عقد بيع حصة أو حق عقاري عن طريق 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 ما يأتي. ويعد هذا التمهيد والملاحق والمستندات المعتمدة جزءا لا يتجزأ من العقد.
وقامت الشركة بالوساطة والتعريف والتنسيق بينهما دون أن تكون مالكة للحصة محل هذا العقد، فقد اتفق الأطراف
أو الحق العقاري المبين بهذا العقد ومستنداته، ورغب في بيعه أو التنازل عنه، ورغب الطرف الثالث في شرائه،
لما كان المالك مالكا للحصة

البند الأول - محل العقد

عن الحصة أو الحق العقاري الموضح أدناه، وذلك في حدود ما تثبته مستندات الملكية وبعد مراجعتها واعتمادها.
باع وأسقط وتنازل المالك إلى الطرف الثالث ، القابل لذلك،

البيانات	البيان
_____	اسم المشروع أو العقار
_____	رقم الوحدة ونوعها
_____	العنوان والمساحة
_____	نسبة الحصة أو وصف الحق

_____	سند الملكية وتاريخه

البند الثاني - الثمن وطريقة السداد

عن كل مبلغ يتم تحصيله من خلال الوسيط إيصال سداد إلكتروني مستقل مرتبط برقم العقد بعد تأكيد الإدارة.
عند التوقيع مبلغ _____، والمتبقي _____، ويسدد وفق الجدول الملحق. ويصدر
تم البيع بثمن إجمالي قدره _____ جنيه مصري/دولار أمريكي، دفع منه

البند الثالث - عمولة الوساطة

ولا يعد تحصيل الوسيط للثمن - إن تم بتفويض مكتوب - ملكية منه للحصة أو ضمانا منه لالتزامات البائع أو المشتري.
أو عمولة الوساطة مستقلة تماما عن ثمن الحصة أو الحق العقاري، وتحدد بمبلغ أو نسبة _____.
أجرة

البند الرابع - إقرارات المالك والبائع

عن أي بيانات أو مستندات غير صحيحة وعن أي تعرض قانوني صادر منه أو من الغير بسبب سابق على هذا العقد.
والحقوق غير المفصح عنها، ويلتزم بتقديم أصل المستندات أو صور رسمية منها، ويتحمل وحده المسؤولية القانونية
يقر المالك بصحة ملكيته وسلامة سندها، وبأن الحصة أو الحق المباع خال من التصرفات المتعارضة والحجوز

البند الخامس - التزامات المشتري

أو نقل الحق والاستلام، ولا يجوز له اعتبار أي سعر مستهدف أو توقع تسويقي ضمانا للربح أو لإعادة البيع مستقبلا.
الطرف الثالث بسداد الثمن في المواعيد المتفق عليها، وتقديم بياناته ومستنداته الصحيحة، وإتمام إجراءات التوقيع
يلتزم

البند السادس - دور الشركة الوسيط

الظاهرة، ولا تضمن سعرا أو موعدا لإعادة البيع، ولا تصبح طرفا مالكا أو بائعا للحصة بسبب قيامها بالوساطة.
الرسمي إذا صدر لها تفويض مكتوب. ولا تضمن الشركة سلامة سند الملكية إلا في حدود ما تتحقق منه بالمستندات
يقتصر دور الشركة على الوساطة والتعريف والتنسيق ومتابعة المستندات وإجراءات التعاقد والتحصيل

البند السابع - التسليم ونقل الحق

ويثبت التسليم أو تفعيل الحق بإقرار مستقل يوقعه المالك والمشتري وتعتمده الشركة، مع إثبات أي تحفظات كتابة.
المالك بتسليم المستندات وتمكين الطرف الثالث من الحقوق المتفق عليها في تاريخ ____ / ____ / _____.
يلتزم

البند الثامن - الإخلال والإنهاء والفسخ

مثبتا، ويمنح الطرف المخل مهلة خمسة عشر يوما للتصحيح، ما لم يكن التصحيح مستحيلا أو كانت المخالفة جسيمة.
غير صحيحة، أو التصرف في الحصة بما يتعارض مع هذا العقد. ويوجه الطرف المتضرر إخطارا كتابيا أو إلكترونيا
بعد حلول أجله، أو الامتناع عن التسليم أو نقل الحق دون سبب مشروع، أو تقديم مستندات أو بيانات جوهرية
يعد إخلالا جوهريا: عدم سداد مبلغ مستحق

يجب رده. ولا يترتب على الفسخ مصادرة تلقائية لجميع المبالغ، ويقتصر التعويض على الضرر الفعلي المثبت قانونا.
طلب التنفيذ أو الإنهاء أو الفسخ وفق القانون، مع تسوية مكتوبة تبين ما تم تنفيذه والمبالغ المسددة والمستحقة وما
إذا انقضت المهلة دون إزالة الإخلال، جاز للطرف المتضرر

البند التاسع - إعادة البيع

المتفق عليها وقتها. ولا يتضمن هذا العقد تعهدا من الشركة بشراء الحصة أو إعادة بيعها بسعر أو خلال مدة محددة. أي إعادة بيع لاحقة تتم باتفاق جديد وتكليف وساطة مستقل، وفق حالة السوق والمستندات والقيمة

البند العاشر - القوة القاهرة

وإذا استمر التعذر بما يمنع تحقيق الغرض من العقد، تتم التسوية والإنهاء وفق القانون مع حفظ الحقوق السابقة. بسبب قوة قاهرة أو ظرف خارج عن الإرادة طوال مدة المانع، مع إخطار باقي الأطراف وتقديم ما يثبت السبب. تعلق الالتزامات التي يتعذر تنفيذها

البند الحادي عشر - الإخطارات والاختصاص

خلال خمسة عشر يوما من الإخطار، وعند تعذر التسوية تطبق القوانين المصرية وتختص المحكمة المختصة قانونا. إلى بيانات الاتصال المثبتة بالعقد أو حسابات الأطراف على المنصة. ويسعى الأطراف إلى تسوية أي نزاع وديا تعتمد الإخطارات المرسلة

جدول السداد

القيمة - تاريخ الاستحقاق - حالة السداد	الدفعة
_____	المقدم
_____	الدفعة الأولى
_____	الدفعة الثانية
_____	الدفعة الثالثة
_____	دفعات أخرى

إقرار مراجعة العقد والمستندات

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: _____