عقد رهن رسمى عقارى ضمانا لرض

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) أقرض الطرف الاول مبلغ .... فقط .... جنيه للطرف الثانى دفع نقدا من الاول للثانى بمجلس هذا العقد .
(البند الثانى) يلتزم الطرف الثانى بالوفاء بمبلغ القرض كاملا وعلى دفعة واحدة فى يوم / /
بموطن الطرف الاول المبين لهذا العقد وإلا كان للاخير البدء فى اتخاذ اجراءات نزع ملكية العقـار المرهـون الموضـح حـدودا ومعالما فيما يلى :
(البند الثالث) تم هذا القرض لقاء فائدة اتفاقية قدرها 7% " سبعة فى المائة " من مبلغ القرض سنويا ، ويلتزم الطرف الثانى بدفعها سنويا للطرف الاول فـور اسـتحقاقها بمـوطن الاخير ، وفى حالة الاخلال بهذا الالتزام يسقط أجل الدين ويتعين الوفاء بمبلغ القرض فورا والا كان للطرف الاول اتختذ اجراءات نزع الملكية بعد التنبيه بالوفاء .
(البند الرابع) اذا هلك العقار المرهون لاى سبب من الاسباب ولو لم يكن راجعا لتقصير من الطرف الثانى ، يسقط أجل الدين ويتعين الوفاء بمبلغ القرض فورا ما لم يكن مبلغ التعـويض المستحق او مبلغ التأمين كافيا للوفاء بقيمة القرض وقـدم الطرف الثانى هذا المبلغ للطرف الاول أو عرضه عليه عرضا

حقيقيا ولا يكون للاخير الاعتراض على ذلك وله التدخل فى دعوى التعويض لقبض ما قد يقضى به نفاذا لما تضمنه هذا البند
(البند الخامس) يلتزم الطرف الثانى بالتأمين على العقار خلال شهر واحد من توثيق هذا العقد والا كان للطرف الاول القيام به مع احتساب فائدة قدرها 7% " سبعة فى المائة " على الاقساط التى تدفع لشركة التأمين وتأخذ هذه الفوائد حكم فوائد القرض على أن تضاف الاقساط المبلغ القرض وتستحق باستحقاقه
(البند السادس) لا يسقط اجل القرض باشهار افـلاس " أو اعسار" الطرف الثـانى طالمـا الوفـاء باقسـاط الفوائـد فى مواعيدها للطرف الاول .
" لا يسقط اجل القرض بافلاس المدين وللدائن المرتهن اتخاذ اجراءات انفرادية تتعلق بالتنفيذ على العقار المرهون ، على أن يختصن وكيل الدائنين فى أية مرحلة بلغتها هذه الاجـراءات للاحتجاج بها على جماعة الدائنين فى أية مرحلة بلغتها هذه الاجراءات للاحتجاج بها على جماعة الدائنين " (انظر مجموعة المبادئ القانونية للمؤلف ج4 ص138 رقم 80 و 81 و 87)
(البند السابع) ضمانا للوفاء بمبلغ القـرض واقسـاط الفوائـد المتفق عليها والمصاريف برهن الطرف الثانى للطرف الاول رهنا رسميا واردا على حق الملكيـة ، العقـار المملـوك لـه رقم ..... تنظيم الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... والمكون من .....والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ويحده من الناحية البحرية ..... والقبلية ..... والشرقية ..... والغربية ..... بالمكلفة رقم ..... باسم ..... " إذا كان العقار المرهون من الاراضى الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة فضلا عن المساحة والحدود والتكليف "
(البند الثامن) يقر الطرف الثانى بأن العقار المرهون قد آلت اليه ملكيته بطريق ..... (الميراث الشرعى عن والده أو والدته المرحومة ..... أو بالعقد المسجل رقم ..... توثيق.....) وبأنه لم يسبق له التصرف فيه بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية ولم يرتب عليه أيا من الحقوق العينية التبعية كما هى معرفة به فى القانون ، ,ان سند ملكيته " أن كانت الملكية قد آلت اليه بالعقد المسجل " خلو من الشرط الذى يحظر عليه التصرف .
(البند التاسع) يقر الطرف الثانى بصحة سنده الذى تلقى به ملكية العقار المرهون ولم تعلق به شائبة تؤدنة الى فسخه أو بطلانه .
(البند العاشر) يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التى تعتبر عقارا ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص

