عقد بيع نهائي لعقار مبنى
عقد بيع نهائي

عن عمارة سكنية كائنة بمدينة قسم محافظة

المسطح بالأرقام	الموقع حسب خريطة المساحة اسم الشارع / رقم الملك	الحدود
سنتميتر متر 75 850		
		التعامل على عمارة سكنية من خمس طوابق يشتمل الطابق الاول على وحدة سكنية وكل من الطوابق الاخرى على وحدة سكنية الحد البحرى وبه الباب : شارع وطوله مترا الحد القبلى: العقار رقم ملك وطوله مترا الحد الشرقى : العقار رقم ملك وطوله رقم الحد الغربى : شارع وطوله مترا
75 850 فقط ثمانمائة وخمسين مترا مربعا وخمسة وسبعين سنتيمتر مربعا.		

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 :
"إذا تبقى جزء من الثمن مستحق الوفاء بعد التسجيل يضاف البند التالي :
بند : يحتفظ الطرف الأول بحق الامتياز المقرر له كبائع على العقار المبيع ضمانا للوفاء بباقي الثمن وقدره فور هذا الحق وحتى يتم الوفاء . وبالنسبة للتكليف يضاف البند التالي :
بند: يقع المبيع ضمن المكلفة رقم لسنة باسم
وفقا لكشف الرسمي رقم .
وبالنسبة لمقابل التحسين وفقا للقانون رقم 222 لسنة 1955 بغرض قابل تحسين ، يضاف البند التالى :
بند: يقر الطرف الأول بان المبيع لم يخضع لمقابل التحسين وان شبنا من هذا لم يتقرر عليه ، وان تبين خضوعه له فإن الطرف الأول يلتزم به .
ملاحظات تراعى عند تحرير العقد النهائى :
1- يراعى أن العقد الابتدائي تظل له حجيته الى وقت التوقيع على العقد النهائي ، وحينئذ يفقد العقد الابتدائي حجيته ويصبح العقد النهائي وحده هو قانون المتعاقدين .
2- مفاد ما تقدم ان الشرط الوارد بالعقد النهائي هو الواجب الأعمال دون الشرط الذي كان يتضمنه العقد الابتدائي .
3- المراد بالشرط فى هذا المقام هو الشرط الذي لم يرد به نص مفسر أو مقرر لإرادة المتعاقدين ، كالشرط الجزائي فلم يجر به نص مفسر ومن ثم فإذا تضمنه العقد الابتدائي ولم ينص عليه بالعقد النهائي فلا أعمال له ، أو العكس ، أما الشروط المفسرة فإذا اتفق المتعاقدان على خلافها فى العقد الابتدائي ، قم اسقطوا هذا الاتفاق بالعقد النهائي ، عادت للنص الذي خالفه المتعاقدان قوته وكان واجب التطبيق .
4- استقر قضاء النقض على أن البائع إذا ضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ واوجب أعماله في حالة تخلف المشترى

عن الوفاء بباقي الثمن في الموعد المحدد التزم القاضي بالفسخ حتما دون أن تكون له أية سلطة تقديرية .

5- التمسك بالشرط يخضع دائما لنظرية إساءة استعمال الحق مثال ذلك الشرط الوارد بعقد ملكية وحدة سكنية الذى يحظر على المشترى إجراء اى تعديل والا فسخ العقد ، فإن البائع إذا تمسك به دون أن يؤدى التعديل إلى الإضرار بالعين أو اضر بها ضرر لا يتناسب مع الضرر الذي يصيب المشترى ، يكون متعسفا في استعمال حق الفسخ ، فيحول القضاء دونه .