عقد وعد بالبيع
(المادتان 101 و 102 مدنى)

تنقل البيانات المتعلقة بالديباجة من صدر النموذج رقم (1) أو (11) فى حالة التضامن أو التعدد

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلى :

(البند الأول) يمتلك الطرف الأول العقار رقم تنظيم الكائن بشارع قسم " أو مركز محافظة وهو عبارة عن " فيلا " من طابقين تبلغ مساحتها مترا " مربعا ، يحدها من الناحية البحرية والقبلية والشرقية والغربية

(البند الثاني) يلتزم الطرف الأول ببيع العقار المبين بالبند السابق للطرق الثاني إذا ما ابدي الأخير رغبته فى الشراء خلال أجل أقصاه نهاية شهر سنة ، على أن تبدى هذه الرغبة بإنذار على يد محضر فى حالة تغيب الطرف الأول عن موطنه الثابت بهذا العقد أو فى حالة امتناعه عن إتمام العقد فور إبداء الرغبة شفاهة من الطرف الثاني ، وحينئذ يكون للطرف الثاني رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد البيع بعد إبداء هذه الرغبة .

(البند الثالث) يلتزم الطرف الأول بتسليم العين للطرف الثانى بعد ثلاثة أشهر من إبداء الأخير رغبته فى اتمام البيع ، والا كان ملتزما بأن يدفع للطرف الثانى مبلغ عن كل يوم تأخير ، وقد روعى فى هذا التقدير ما سوف يتكبده الطرف الثاني من خسائر بسبب إرجاء التسليم .

(البند الرابع) تم الاتفاق على ثمن قدره فقط يلتزم الطرف الثاني بأن يدفع منه مبلغ عند التوقيع على العقد الابتدائي ، والباقى عند التوقيع على العقد النهائي .

(البند الخامس) يقر الطرف الأول بخلو العين من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون .

(البند السادس) يقر الطرف الأول بأنه الحائز للعين محل هذا العقد وبأنها غير مؤجرة ولم تحرر عقود إيجار فى شأنها .

(البند السابع) يضمن الطرف الأول للطرف الثاني كافة التعرضات القانونية الصادرة من الغير .

(البند الثامن) انتقلت الملكية للطرف الأول بطريق (الميراث الشرعي عن والده أو عن والدته المرحومة أو بالعقد المسجل رقم بتاريخ توثيق .

(البند التاسع) يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين معاينة تامة نافية للجهالة وانه قبل التعامل فيها بحالتها التى كانت عليها وقت المعاينة .

(البند العاشر) تختص محاكم بنظر ما ينشب عن هذا العقد من منازعات .

(البند الحادى عشر) حرر هذا العقد من نسختين لكل طرف نسخة

(الطرف الأول) (الطرف الثانى)

ملاحظات :

1- يتحمل الطرف الثاني عبء إثبات ابداء الرغبة فى الميعاد ، لذلك فإذا رفض الطرف الاول ابرام العقد فور إبداء الرغبة شفاهة أو تغيب عن موطنه الثابت بالعقد ، تعين انذاره فورا على يد محضر برغبة الطرف الثانى فى إتمام البيع محل الوعد .

2- تضمن البند الخامس خلو العين من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون ، والحقوق الأصلية هى حق الامتناع "مادة 985" وحق الاستعمال والسكنى " مادة 996" وحق الحكر " مادة 999" وحق الارتفاق " مادة 1015" أما الحقوق التبعية فهى حق الرهن الرسمي " مادة 1030 " وحق الاختصاص " مادة 1085" وحق الرهن الحيازى " مادة 1096" وحق الامتياز"1130" وقد أثرنا صياغة البند على نحو ما أوردناه ليكون جامعا لكافة هذه الحقوق .

3- يمكن الاتفاق فى عقد الوعد بالبيع على أنه إذا أبدى الموعد له رغبته فى إتمام عقد البيع ، تعين إفراغ عقد البيع فى ورقة رسمية وحينئذ يلتزم الواعد بإعدادها فإذا مانع قام الحكم مقام العقد مفرغا فى هذه الورقة الرسمية .

4- يلزم لصحة عقد الوعد أن يكون مستوفيا كافة الأركان المقررة فى العقد الموعود بإبرامه ، فإن كان من العقود الشكلية كعقد الرهن الرسمي وجب ان يكون عقد الوعد به بدوره رسميا ، ومتى استوفى الوعد أركان العقد الموعود به ونكل الواعد من وعد ، كان للموعود له رفع دعوى بصحة ونفاذ عقد الوعد وحينئذ يقوم الحكم مقام العقد .