عقد شراء حصص عقارية

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: _____.

تمهيد المعاملة العقارية

يرغب العميل، الطرف الثالث بصفته البائع، في بيع الحصة العقارية المبينة ومستندات ملكيتها، وترغب شركة محمد إسماعيل، الطرف الأول بصفتها المشتري، في شرائها بالثمن وشروط السداد المحددة في بنود هذا العقد. ويعد هذا التمهيد جزءا من العقد.

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.

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً ومتمماً لكافه بنوده وشروطه .

البند الثانى

باع وأسـقط وتنازل وبكافة الضـمانات الفعلية القانونية الناقلة والمثبته للملكية الطرف الثالث **بصـفته الى** الطرف الأول **ماهو حصة عقارية قدرها ..... وذلك في الوحدة السكنية رقم ( ) بالعقار ..... الكائن ..... والبالغ مساحته .....**

البند الثالث

تم هذا البيع للحصـــة العقارية المحددة والمذكورة بالبند الثانى " عاليه " بموجب مبلغ اجمالى وقدره ..... جنيه (..... فقط لا غير) بمجلس العقد ، وتعهد على سداد المبلغ على أقساط طبقا للجدول التالى :-

الطرف الثالث " **البائع** " الطرف الأول " **المشترى** "

القسط	القيمة بالجنيه المصرى	تاريخ الاستحقاق
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
6)		
7)		
8)		
9)		
10)		
11)		
12)		
13)		
14)		
15)		
16)		
17)		
18)		
19)		
20)		
21)		
22)		
23)		
24)		
25)		
26)		
27)		
28)		
29)		
30)		
31)		

الطرف الثالث " **البائع** "

الطرف الأول " **المشترى** "

32)		
33)		
34)		
35)		
36)		
37)		
38)		
39)		
40)		
41)		
42)		
43)		
44)		
45)		
46)		
47)		
48)		
49)		
50)		
51)		
52)		
53)		
54)		
55)		
56)		
57)		
58)		
59)		
60)		

الطرف الثالث " **البائع** "

الطرف الأول " **المشترى** "

البند االرابع

آلت ملكية الوحدة السكنية محل موضوع هذا العقد للطرف الأول " البائع " بموجب عقد البيع المؤرخ في :
/ / 20 من السادة / ..... والمرفق صورة ضوئية
بتوثيق الطرف الثالث **بأنها صورة طبق الأصل من عقد الملكية كسند وتسلسل الملكية للطرف الثانى .**

البند الخامس

يقر الطرف الثالث **" البائع " بصحة سندات الملكية و تسلسل الملكية وأن تقع مسئولية سلامة تلك المستندات وصحة تسلسلها على** الطرف الثالث **وحدة الشركة المالكة دون أدنى مسئولية عن ذلك قبل** الطرف الأول **" مشترى الحصة العقارية " .**

البند السادس

يقر ويتعهد الطرفان بالالتزام بكافه بنود وشروط هذا العقد كلها فيما يخص من حقوق والتزامات وأنه لا يحق لاى من الطرفان الاخلاء بالعقد أو أي بند من بنوده وفقاً للمتفق عليه تحديداً وقد اتفقا أنه في حاله إخلال أي طرف من أطراف العقد يلتزم الطرف المخل بسداد مبلغ وقدره (..... جنيه) (..... فقط لا غير) كشرط جزائى اتفاق مستحق للطرف الأخر بمجرد الاخلال وذلك بخلاف التعويضات اللازمه قضائيا الناجمة والحاصله من الاخلال والتعويضات المادية والأدبية نتيجة الاخلال .

البند السابع

تختص محمكة موطن العقار الكائن من الوحدة السكنية محل موضوع العقد بشأن النظر في أي نزاع ينشا بين الطرفان لا قدر الله أو تفسير أي بند من بنود العقد كما تختص بتوثيق العقد اختصاصاً محليا .

البند الثامن

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف من أطراف العقد نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم وموقع من الطرفان

الطرف الأول " البائع " **الطرف الثانى " المشترى "**

الشاهد الأول **الشاهد الثانى**

بند الإخلال والإنهاء والفسخ

شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية - المشغلة للموقع الإلكتروني لمنصة مسار قيمة

سجل تجاري 288238 - تسجيل ضريبي 774084243

يعد هذا البند جزءا أصيلا ومكملا لعقد «عقد شراء حصة عقارية على المشاع»، وتسري أحكامه على طرفيه من تاريخ اعتماده.

أولا - الإخلال الجوهري

جوهرية غير صحيحة، أو استعمال العقد أو المنصة في غرض مخالف للقانون، أو مخالفة التزام أساسي يتعذر معه استمرار التعاقد. جوهريا: عدم سداد مبلغ مستحق رغم حلول أجله، أو الامتناع عن التسليم أو التنفيذ دون سبب مشروع، أو تقديم بيانات أو مستندات يعد إخلالا

ثانيا - الإخطار ومهلة التصحيح

الطرف الآخر مهلة خمسة عشر يوما لتصحيحها، ما لم يكن التصحيح مستحيلا أو كانت المخالفة جسيمة أو صدر رفض صريح للتنفيذ. يوجه الطرف المتضرر إخطارا كتابيا أو إلكترونيا مثبتا يوضح المخالفة، ويمنح

