

عقد شراء حصص عقارية

انه في يوم : / / 2026

قد تحرر بين كلاً من :-

أولاً : السيد / والمقيم في :

ويحمل رقم قومي : (طرف أول بائع)

ثانياً: السادة / شركة محمد إسماعيل للوساطة التجارية، سجل تجاري رقم 288238،

ورقم التسجيل الضريبي 774-084-243، ويمثلها السيد/ محمد إسماعيل

بصفته صاحب ومدير الشركة والمؤسس التنفيذي.

(طرف ثاني مشتري)

تمهيد

لما كان الطرف الثاني شركة ذات مسئولية محدوده ومؤسسة وفقاً لقانون الاستثمار سجل تجاري رقم (288238) الرقم القومي للمنشأة (10530_08002_88238) من ضمن وبين نشاطاتها العمل في مجال الاستثمار العقاري بيع وشراء الوحدات السكنية والمحال التجارية وذلك على نطاق المدن الجديدة الخاضعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ويشمل نشاط الشركة شراء الوحدات السكنية سواء بنظام الكاش أو التقسيط وبرغبة من الشركة في التوسيع في هذا المجال فقد أتاحت سياسة الشركة في طرح الوحدات المملوكة لها في بيع تلك الوحدات بنظام (بيع وشراء حصة عينية في وحدة سكنية أو عقار سكني) بنظام التملك لهذه الحصة المحددة والمشار إليها فيما بعد حصة مملوكة في وحدة سكنية ، ورغبة من الطرف الثاني في شراء حصة عقارية بنظام التملك والذي لاقى قبولاً من الطرف الأول ومن ثم اتفقنا على مايلي :-

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً ومتماً لكافة بنوده وشروطه .

البند الثاني

باع وأسقط وتنازل وبكافة الضمانات الفعلية القانونية النافذة والمثبتة للملكية الطرف الأول بصفته الى الطرف الثاني ماهو حصة عقارية قدرها وذلك في الوحدة السكنية رقم () بالعقار
الكانن والبالغ مساحته

البند الثالث

تم هذا البيع للحصة العقارية المحددة والمذكورة بالبند الثاني " عاليه " بموجب مبلغ اجمالي وقدره
جنيهه (..... فقط لا غير) بمجلس العقد ، وتعهد على سداد المبلغ على أقساط طبقاً للجدول التالي :-

الطرف الثاني " المشتري "

الطرف الأول " البائع "

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 الثانى " المشتري "

الطرف الأول " البائع "

		(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 الثانى " المشتري "

الطرف الأول " البائع "

البند الرابع

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

البند الخامس

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

البند السادس

يقر ويتعهد الطرفان بالالتزام بكافه بنود وشروط هذا العقد كلها فيما يخص من حقوق والتزامات وأنه لا يحق لاي من الطرفين الإخلاء 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 جزائي اتفاق مستحق للطرف الآخر بمجرد الإخلال وذلك بخلاف التعويضات اللازمة قضائياً الناجمة والحاصلة من الإخلال والتعويضات المادية والأدبية نتيجة الإخلال .

البند السابع

تختص محكمة موطن العقار الكائن من الوحدة السكنية محل موضوع العقد بشأن النظر في أي نزاع ينشأ بين الطرفين لا قدر الله أو تفسير أي بند من بنود العقد كما تختص بتوثيق العقد اختصاصاً محلياً .

البند الثامن

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

الطرف الثاني " المشتري "

الطرف الأول " البائع "

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

بند الإخلال والإنهاء والفسخ

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

سجل تجاري 288238 - تسجيل ضريبي 774084243

يعد هذا البند جزءاً أصيلاً ومكملاً لعقد «عقد شراء حصة عقارية على المشاع»، وتسري أحكامه على طرفيه من تاريخ اعتماده.

أولاً - الإخلال الجوهري

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

ثانياً - الإخطار ومهلة التصحيح

الطرف الآخر مهلة خمسة عشر يوماً لتصحيحها، ما لم يكن التصحيح مستحيلاً أو كانت المخالفة جسيمة أو صدر رفض صريح للتنفيذ. يوجه الطرف المتضرر إخطاراً كتابياً أو إلكترونياً مثبتاً يوضح المخالفة، ويمنح

ثالثاً - الإنهاء أو الفسخ وآثاره

الواجب ردها إن وجدت. ولا يترتب على الفسخ مصادرة تلقائية لجميع المبالغ، ويقتصر التعويض على الضرر الفعلي المثبت قانوناً. طلب إنهاء أو فسخ العقد وفق القانون، مع إجراء تسوية مكتوبة تبين قيمة ما نفذ فعلاً، 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

رابعاً - 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

خامساً - التسوية والاختصاص

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

إقرار الطرف الأول: _____ 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.

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

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

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

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: _____

ملحق اختيار ممثل الشركة المعتمد

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

سجل تجاري 288238 - تسجيل ضريبي 774084243

خانة ممثل الشركة اختيارية. يختار العميل إحدى الحالتين الآتيتين:

☐ تعاقد مباشر مع الشركة من خلال المنصة دون تدخل ممثل.

☐ تم التعاقد بمساعدة ممثل شركة معتمد، وثبتت بياناته أدناه.

البيانات	البيان
	اسم ممثل الشركة
	الدولة ورقم الهاتف
	رقم التفويض أو كود الممثل

حدود الصلاحية

استكمال البيانات والتنسيق والمتابعة، ولا يحق له تعديل العقد أو تقديم ضمانات أو تحصيل مبالغ إلا بتفويض مكتوب يحدد صلاحياته. الممثل هو ممثل للشركة وليس ممثلاً للعميل. تقتصر مهمته على التعريف بالخدمة والمساعدة في تسدد جميع المبالغ إلى وسائل الدفع الرسمية المعتمدة، ويصدر عن كل دفعة إيصال استلام نقدية مستقل مرتبط برقم العقد.

اختيار العميل: _____ توقيع العميل: _____

اعتماد الشركة: _____ التاريخ: ____ / ____ / ____

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»، وثبت 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 إلكترونياً من حساب العميل، مع تسجيل رقم العقد وهوية العميل ووقت الاعتماد ونسخة المستند.

توقيع أو تأكيد العميل: _____ اعتماد الشركة: _____

التاريخ: ____ / ____ / ____