**[عقد بيع منزل ابتدائي](https://drahm.org/house-sale-contract)**

انه في يوم/………..الموافق /………/……..……

السيد /……………………….……. والمقيم في……………………… و يحمل بطاقة رقم /....................................( طرف اول بائع )

السيد /…………………………… والمقيم ………………………. و يحمل بطاقة رقم/......................................( طرف ثاني مشتري )

أقر الطرفان بكامل أهليتهما القانونية للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتى:-

**البنـــــــد الأول**:

باع واسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بيعاً تاما ونهائياً وبكافة الضمانات القانونية والفعلية وبموجب هذا العقد للطرف الثاني(المشترى) القابل لذلك ماهو

الشقة رقم ( ...................)

بالدور (...................)

في العقار رقم ( .......................)

شارع ………………………… ………………………… ………………………… ……………….

والشقة محل البيع تبلغ مساحتها ..............................متر مربع

وتتكون من ………………………… ………………………

ويشمل هذا البيع حصته الشائعة في أراضى العقد واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمداخل والممرات تعادل نسبته في الشقة المبيعة. والشقة حدودها كالأتي :

الحد البحري : …………………………

الحـد القبلي : …………………………

الحـد الشرقي: …………………………

الحـد الغربي : …………………………

**البنـــــــد الثاني**:

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي قدره ……………جنيه (…………………………فقط لا غير) وقد سدد الثمن بالكامل من يد ومال الطرف الثاني (المشترى) ليد البائع ويعتبر توقيعه على هذا العقد مخالصة نهائية بالثمن.

**البنـــــــد الثالث**:

يقر الطرف الثاني ( المشترى ) بمعاينة الشقة موضوع البيع المعاينة التامة النافية للجهالة .

**البنـــــــد الرابـع**:

من المتفق عليه أن الطرف الثاني (المشترى) أصبح مالكا للشقة محل البيع ملكية خالصة مفرزة كما يصبح شريكا على المشاع في ملكية الأرض وفى مرافق وملحقات العقار ويصبح من حق الطرف الثاني (المشترى)

التصرف بكل اوجه التصرفات القانونية في الشقة موضوع التعامل بوصفه مالكا لها ملكية مفرزة مع الحصة

الشائعة في الأرض والملحقات والمرافق ويعتبر مسئولا عن سداد ما يستحق عليهـا مـن أمـوال أميرية والضرائب وغيرها من الأعباء الأخرى المفروضة والمقررة حاليا أو التي تفوض مستقبلا على انتفاعه وملكيته للشـقة المذكورة وذلك بوصفة ومالكـا لها ولا يجوز أن يرجع على الطرف الأول بأي شئ من ذلك

ويلتزم الطرف الثاني أيضا بالمساهمة شهريا في تكاليف إدارة وحفظ وصيانة المرافق والأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال جميع مالكي وحدات العقار ودفع أجرة البواب .

**البنـــــــد الخامـس**:

يلتزم الطرف الأول (البائع) بعدم التعرض للطرف الثاني (المشترى) في انتفاعه بالشقة المباعة كما يضمن كافة التعرضات الصادرة من الغير كما يقر الطرف الأول (البائع) بأن الشقة محل العقد خالية من الديون والرهون وكافة الحقوق العينية والتبعية أيا كان نوعها ، وانه الحائز الوحيد لها دون منازعة ولم يسبق لـه التصرف في الملكية للغير قبل ذلك .

**البنـــــــد السادس**:

يلتزم الطرف الأول (البائع) أن يرد للطرف الثاني (المشترى) الثمن الذي قبضه في حالة تعرض الأخير لأي منازعة من البائع أو من الغير .

**البنـــــــد السابـع**:

يلتزم الطرف الأول (البائع) بالحضور أمام المحكمة المختصة للإقرار بصحة التعاقد والشهر العقاري لإنهاء إجراءات العقد النهائي .

**البنـــــــد الثامـن**:

تختص محكمة ............................. الابتدائية وجزئياتها بنظر المنازعات التي قد تنشأ لا قدر الله عن هذا العقد.

