عقد بيع حصة عقارية بالتقسيط عبر وسيط

رقم العقد: _____ تاريخ العقد: ____ / ____ / _____

دولة التعاقد: الجمهورية العربية السورية

أطراف العقد

الطرف الأول: شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية، سجل تجاري رقم 288238، ورقم التسجيل الضريبي/البطاقة الضريبية 774-084-243، المشغلة لمنصة «مسارك»، ويمثلها المهندس محمد إسماعيل بصفته مدير الشركة. العنوان المسجل: _____، سند صفة التوقيع: _____.

الطرف الثاني: شركة وفرة للوساطة التجارية السورية، شركة شخص واحد محدودة المسؤولية مؤسسة وفق القوانين السورية، رقم التسجيل 0111022997، وعنوانها دمشق - الجسر الأبيض - نزلة الطلياني، وتمثلها السيدة مؤمنة تيسير الأسود بصفتها المفوضة بالتوقيع عن الشركة. الهاتف: _____، سند التفويض بالتوقيع وتاريخه: _____، الرقم الضريبي إن وجد: _____.

الطرف الثالث: العميل، الاسم الكامل: _____، الجنسية: _____، رقم الهوية أو جواز السفر: _____، العنوان: _____، الهاتف: _____، البريد الإلكتروني: _____.

بيانات مالك الحصة أو البائع

الاسم القانوني: _____، رقم التسجيل/الترخيص أو سند الملكية: _____، العنوان: _____، الممثل وصفته: _____، الهاتف: _____. تبقى التزامات هذه الجهة المبينة في بنود العقد قائمة، وتوقع على التزاماتها عند اقتضاء طبيعة المعاملة.

المسؤولية التضامنية ووحدة العقد

يتعاقد الطرفان الأول والثاني بالتضامن تجاه العميل، الطرف الثالث، في حدود الالتزامات المقررة في هذا العقد. وتوقع مؤمنة تيسير الأسود نيابة عن شركة وفرة؛ ولا ينشئ توقيعها بهذه الصفة ضمانا شخصيا. تشكل الديباجة وبنود المعاملة والبيانات المالية وبنود المسؤولية والتوقيعات وثيقة واحدة متصلة الترقيم. ولا يعدل هذا النموذج عقدا سابقا موقعا إلا بموافقة أطرافه.

تمهيد

بكامل أهليتهم القانونية على البنود الآتية. ويعد التمهيد والملاحق ومستندات الملكية وجدول السداد جزءا لا يتجزأ من العقد.
مسار قيمة، ورغب الطرف الثالث في شرائها، وقامت الشركة بالوساطة والتعريف والتنسيق بينهما، فقد اتفق الأطراف الثاني مالكا للحصة العقارية المبينة بهذا العقد بموجب مستندات وعقد شراء صحيحين، ورغب في بيعها من خلال منصة لما كان الطرف

البند الأول - بيانات الحصة محل البيع

البيانات	البيان
_____	اسم المشروع أو العقار
_____	الوحدة ورقمها ونوعها
_____	العنوان والمساحة
_____	فئة الحصة ونسبتها
_____	رقم عقد الملكية وتاريخه
_____	المسدد والرصيد المتبقي

البند الثاني - ثمن البيع

النهائي بعد مراجعة مستندات الملكية والرصيد واعتماد الأطراف. ولا تمثل أي قيمة مستهدفة أو معلنة ضمانا لسعر البيع.
اتفق الأطراف على أن إجمالي ثمن بيع الحصة هو _____ جنيه مصري/دولار أمريكي، ويثبت الثمن

البند الثالث - السداد بالتقسيط

_____، وفق جدول السداد الملحق. ولا تضاف فوائد إلا إذا ورد نص صريح ومكتوب يوافق عليه الأطراف. قدره _____، ويسدد الباقي وقدره _____ على عدد _____ قسطا، قيمة كل قسط يسدد المشتري مقدما

والجدول المعتمد. ولا يجوز للمشتري التصرف بما يجاوز الحقوق التي تم تفعيلها له قبل استكمال الشروط المتفق عليها. تسلم الحقوق والمستندات وتثبت مراحل انتقال الحصة وفق مقدار السداد

