عقود الدخل الدائم
المواد 545 -548 من القانون المدنى
عقد يترتب دخل دائم " معاوضة "

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 الاول) باع الطرف الاول للطرف الثانى العقار المملوك له والكائن .....والمكون من ..... والبالغ مساحته .....مترا مربعا ، ضمن المكلفة رقم .....لسنة ..... باسم..... والذى يحده من الناحية البحرية ..... والقبلية..... والشرقية .....والغربية .....
(البند الثانى) الت ملكية المبيع الى الطرف الاول بطريق ..... (الميراث الشرعى عن والده أو عن والدته المرحومة ....أو بموجب العقد المسجل رقم .....بتاريخ .....توثيق ..... .
(البند الثالث) يلتزم الطرف الاول بتسليم المبيع خاليا من كل ما يشغله فى موعد أقصاه نهاية شهر سنة
(البند الرابع) يقر الطرف الثانى بأنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع بشئ على الطرف الاول .
(البند الخامس) يقر الطرف الاول بخلو المبيع من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كما هى معرفة به فى القانون ويضمن كافة التعرضات القانونية الصادرة للطرف الثانى على أن يخطره بها فى الوقت المناسب .

(البند السادس) يلتزم الطرف الاول باحضار كافة مستندات الملكية وما يتطلبه العقد النهائى على الا يتجاوز ذلك ثلاثة أشهر للبدء فى اتخاذ اجراءات التسجيل .
(البند السابع) تم هذا البيع لقاء التزام الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الاول ولورثته من بعده دخلا شهريا دائما قدره .....فقط .....
(البند الثامن) فى حالة تأخر الطرف الثانى عن تنفيذ التزامه بدفع الدخل الدائم لمدة شهرين متتاليين يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار أو اى اجراء آخر ، ويلتزم برد المبيع بما عليه من انشاءات يكون قد اقامها بعد ابرام هذا العقد على ان يدفع الطرف الاول قيمتها مقدرة وقت الفسخ .
(البند التاسع) فى حالة تحقق الفسخ أو الاستبدال تكون المبالغ المدفوعة من حق الطرف الاول باعتبارها مقابل انتفاع الطرف الثانى بالمبيع .
(البند العاشر) لا يجوز للطرف الثانى طلب الاستبدال الا بعد انقضاء خمس عشرة سنة " وهى أقصى مدة لطلب الاستبدال " وعليه اعلان الطرف الاول بهذه الرغبة قبل سنة من انقضاء هذه المدة .
"يمكن تضمين العقد بندا بالا يحصل الاستبدال مدة حياة الطرف الاول وقبل انقضاء خمس عشرة سنة وفى هذه الحالة لا يجوز للطرف الثانى طلب الاستبدال الا بعد موت الطرف الاول ولو عاش اكثر من خمس عشرة سنة والا بعد انقضا خمس عشرة سنة ولو مات الطرف الاول قبل هذه المدة "
(البند الحادى عشر) فى حالة الاستبدال يلتزم الطرف الاول بدفع مقابل الانشاءات التى يكون الطرف الثانى قد اقامها على الا يتجاوز ما يدفعه مبلغ .....فقط..... اذا كانت القيمة تجاوز هذا المبلغ .
(البند الثانى عشر) لى الطرف الثانى المحافظة على كافة الانشاءات وموالاتها بالصيانة حتى تسلم بحالة جيدة والا كان للطرف الاول اثبات حالتها بعد الاستبال والقيام باصلاحها على نفقة الطرف الثانى .

(البند الثالث عشر) يجبر الطرف الثانى على الاستبدال اذا ما اشهر افلاسه "أو اعساره" ولا يدخل المبيع فى هذه الحالة فى أموال التفليسة "

(البند الرابع عشر) تختص محاكم ..... بنظر ما قد ينشب من منازعات متعلقة بهذا العقد ويعتبر عنوان كل من الطرفين الوارد به موطنا مختارا فى هذا الصدد .

(البند الخامس عشر) حرر هذا العقد من نسختين ، لكل طرف نسخة .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

ملاحظات :1- بالنسبة لنموذج العقد النهائى انظر النماذج ارقام 17 و18 و19 .

2- يعتبر عقد الدخل الدائم من العقود غير المحدودة القيمة فلا يجوز أثباته الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها ، وتختص المحكمة الابتدائية بنظر المنازعات المتعلقة به دون اعتداد بقيمة القسط .

3- ليس لعقد الدخل الدائم شكل خاص ، فهو يتبع دائما شكل التصرف القانونتى الذى رتبه ، فأن كل هذا التصرف رضائيا كالقرض والبيع كان عقد الدخل الدائم بدوره رضائيا كما فى النموذجين السابقين ، أما أن كان التصرف شكليا كالهبة وجب أن يكون عقد الدخل الدائم مثله شكليا والا كان باطلا بطلانا مطلقا وفقا للنموذجين التاليين .

4- بالنسبة لتحديد مقدار الدخل انظر كتابنا فى القانون المدنى ج1 ص769