**البنـــــــد التاسع**:

حـرر هذا العقد من نسختين سلمت لكل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الطـرف الأول (البائع)                                    الطرف الثاني (المشترى)

الاسم/……………………                       الاسـم/.....…………………

التوقيع/........................ التوقيع/.............................

**عقد بيع منزل إبتدائي**

انه في يوم/………..الموافق /………/……..……

السيد /……………………….……. والمقيم……………………… و يحمل بطاقة رقم

( طرف اول بائع )

السيد /…………………………… والمقيم ………………………. و يحمل بطاقة رقم

( طرف ثاني مشتري )

أقر الطرفان بكامل أهليتهما القانونية للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتى :-

البنـــــــد الأول

باع واسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بيعاً تاما ونهائياً وبكافة الضمانات القانونية والفعلية وبموجب هذا العقد للطرف الثاني(المشترى) القابل لذلك ماهو الشقة رقم ( ) بالدور بعد الأرضي في العقار رقم ( ) شارع ………………………… ………………………… ………………………… ………………. والشقة محل البيع تبلغ مساحتها متر مربع وتتكون من ………………………… ……………………… ويشمل هذا البيع حصته الشائعة في أراضى العقد واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمداخل والممرات تعادل نسبته في الشقة المبيعة. والشقة حدودها كالأتي :

الحد البحري :

الحـد القبلي :

الحـد الشرقي:

الحـد الغربي :

البنـــــــد الثاني

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي قدره جنيه (فقط لا غير) وقد سدد الثمن بالكامل من يد ومال الطرف الثاني (المشترى) ليد البائع ويعتبر توقيعه على هذا العقد مخالصة نهائية بالثمن.

البنـــــــد الثالث

يقر الطرف الثاني ( المشترى ) بمعاينة الشقة موضوع البيع المعاينة التامة النافية للجهالة .

البنـــــــد الرابـع

من المتفق عليه أن الطرف الثاني (المشترى) أصبح مالكا للشقة محل البيع ملكية خالصة مفرزة كما يصبح شريكا على المشاع في ملكية الأرض وفى مرافق وملحقات العقار ويصبح من حق الطرف الثاني (المشترى)

التصرف بكل اوجه التصرفات القانونية في الشقة موضوع التعامل بوصفه مالكا لها ملكية مفرزة مع الحصة

الشائعة في الأرض والملحقات والمرافق ويعتبر مسئولا عن سداد ما يستحق عليهـا مـن أمـوال أميرية والضرائب وغيرها من الأعباء الأخرى المفروضة والمقررة حاليا أو التي تفوض مستقبلا على انتفاعه وملكيته للشـقة المذكورة وذلك بوصفة ومالكـا لها ولا يجوز أن يرجع على الطرف الأول بأي شئ من ذلك

ويلتزم الطرف الثاني أيضا بالمساهمة شهريا في تكاليف إدارة وحفظ وصيانة المرافق والأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال جميع مالكي وحدات العقار ودفع أجرة البواب .

البنـــــــد الخامـس

يلتزم الطرف الأول (البائع) بعدم التعرض للطرف الثاني (المشترى) في انتفاعه بالشقة المباعة كما يضمن كافة التعرضات الصادرة من الغير كما يقر الطرف الأول (البائع) بأن الشقة محل العقد خالية من الديون والرهون وكافة الحقوق العينية والتبعية أيا كان نوعها ، وانه الحائز الوحيد لها دون منازعة ولم يسبق لـه التصرف في الملكية للغير قبل ذلك .

البنـــــــد السادس

يلتزم الطرف الأول (البائع) أن يرد للطرف الثاني (المشترى) الثمن الذي قبضه في حالة تعرض الأخير لأي منازعة من البائع أو من الغير .

البنـــــــد السابـع

يلتزم الطرف الأول (البائع) بالحضور أمام المحكمة المختصة للإقرار بصحة التعاقد والشهر العقاري لإنهاء إجراءات العقد النهائي .

