عقد رهن حيازى عقارى ضمانا لقرض

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) أقرض الطرف الاول للطرف الثانى مبلغ ..... فقط ..... جنيها دفع نقدا من الاول للبثانى بمجلس هذا العقد .
(البند الثانى) يلتزم الطرف الثانى بالوفاء بمبلغ القرض كاملا وعلى دفعة واحدة فى يوم / / " أو على ..... اقساط شهرية متساوية بواقع القسط ..... فقط ..... جنيها يستحق الاول فى / / والثانى / / ... الخ " بموطن الطرف الاول المبين بهذا العقد والا كان للاخير البدء فى اتخاذ اجراءات نزع الملكية بعد التنبيه بالوفاء .
" إذا لم يتم الاتفاق على ميعاد لاستحقاق مبلغ القرض ، فلا يجوز للطرف الاول أن يطالب باستيفاء حقه الا عن طريق استنزاله من قيمة الثمار دون اخلال بحق الطرف الثانى فى الوفاء بالدين فى أى وقت أراد وحينئذ ينقضى الرهن ويسترد العين "
(البند الثالث) تم هذا لقاء فائدة اتفاقية سعرها 7% " سبعة فى المائة " من مبلغ القرض سنويا ، ويلتزم الطرف الثانى بدفعها سنويا للطرف الاول فور استحقاقها بموطن الاخير ، وفى حالة الاخلال بهذا الالتزام يسقط أجل الدين ويتعين الوفاء بمبلـغ القرض فورا ، وإلا كان من حق الطرف الاول اتخاذ اجراءات نزع الملكية بعد التنبيه بالفواء .
" إذا كان الوفاء مقسطا فينص على استنزال قيمة الاقساط التى تم الوفاء بها عند احتساب الفوائد .يجوز ان يحل البند التالى محل هذا البند :
للطرف الاول الحق فى غلة العقار المرهون مقابل الفوائد المستحقة له على الا تجاوز قيمة هذه الغلة 7% من قيمة الدين

سنويا والا تعين استنزال ما زاد عن ذلك من المصروفات ثم أصل الدين .
(البند الرابع) اذا هلك العقار المرهون لاى سبب من الاسباب ولو لم يكن راجعا الى تقصير من الطرف الثانى ، يسقط اجل الدين ويتعين الوفاء بمبلغ القرض فورا ، ما لم يكن مبلغ التعويض المستحق أو مبلغ التأمين كافيا للوفاء بقيمة القرض وقـدم الطرف الثانى هذا المبلغ للطرف الاول او عرضه عليه عرضا حقيقيا ولا يون للاخير الحق فى الاعتراض على ذلك وله التدخل فى دعوى التعويض لقبض ما قد يقضى به نفاذا لما تضمنه هذا البند ، فأن لم يكن المبلغ كافيا التزم الطرف الثانى بتقديم كفالة عينية او كفالة شخصية يرتضيها الطرف الاول .
(البند الخامس) يلتزم الطرف الثـانى بالتـأمين عـلى العقـار المرهون خلال شهر واحد من تاريخ ابرام هذا العقد، والا كان للطرف الاول القيام بذلك مع احتساب فائدة قدرها 7% " سبعة فى المائة " على الاقساط التى تدفع لشركة التأمين ، وتأخذ هذه الفوائد حكم فوائد القرض وتستحق باستحقاقه باعتبارها من المصاريف التى تقتضيها المحافظة على العقار وفى ذات مرتبته دون حاجة لاجراء قيد خاص بها .
(البند السادس) لا يسقط أجل القرض باشهار افـلاس " أو اعسار" الطرف الثانى طالما تم الوفاء بأقساط الفوائد فى مواعيد استحقاقها للطرف الاول .
" لا يسقط اجل القرض بافلاس المدين ، وللدائن المرتهن اتخاذ اجراءات الفردية تتعلق بالتنفيذ على العقار المرهون على أن يختصم وكيل الدائنين فى أية مرحلة بلغتها هذه الاجـراءات للاحتجاج بها على جماعة الدائنين ، أنظر مجموعة المبـادئ القانونية للمؤلف جزء 4 ص 138 رقم 80 و81 و87 "
(البند السابع) ضماتا للوفاء بمبلغ القـرض واقسـاط الفوائـد والمصاريف والتعويضات " ان وجدت " يرهن الطرف الثانى للطرف الاول رهنا حيازيا واردا على حق الملكيـة ، العقـار المملوك له رقم ..... تنظيم الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... والمكون من ..... والبالغ مساحته ..... مترا مربعا ، والـذى يحـده مـن الناحيـة البحريـة ..... والقبليـة ..... والشــرقية ..... والغربيــة ..... بالمكلفــة رقــم ..... باسم ..... "إذا كان العقار من الاراضى الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة فضلا عن المساحة والحدود والتكليف "