البند الرابع - الرصيد السابق وصافي مستحق البائع

على الحصة وعمولة الوساطة والمصروفات الفعلية المثبتة. ويثبت ذلك في كشف تسوية يوقع عليه البائع قبل إتمام البيع. ما لم تعتمد الإدارة خلاف ذلك كتابة. ويحسب صافي مستحق البائع من ثمن البيع الفعلي بعد خصم الرصيد غير المسدد يشترط لقبول طلب إعادة البيع أن يكون المالك قد سدد 50% على الأقل من إجمالي ثمن الحصة وفق عقده الأصلي،

البند الخامس - عمولة الوساطة

واعتماد عملية البيع، ولا تعد الشركة مدينة بثمن الحصة أو ضامنة لسداد المشتري إلا في حدود ما تقرره كتابة صريحة منها. عمولة الشركة مستقلة عن ثمن الحصة، وتحدد بمبلغ أو نسبة _____. وتستحق وفق ما يثبت في الاتفاق

البند السادس - التزامات المالك أو البائع

والتوقيع على التنازل ونقل الحقوق بعد تحقق شروط السداد والتسوية، ويتحمل مسؤولية أي بيانات أو مستندات غير صحيحة. للحصة، وبصحة مستنداته، وبخلو الحصة من أي تصرف متعارض أو نزاع أو حجز غير مفصح عنه. ويلتزم بتسليم المستندات يقر البائع بملكيته الصحيحة

البند السابع - التزامات المشتري

على محاضر التسليم أو تفعيل الحقوق، ولا يحق له اعتبار أي توقع أو سعر مستهدف التزاما بعائد أو إعادة بيع مستقبلية. يلتزم المشتري بصحة بياناته، وسداد المستحقات في مواعيدها، والتوقيع

البند الثامن - دور الشركة الوسيط

أو بائعة لها، ولا تضمن إتمام البيع أو سلامة الملكية خارج حدود المستندات المقدمة، ولا تضمن سعرا أو مدة لإعادة البيع. ومراجعة المستندات الظاهرة وإدارة إجراءات التعاقد والتحصيل الرسمي إذا فوضت بذلك. ولا تصبح الشركة مالكة للحصة يقتصر دور الشركة على الوساطة والتعريف والتسويق والتنسيق

البند التاسع - التسليم وانتقال الحقوق

ويوقع الأطراف إقرار استلام مستندات الحصة وتفعيل الحقوق، ويثبت فيه تاريخ الاستلام وحالة المستندات وأي تحفظات. تنتقل الحقوق من البائع إلى المشتري وفق العقد والتسوية والسداد المعتمد.

البند العاشر - الإخلال والإنهاء والفسخ

إلكتروني مثبت للطرف المخل مع مهلة خمسة عشر يوما للتصحيح، ما لم يكن التصحيح مستحيلا أو كانت المخالفة جسيمة. أو تقديم بيانات أو مستندات جوهرية غير صحيحة، أو التصرف في الحصة بما يتعارض مع هذا العقد. ويوجه إخطار كتابي أو يعد إخلالا جوهريا عدم سداد مبلغ مستحق، أو الامتناع عن التسليم أو نقل الحقوق دون سبب مشروع،

والمستحقة وما يجب رده. ولا تترتب مصادرة تلقائية لجميع المبالغ، ويقتصر التعويض على الضرر الفعلي المثبت قانونا. المهلة يجوز للطرف المتضرر طلب التنفيذ أو الإنهاء أو الفسخ وفق القانون، وتحرر تسوية تبين ما نفذ والمبالغ المسددة بعد انقضاء

البند الحادي عشر - القوة القاهرة والاختصاص

النزاع وديا خلال خمسة عشر يوما من الإخطار، وعند تعذر التسوية تطبق القوانين المصرية وتختص المحكمة المختصة قانونا. تعلق الالتزامات التي يتعذر تنفيذها بسبب قوة قاهرة طوال مدة المانع. ويسعى الأطراف إلى تسوية