ثالثا - الإنهاء أو الفسخ وآثاره

الواجب ردها إن وجدت. ولا يترتب على الفسخ مصادرة تلقائية لجميع المبالغ، ويقتصر التعويض على الضرر الفعلي المثبت قانونا. طلب إنهاء أو فسخ العقد وفق القانون، مع إجراء تسوية مكتوبة تبين قيمة ما نفذ فعلا، والمبالغ المسددة، والمستحق، والمبالغ إذا انقضت المهلة دون إزالة الإخلال، جاز للطرف المتضرر

وإذا تعذر التنفيذ من جهة الشركة، يخطر العميل وتعرض عليه البدائل المشروعة أو التسوية أو رد الجزء المقابل لما لم ينفذ. بعد استلام منتج أو بدء خدمة أو انتفاع، تراعى حالة المنتج أو مقدار الخدمة المنفذة والمصروفات الفعلية المثبتة وحقوق المستهلك. إذا وقع الإنهاء

رابعا - القوة القاهرة

التعذر مدة تجعل الغرض من العقد غير قابل للتحقق، تتم التسوية والإنهاء وفق القانون دون الإخلال بالحقوق التي نشأت قبل التعذر. تنفيذها بسبب قوة قاهرة أو ظرف خارج عن الإرادة طوال مدة المانع، مع إخطار الطرف الآخر وتقديم ما يثبت السبب. وإذا استمر تعلق الالتزامات التي يتعذر

خامسا - التسوية والاختصاص

وعند تعذر التسوية، تطبق القوانين المصرية وتختص المحكمة المختصة قانونا، مع مراعاة قواعد الاختصاص وحقوق المستهلك. يسعى الطرفان إلى تسوية النزاع وديا خلال خمسة عشر يوما من الإخطار.

إقرار الطرف الثالث : _____ إقرار العميل: _____

رقم العقد: _____ التاريخ: ____ / ____ / _____

إقرار بالرصيد المتبقي وجدول الأقساط

شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية - المشغلة للموقع الإلكتروني لمنصة مسار قيمة

سجل تجاري 288238 - تسجيل ضريبي 774084243

ملحق مكمل لعقد «عقد شراء حصة عقارية على المشاع». يقر العميل بصحة البيانات المالية التالية بعد مراجعتها.

_____	**اسم العميل**	_____	**رقم العقد**
_____	**المقدم المسدد**	_____	**قيمة العقد إجمالي**
_____ شهرا	**مدة الانتظار**	_____	**المتبقي الرصيد**
____ / ____ / _____	**تاريخ الاستلام**	_____ شهرا	**مدة التقسيط**

قاعدة الاستحقاق

أول قسط بعد 30 يوما من تاريخ الاستلام أو اكتمال الخدمة المثبت في إقرار الاستلام، ولا يستحق أي قسط من الرصيد قبل ذلك. تساوي مدة تقسيط الرصيد ضعف مدة الانتظار حتى الاستلام الفعلي، وبحد أقصى 24 شهرا دون فوائد. ويستحق

جدول الأقساط

رقم	التاريخ	القيمة	رقم	التاريخ	القيمة
1	___/___/___	_____	13	___/___/___	_____
2	___/___/___	_____	14	___/___/___	_____
3	___/___/___	_____	15	___/___/___	_____
4	___/___/___	_____	16	___/___/___	_____
5	___/___/___	_____	17	___/___/___	_____
6	___/___/___	_____	18	___/___/___	_____
7	___/___/___	_____	19	___/___/___	_____
8	___/___/___	_____	20	___/___/___	_____
9	___/___/___	_____	21	___/___/___	_____
10	___/___/___	_____	22	___/___/___	_____
11	___/___/___	_____	23	___/___/___	_____
12	___/___/___	_____	24	___/___/___	_____

إقرار العميل

إيصال أمانة. ويثبت سداد كل دفعة فقط بإيصال استلام نقدية مستقل صادر من الشركة، يحمل رقما مستقلا ويرتبط برقم هذا العقد. أقر بأن الجدول يثبت الرصيد ومواعيد الاستحقاق ولا يعد

توقيع أو تأكيد العميل: _____ اعتماد الشركة: _____

إقرار استلام مستندات الحصة وتفعيل الحقوق

شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية - المشغلة للموقع الإلكتروني لمنصة مسار قيمة

سجل تجاري 288238 - تسجيل ضريبي 774084243

هذا الإقرار جزء لا يتجزأ من عقد «عقد شراء حصة عقارية على المشاع»، ويثبت واقعة الاستلام أو اكتمال التنفيذ الفعلي.

رقم العقد	_____
اسم العميل	_____
القومي أو جواز السفر الرقم	_____
أو الحصة المفعلة المستندات	_____
المواصفات أو التفاصيل	_____
تاريخ التفعيل أو الاستلام	____ / ____ / _____ الساعة: _____
مكان أو وسيلة الاستلام	_____
الحالة والملاحظات	☐ مطابق ☐ توجد ملاحظات: _____

إقرار العميل

أقر باستلام ما هو مبين أعلاه أو اكتمال الخدمة بالحالة والتاريخ المثبتين، مع إثبات أي تحفظات أو ملاحظات في الخانة المخصصة.

يجوز اعتماد الإقرار إلكترونيا من حساب العميل، مع تسجيل رقم العقد وهوية العميل ووقت الاعتماد ونسخة المستند.

توقيع أو تأكيد العميل: _____ اعتماد الشركة: _____

التاريخ: ____ / ____ / _____

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: _____