(البند الثامن) يقر الطرف الثانى بأن ملكية العقار المرهون قد آلت اليه بطريق ..... (الميراث الشرعى عن والده أو والدته المرحومة .....أو بموجب العقد المسجل رقم ..... توثيق...." وبأنه لم يسبق له التصرف فه باى نوع من أنواع التصرفات القانونية ولم يرتب عليه أيا من الحقوق العينية التبعية كما هى معرفة به فى القانون ، وأن سند ملكيته " أن كانت الملكية قد آلت إليه بالعقد المسجل " خلو من الشرط الذى يحظر عليه التصرف .
(البند التاسع) يقر الطرف الثانى بصحة سنده الذى تلقى به ملكية العقار المرهون وتم تعلق به شائبة تؤدى الى فسخه أو بطلانه .
(البند العاشر) يشتمل والرهن ملحقات العقار المرهون التى تعتبر عقارا ، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والانشاءات التى تعـود بمنفعـة عـلى الطرف الثانى سواء ما وجد منها قبل الرهن او بعده ، وأى ما كانت قيمتها ولو جاوزت قيمة العقار الاصلى المحدد بالبنـد السابع من هذا العقد طالما أصبحت مملوكة للاخير .
(البند الحادى عشر) لا يجوز للطرف الثانى التعاقد مع الغير على اقامة انشاءات جديدة بالعقار المرهون تكون مملوكة لهذا الغير الا إذا قدم الثمن المتفق عليه مقابلا لها للطرف الاول .
(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الثانى بتسليم العقار المرهون وفقا للتحديد المبين بالبندين السابع والعاشر من هذا العقد ، وذلك فور التوقيع عليه ، وبتحويل كافة عقود الايجار للطرف الاول باعتباره دائنا مرتهنا للعقار رهن حيازة ، وفى حالة اخلال الطرف الثانى بهذا الالتزام يكون للطرف الاول استصدار حكم بتنفيذه جبرا
"يجوز النص على اعتبار الرهن مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى انذار او تنبيه او اى اجراء آخر إذا أخل الطرف الثانى بتنفيذ التزامه بالتسليم ، مما مؤداه عودة الطرفين الى ما كانا عليه قبل ابرام الرهن ، فتظل حيازة العقار للطرف الثانى على أن يرد مبلغ القرض للطرف الاول ، فأن رفض تعين على الاخير اتخاذ الاجراءات اللازمة والتى تنتهى الى التنفيذ على أموال الطرف الثانى ومنها العقار ، ولذلك فضلنا عدم النص على الفسخ واتجهنا الى تنفيذ الالتزام بالتسليم "
(البند الثالث عشـر) يضـمن الطـرف الثـانى سـلامة الرهـن ونفاذهوليس له أن يأتى عملا ينقص من قيمة العقار المرهون أو يحول دون استعمال الطرف الاول لحقوقه المستمدة من هذا

