطرفان أن محل إقامة كل منهما المبين بصدر هذا العقد هو المعمول عليه بالنسبة لكافة الإجراءات القانونية التى قد تتخذ فى شأن هذا العقد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره .
(البند الحادي عشر) يتحمل الطرف الثاني مصاريف العقد حتى تمام التسجيل .

(البند الثاني عشر) تختص محاكم بنظر ما قد ينشب عن هذا العقد من منازعات .

(البند الثالث عشر) حرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف .

(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

ملاحظات :

1- الشرط الجزائي يخضع دائما لتقدير القضاء ويبطل كل اتفاق يخالف ذلك .
2- العبرة فى اتخاذ الإجراءات القضائية بالمحل المتفق عليه بالعقد ما لم يخطر بتغييره كتابة .