والتحسينات والانشاءات التى تعود بمنفعة على الطرف الثانى سواء ما وجد منها قبل الرهن أو بعده ، وأى ما كانت قيمتها ولو جازت قيمة العقار الاصلى المحدد بالبند السابع من هذا العقد طالما أصبحت مملوكة للاخير . ولا يخل ذلك بالامتياز المقرر للمقاولين والمهندسين .
(البند الحادى عشر) للطرف الثانى أجراء تعديلات بالعقار المرهون على ألا تضر بالطرف الاول والا كان للاخير اتخاذ الاجراءات التحفظية للمحافظة على حقه كطلب تعيين حارس قضائى على العقار ليحول دون الطرف الثانى واضعاف الرهن .
(البند الثانى عشر) لا يحول هذا الرهن دون قيام الطرف الثانى بأعمال الادارة المتعلقة بالعقار المرهون وفى قبض ثماره الى وقت الحقاها بالعقار منذ تسجيل تنبيه نزع الملكية وله تحويل الغرض الذى أنشئ العقار من اجله أو تغيير كيفية استغلاله على الا يؤدى ذلك الى الاضرار بالطرف الاول .
(البند الثالث عشر) لا يجوز للطرف الثانى بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية أبرام عقود ايجار تتعلق بالعقار المرهون ولو كانت داخلة فى أعمال الإدارة الحسنة .
(البند الرابع عشر) لا يجوز تجزئة الرهن ، ويكون كل جزء من العقار ضامنا لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمونا بالعقار كله سواء بالنسبة للطرف الثانى أو لورثته من بعده .
(البند الخامس عشر) يلتزم الطرف الثانى بضمان سلامة الرهن ، وذلك بالمحافظة على العقار المرهون باجراء الترميمات اللازمة ، وإلا كان للطرف الاول أن يعترض على كل عمل أو تقصير يكون من شأنه انقاص ضمانه كبيرا وله فى حالة الاستعجال ان يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية وأن يرجع بما أنفق على الطرف الثانى .
(البند السادس عشر) يجوز باتفاق لاحق بعد حلول الدين أن ينزل الطرف الثانى للطرف الاول عن العقار المرهون وفاء لدينه .
(البند السابع عشر) يقتضى الرهن حتما بانقضاء الدين المضمون به ، وذلك بالوفاء أو التجديد أو الوفاء بمقابل أو المقاصة أو استحالة التنفيذ أو التقادم ، ويلتزم الطرف الاول فى هذه الحالة باتخاذ الاجراءات اللازمة لمحو القيد بمصروفات على عاتقه والا كان للطرف الثانى استصدار حكم بذلك .
(البند الثامن 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 السابع عشر) على الطرف الاول قيد الرهن بعد اتمام ابرام هذا العقد بمصروفات على عاتق الطرف الثانى .
(البند العشرون) فى حالة امتناع الطرف الثانى عن الوفاء رغم حلول أجل الدين أو سقوط الاجل لاى سبب من الاسباب التى تضمنها هذا العقد ، يكون للطرف الاول ، بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه التنفيذ على أى مال من أموال الطرف الثانى ولو لم تكن ضامنة لدينه متى أصبح العقار المرهون غير كاف للوفاء بهذا الدين وبشرط اعلان سنده التنفيذى واستصدار امر بذلك من قاضى التنفيذ .
(البند الحادى والعشرون) تختص محاكم .... بنظر المنازعات التى تتعلق بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من المتعاقدين المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصدد .
(البند الثانى والعشـرون) وكـل الطـرف الاول بمـوجب هـذا الاستاذ ..... فى تسلم صورة هذا العقد وفى اجراء القيـد وتجديده .؟
وبعد اثبات ما تقدم ، تلوناه على المتعاقدين فأقراه ووقعا عليه فى حضورنا ، وبذلك تم التوثيق .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

(الموثق)