جدول السداد والتسوية

البيان	القيمة - التاريخ - الحالة
ثمن البيع الإجمالي	_____
الرصيد السابق على الحصة	_____
عمولة الوساطة والمصروفات	_____
صافي مستحق البائع	_____
المقدم أو الدفعة الكاملة	_____
القسط الأول	_____
القسط الثاني	_____
القسط الثالث وما بعده	_____

أحكام المسؤولية والتنفيذ ضمن العقد

المسؤولية التضامنية

تلتزم شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية وشركة وفرة للوساطة التجارية السورية بالتضامن بتنفيذ التزاماتهما المقررة للعميل في هذا العقد، وبصحة المستندات والإيصالات الصادرة عنهما وبالمبالغ التي يسددها بموجب إيصال رسمي معتمد. يحق للعميل عند الإخلال الجوهري الرجوع على أي منهما أو عليهما معا للمطالبة بالتنفيذ أو التسليم أو رد المبالغ المستحقة وفق أحكام العقد، دون تحميله خلافاتهما الداخلية.

حماية المدفوعات والجهة المنفذة

كل مبلغ يسدده العميل إلى جهة مخولة بالتحصيل بموجب إيصال رسمي معتمد يعد سدادا صحيحا. يتضمن الإيصال اسم العميل ورقم العقد والمبلغ والعملة والتاريخ والغرض واسم الجهة المستلمة وصفة المستلم والرصيد. لا يعفي إسناد التنفيذ إلى مورد أو شركة سياحة أو معرض أو مالك عقار الشركتين من التزاماتهما التضامنية المحددة تجاه العميل، وتبقى التزامات الجهة المنفذة وحقوق الرجوع عليها قائمة.

نظام السداد والبيانات المعتمدة

يطبق نظام السداد المختار في بنود هذا العقد دون خلط بين السداد المبكر مع خصم والسداد الكامل مع هدية ومبلغ الحجز تحت الحساب مع تقسيط الرصيد. تحدد قيمة الدفعة والعملة والسعر النهائي أو آلية اعتماده وموعد التسليم ومدة التقسيط وجدوله كتابة قبل اعتماد التعاقد. في الحجز تحت الحساب يخصم كامل المبلغ من السعر النهائي، وتحدد مدة الانتظار ومدة التقسيط كل منهما مستقلة حسب الاتفاق مع العميل، وتبدأ أقساط الرصيد بعد الاستلام أو إتمام الخدمة وفق العقد.

التسليم والتسوية

تتابع الشركتان الطلب حتى التنفيذ أو التسليم وفق السعر والمواصفات والمدة المعتمدة. وإذا تعذر التنفيذ نهائيا، تسوى وترد المبالغ المستحقة وفق العقد، بعد خصم قيمة ما نفذ أو سلم فعليا والمصروفات الفعلية المثبتة التي وافق عليها العميل وفق القانون. لا يسقط إقرار الاستلام حقوق العميل المتعلقة بالعيوب أو الضمان أو الالتزامات المستمرة بعد التسليم.

القانون والقبول والتوقيع

تراعى القواعد القانونية الآمرة في دولة العميل ومكان التنفيذ، وتخضع التصرفات العقارية لقانون موقع العقار. تسوى المنازعات وديا وفق المدة المبينة في العقد، وعند تعذر التسوية يكون الاختصاص للجهة القضائية المختصة قانونا. لا يغني نشر النموذج عن استكمال بياناته وقبول وتوقيع الأطراف المخولة. يستخدم الرقم المرجعي ورمز التحقق لربط المستند بسجل المنصة، ولا يعد أي منهما منفردا بديلا عن التوقيع المطلوب قانونا.

الإقرار والتوقيعات

يقر الموقعون بقراءة هذا العقد بجميع صفحاته ومراجعة بياناته وبنوده المالية والتنفيذية وقبولها، وبأن كل موقع عن شركة مخول بالتوقيع عنها.

الطرف الأول: شركة محمد إسماعيل - محمد إسماعيل - التوقيع والختم: _____

الطرف الثاني: شركة وفرة - مؤمنة تيسير الأسود بصفتها المفوضة - التوقيع والختم: _____

الطرف الثالث: العميل - الاسم والتوقيع: _____

الجهة المنفذة/المالك: الاسم والصفة والتوقيع والختم: _____