البنـــــــد الثامـن

تختص محكمة شمال القاهرة الابتدائية وجزئياتها بنظر المنازعات التي قد تنشأ لا قدر الله عن هذا العقد

البنـــــــد التاسع

حـرر هذا العقد من نسختين سلمت لكل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

طـرف أول بائع                                                              طرف ثان مشترى

الاسم……………………………………………………                             الاسـم ………………………………………………

التوقيع ……………………………………………………                          التوقيع………………………………………………

**عقد بيع منزل إبتدائي**

انه فى يوم/............. الموافق........./.........../...........

تحرر هذا البيع بالايجاب والقبول بين كل من:

1- السيد/.................... المقيم في/ ................. بطاقة قومية رقم/ ...........  ( طرف اول بائع )

2- السيد/................المقيم في/................. بطاقة قومية رقم/ .......... (طرف ثانى مشترى)

وبعد ان اقر الطرفان بأهليتهم للتعاقد والتصرف قانونا وبعدم خضوع ايا منهم لقانون الحراسة صار هذا البيع على البنود الاتية

**البند الاول :- موضوع البيع**

باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الاول السيد /.............  الى الطرف الثانى السيد / ................لقابل لذلك شقة سكنية

مساحتها/ ................مربع كائنة / .................ومحدودة بحدود اربع هى :

الحد البحرى / ................

الحد القبلى / ................

الحد الشرقى/ ................

الحد الغربى / ................

**البند الثانى :- الثمن وطريقة السداد**

  تم هذا البيع وقبل بثمن احمالى قدرة ............جنية ( ............ جنيها فقط لاغير ) وقد دفع الطرف الثانى المبلغ كاملاً حال التوقيع على هذا العقد .

**البند الثالث :- ايلولة الملكية**

يقر الطرف الأول البائع بان ملكية الشقة المباعة بموجب هذا العقد قد آل الية بطريق ...................................................... ووعد بتسليم صورته للطرف الثاني المشترى للسير فى اجراءات نقل الملكية ولضمان عدم تعرض الغير لة فى حيازتة للمبيع .

**البند الرابع :- التعويض**

يقر الطرف الأول البائع بتعويض الطرف الثانى المشترى اذا ماتشفع فى القدر المباع ايا من ورثة  البائع لتنازلهم عن حق الشفعة فى عقد القسمة المحرر بينهم .

**البندالخامس :- خلو المكان من حقوق العينية**

يقر الطرف الأول ومن الآن بأن الشقة موضوع هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية ايا كان نوعها كالرهن او الاختصاص او الامتياز وحقوق الاتنفاع والارتفاع ظاهرة او خفية وليس موقوفا ولا حكرا.

**البند السادس :- المعاينة**

يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشقة المباعة موضوع هذا العقد والملحقات المعانية التامة النافية للجهالة شرعا وقد قبل الشراء بالحالة الراهنة كما عاينها .

**البند السابع :- شروط تسليم المبيع**

صار الاتفاق بين الطرفين على ان يتسلم الطرف الثاني المشترى الشقة المباعة موضوع هذا البيع والتعاقد فى ........................ وبذلك يكون للطرف الثانى المشترى عليها كافة حقوق المالك فى ملكة ومنها بالأخص حق البيع والإيجارة او أو أى حقوق أخرى يقرها عقد البيع دون اعتراض من الطرف الأول البائع

**البند الثامن :- مصروفات ورسوم واتعاب العقد الرسمي**

مصروفات ورسوم وأتعاب إنهاء إتمام العقد الرسمي بالإضافة إلى الشهادات العقارية وطلبات الشهر العقارى وكافة المصروفات وما يتعلق بانهاء اجراءات نقل الملكية تقع على عاتق الطرف الثانى المشتري دون الرجوع على الطرف الاول البائع ويلتزم الطرف الاول بالمثول امام الجهات المختصة بذلك للتوقيع على عقد البيع النهائى امام مصلحة الشهر العقارى أو المثول أمام المحكمة للإقرار بصحة ونفاذ ذلك العقد

**البند التاسع :- الموطن المختار**

        يقر كل من الطرفين صراحة بأنه متخذا محلا مختار لة هو نفس العنوان المذكور بصدر هذا العقد وكل تخاطب رسمى على هذا العنوان يعد قانونيا

**البند العاشر :- المحاكم المختصة**
المحاكم المدنية الواقع فى دائرتها العقار الموجود به المكان موضوع هذا العقد هى المختصة للنظر والفصل فى اى نزاع قد ينشا بخصوص شرح او تنفيذ اى شرط من شروط هذا العقد .