العقد ، وللاخير فى حالة الاستعجال ان يتخذ على نفقة الطرف الثانى كل الوسائل التى تلزم للمحافظة على العقار .
(البند الرابع عشر) يلتزم الطرف الثانى بالحضور الى مكتب توثيق ...خلال أسبوع من تاريخ التوقيع على هذا العقد للتصديق على توقيعه وتقديم كافة المستندات اللازمة لقيد الرهن وإلا كان للطرف الاول استصدار حكم بصحته ونفاذه بمصروفات على عاتق الطرف الثانى .
(البند الخامس عشر) يترتب على تسليم العقار المرهون للطرف الاول ، حقه فى حبسه لحين استيفاء أصل الدين والفوائد والمصاريف " والتعويضات ان وجدت " ، ولا يجوز للطرف الثانى استرداده الا بعد الوفاء بالتزامه المتقدم وفاء كاملا .
(البند السادس عشر) يلتزم الطرف الاول فور تسلمه للعقارالمرهون بالمحافظة عليه وأن يبذل فى سبيل ذلك من العناية ما يبذله الشخص المعتاج ، ويكون مسئولا عن هلاك العقار ما لم يثبت ان ذلك يرجع لسبب اجنبى لا يد له فيه .
وللطرف الثانى أن يطلب وضع العقار تحت الحراسة اذا اخل الطرف الاول بهذا الالتزام فضلا عن حقه فى التعويض .
(البند السابع عشر) للطرف الاول الحق فى ادارة العقار المرهون باذلا فى ذلك من العناية ما يبذله الشخص المعتاد وليس له ان يغير من طريقة استغلاله الا برضاء الطرف الثانى ، والا كان للاخير طلب وضع العقار تحت الحراسة او استرداده بعد دفع الباقى من الدين المضمون بعد خصم قيمة الفائدة منه عن المدة من يوم الوفاء الى يوم استحقاق الدين .
(البند الثامن عشر) ليس للطرف الاول أن ينتفع بالعقار المرهون دون مقابل وعليه أن يستثمر استثمارا كاملا ، على ان يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ما حصل عليه من صافى الريع وما استفاده من استعمال العقار ، باذلا فبذ لك عناية الشخص المعتاد .
(البند التاسع عشر) على الطرف الاول تقديم حساب سنوى مفصل الى الطرف الثانى مشتملا على الايرادات الصافية بعد بيان المصروفات التى قام باستنزالها لخصم الفوائد المستحقة ثم استنزال الفائض بعد ذلك من أصل الدين .
" تتم عملية استهلاك أصل الدين بتقدير قيمة الريع الذى حصل عليه الطرف الاول منذ تسلمه العين المرهونة ، فأن كانت ارضا زراعية قدرت قيمة المحصولات التى زرعت ثم تخصم منها المصاريف التى انفقت عليها ، والفوائد وما يتبقى بخصم من أصل الدين وهكذا حتى يتم الاستهلاك ، وأن كان العقار المرهون

عقارا مبنيا قدر الريع " الغلة " بالاجرة ثم يخصم مصاريف الصيانة ومصاريف تحصيل الاجرة والضرائب التى يلتزم بها المؤجر وأجر البواب والفوائد وما يتبقى يخصم من اصل الدين "
(البند العشرون) يلتزم الطرف الاول برد العقار المرهون للطرف الثانى فور الوفاء له بدينه من أصل وفوائد ومصروفات وتعويضات " ان وجدت " كما يلتزم بالاقرار بمحور قيد الرهن والتصديق على توقيعه عليه ، وإلا كان للطرف الثانى استصدار حكم بالزامه بالرد ومحو القيد .
(البند الواحد والعشرون) 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 الثانى والعشرون) يكون للطرف الاول الرجوع على الطرف الثانى بقيمة ما ادخله من تحسينات على العقار المرهون فى حدود ما زاد فى قيمته ، وأن ترتب عليها زيادة فى الاجرة حوسب الطرف الاول على تلك الزيادة ، وليس له الرجوع بالمصروفات الكمالية .
(البند الثالث والعشرون) يلتزم الطرف الثانى بكافة النفقات المترتبة على هذا العقد والمتعلقة بنفقات تحريره ورسوم التصديق على التوقيعات ومصاريف استخراج الشهادات العقارية والقيد وتجديده ، ويترتب على قيد الرهن الحاقها باصل الدين ومرتبته .
(البند الرابع والعشرون) تختص محاكم ..... بنظر المنازعات التى تتعلق بهذا العقد ، ويعتبر عنوان كل من طرفيه المبين به موطنا مختارا له فى هذا الصدد .
(البند الخامس والعشرون) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

محضر تصديق رقم لسنة
انه فى يوم الموافق / /
حضر أمامنا نحن الموثق بالمكتب المذكور للسيد/ .....مصرى الجنسية مسلم الديانة يقيم ..... يوحمل بطاقة عائلية رقم ..... بتاريخ / / سجل مدنى ..... ووقع على التوكيل عاليه ، وبذلك ، فقد تم التصديق .

(الموثق)

ملاحظة : عقد الرهن الحيازى العقارى من العقود الرضائية ، ومن ثم يكفى فى ابرامه تلاقى القبول بالايجاب ، ويخضع فى

اثباته للقواعد العامة والعبرة بقيمة المال المرهون لا بالدين المضمون ، ولما كان اجراء قيد الرهن الحيازى العقارى يتطلب تصديقا على توقيع الراهن لذلك آثرنا التصديق على عقد الرهن لاجراء القيد بمقتضاه ، كما تطلبت المادة من قانون الشهر العقارى أن يتم محو القيد باقرار من المرتهن بقبوله هذا المحو والتصديق على توقيعه على هذا الاقرار .