عقد بيع مع الحظر من التصرف
المادة 823 و824 مدني

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 الأول) باع الطرف الأول للطرف الثاني العقار رقم ... تنظيم الكائن بشارع .... قسم ... محافظة .... والبالغ مساحته .... كترا مربعا ، ويحده من الناحية البحرية ..... والقبلية .... والشرقية ..... والغربية ..... بالمكلفة رقم .... باسم ..... .
(البند الثاني) ألت ملكية المبيع للطرف الاول بطريق الميراث الشرعي عن والده (أو والدته المرحومة .... أو بموجب العقد المسجل رقم ..... توثيق .....) .
(البند الثالث) تم هذا البيع لقاء ثمن قدره ..... فقط ..... دفع منه الطرف الثاني بمجلس هذا العقد مبلغ .... فقط ..... والباقي يستحق نصفه عند التوقيع على العقد النهائي والنصف الأخر بعد ستة أشهر من تاريخ العقد النهائي كحد أقصى لهذا الوفاء .
(البند الرابع) يحظر على الطرف الثاني التصرف في المبيع إلا بعد دفع كامل الثمن وإلا كان للطرف الأول الحق في إبطال هذا التصرف .
(البند الخامس) يلتزم الطرف الأول بتسليم المبيع للطرف الثاني فور التوقيع على العقد النهائي ، وتحويل كافة عقود الإيجار إليه على أن يكون له الحق في الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالي للتسليم .
(البند السادس) يقر الطرف الأول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية هى معرفة به في القانون ، ويضمن

التعرضات القانونية الصادرة من الغير على أن يخطره بها الطرف الثاني في الوقت المناسب .
(البند السابع) يقر الطرف الثاني أنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وليس له الرجوع على الطرف الأول بأي عيب خفي قد يظهر مستقبلا .
(البند الثامن) يقر الطرفان بأن عنوان كل منهما المبين في هذا العقد هو موطنهما المختار فيما يتعلق بإعلان الأوراق القضائية التي قد يتطلبها تنفيذه .
(البند التاسع) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات حول هذا العقد .
(البند العاشر) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .
(الطرف الأول) (الطرف الثاني)

ملاحظات:

1- الخظر من التصرف يجب أن يكون مؤقتا ومستنندا الى سبب مشروع طالما كان مصدره العقد ، فأن جاء الحظر مؤبدا أو مفتقرا الى السبب المشروع كان الشرط المتضمن الحظر باطلا وأصبح العقد خلوا منه ونافذا ما لم يقض بفسخه .

أما إذا جاء الحظر في نص قانوني ، فأن الحظر يعتد به ولو جاء مؤبدا أو معلقا على شرط معين ، مثال ذلك ، مساكن الدولة التي تم تمليكها لشاغليها فقد نص القانون على أن يتم التمليك وفقا للشروط التي يقررها مجلس الوزراء ، وقد حدد هذا المجلس من بينها حظر التصرف إلا بموافقة المحافظة المختصة

2- يراعى أنه فى الحظر من التصرف الاتفاقى ، لا يكفى ان يرد شرط الحظر بالعقد الابتدائي ، أنما يلزم أن ينص عليه بالعقد النهائي ، أما الحظر القانوني فمصدره القانون ومن ثم لا يلزم النص عليه بالعقد .

3- بالنسبة لأثر الشرط المانع من التصرف على قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية . راجع تعليقنا على المادة 76 من القانون المدني .

4- لا يقتصر شرط الحظر من التصرف على عقد البيع بل يمتد ليشمل كافة التصرفات الأخرى طالما جاء مطبقا " مادة 823 مدني"