لذلك تختص محاكم................. بالفصل فى أى نزاع ينشأ لا قدر الله .

**البند الحادى عشر:- نسخ العقد**

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من طرفى العقد نسخة للعمل بها عند اللزوم .

والله خير الشاهدين

الطرف الاول " البائع "                                     الطرف الثانى " مشترى "

الأسم/ ................ الأسم/ ................

التوقيع/ ................ التوقيع/ ................

الشاهد الأول:

الأسم/ ................

التوقيع/ ................

الشاهد الثانى:

الأسم / ................

التوقيع/ ................

**عقد بيع منزل إبتدائي**

حرر هذا العقد فيما بين كلاً من:-

أولاً : السيـــد /                            -         الجنسية –      الديانة

والمقيم في :

ويحمل بطاقة رقم قومي /                  .{ طرف أول : بـائـع }

ثانياً : السيد /                           –      الجنسية –    الديانة .

والمقيم في :

ويحمل بطاقة رقم قومي /                    { طرف ثاني : مشتري}

بعد أن أقر الطرفان بكامل أهليتهما للتصرف والتعاقد اتفقا على تحرير العقد الآتي :-

﴿  البند التمهيــدي  ﴾

  حيث يمتلك الطرف الأول ( البائع ) ما هو عبارة عن

   ولما كان يرغب في بيع هذا              ,   وعرض عليه الطرف الثاني شراؤه ووافق علي ذلك , وترتيباً للالتزامات المتعلقة بهذا القبول فقد تم تحرير هذا العقد .

 ﴿  البند الأول  ﴾

يعتبر البند التمهيدي جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسراً ومكملاً له ويعتبر بند من بنوده .

﴿  البند الثاني  ﴾

  باع وأسقط  وتنازل و بكافة الضمانات الفعلية والقانونية - المثبتة للملكية - الطرف الأول – ( البائع ) - إلي الطرف الثاني – ( المشتري ) – و القابل لذلك - ما هو عبارة عن                               محدد بالحدود الأربع الآتية :-

الحد البحـري :

الحد القبلـــي :

الحد الشرقـي :

الحد الغربــي :

﴿  البند الثالث  ﴾

 تم هذا البيع وانعقد بين طرفيه نظير ثمن إجمالي وقدره (     ) سددت بالكامل من الطرف الثاني حال التوقيع علي هذا العقد , و  بتوقيع الطرف الأول – البائع – علي هذا العقد يعتبر بمثابة مخالصة تامة ونهائية بكامل الثمن .

﴿  البند الرابع  ﴾

  آلت الملكية للطرف الأول – البائع – عن طريق  ( تسلسل الملكية )

﴿  البند الخامس  ﴾

عاين الطرف الثاني – المشتري –       المبيع المعاينة التامة و النافية للجهالة شرعاً وقانوناً , وقبل شراؤه على حالته الراهنة وقت التعاقد .

﴿  البند السادس  ﴾

تسلم الطرف الثاني –المشتري–    المبيع بمجرد التوقيع علي هذا العقد                     ووضع يده عليه , وله عليه كافة سلطات المالك فيما يملك .

﴿  البند السابع  ﴾

يقر الطرف الأول – البائع – بخلو       المبيع من كافة المحظورات القانونية ؛                          كما يقر بأنه لم يسق له التصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات العقارية                                   قبل تاريخ تحرير هذا العقد .

﴿  البند الثامن ﴾

تختص محاكم بالنظر في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص هذا العقد .

﴿  البند التاسع  ﴾

 يلتزم الطرف الأول – البائع – بالمثول أمام مصلحة الشهر العقاري لإقرار هذا البيع , أو المثول أمام الهيئات القضائية لإقرار هذا البيع متى طلب منه ذلك .

﴿  البند العاشر  ﴾

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.