

وعد متبادل بالبيع والشراء لعقار

خاضع لأحكام مجلة الالتزامات والعقود

نموذج إرشادي يُعرض على محامٍ أو عدل إسهاد قبل الإمضاء. يجب أن يحزّر عقد البيع النهائي مهني مؤهّل حتى يُرسّم بالرسم العقاري.

بين الممضين أسفله:

الواعد البائع: السيد(ة) المولود(ة) في
..... الجنسية صاحب(ة) بطاقة التعريف الوطنية / جواز السفر عدد
الصادر(ة) في القاطن(ة) ب.....
الهاتف البريد الإلكتروني الحالة العائلية ونظام الاشتراك في
الأملak

ويُشار إليه فيما يلي بـ«البائع»، من جهة،

والموعد له المشتري: السيد(ة) المولود(ة) في
..... الجنسية صاحب(ة) بطاقة التعريف الوطنية / جواز السفر عدد
الصادر(ة) في القاطن(ة) ب.....
الهاتف البريد الإلكتروني

ويُشار إليه فيما يلي بـ«المشتري»، من جهة أخرى.

يصرّح كلّ طرف بأنه يتمتّع بكامل الأهلية القانونية للتعاقد. وإذا أمضى هذا العقد أكثر من شخص عن نفس الطرف، فهم ملزمون بالتضامن بجميع الالتزامات المحمولة عليه.

وقع الاتفاق والتراضي على ما يلي:

الفصل 1: الموضوع

يلتزم البائع ببيع العقار المعيّن بالفصل 2 إلى المشتري، الذي يلتزم بشرائه، وفق الشروط الواردة بهذا العقد.

الفصل 2: تعيين العقار

نوع العقار: ☐ شقة ☐ فيلا ☐ منزل ☐ أرض ☐ محل ☐ غير ذلك:
الكائن ب..... معتمدة
ولاية الترقيم البريدي
مساحته التقريبية م²، ويحتوي على غرف رئيسية، مع التوابع
التالية:
التجهيزات المشمولة بالبيع:
يُباع العقار: ☐ خاليًا من كل إشغال ☐ مُسوَّغًا إلى إلى غابة

الفصل 3: الوضعية القانونية للعقار

العقار موضوع الرسم العقاري عدد المسمّى الممسوك لدى إدارة الملكية
العقارية ب.....
يصرّح البائع بأنه المالك المرسّم الوحيد للعقار، وبأن العقار خالٍ من كل رهن أو عقلة أو تحمّل مرسّم،
باستثناء:
يلتزم البائع بتسليم شهادة ملكية لا يتجاوز تاريخها يومًا قبل إمضاء العقد النهائي.

الفصل 4: الثمن

يتمّ البيع بثمن نهائي وقطعي قدره دينار تونسي (بلسان القلم:)، يُدفع كما يلي:

أ) مبلغ دينار على وجه التسبقة، دُفع اليوم بواسطة □ صك عدد □ تحويل مرجع البنك، ويُقرّ البائع بقبضه؛

ب) الباقي، أي دينار، عند إمضاء العقد النهائي، بواسطة □ صك مصادق عليه □ تحويل □ تمويل بنكي.

الفصل 5: طبيعة التسبقة ومصيرها

المبلغ المدفوع تسبقة تُخصم من الثمن. تُخصم من الثمن إذا تمّ البيع. وتُرجع كاملة إلى المشتري، في أجل يومًا، إذا تخلف أحد الشروط الواقعة الواردة بالفصل 6 دون خطأ منه. وفي صورة تراجع أحد الطرفين دون سبب مشروع، تُطبّق أحكام الفصل 11.

الفصل 6: الشروط الواقعة

أُبرم هذا العقد تحت الشروط الواقعة التالية، التي يجب أن تتحقّق في أجل أقصاه

□ حصول المشتري على قرض بمبلغ دينار، لمدة سنة، من

□ تسليم شهادة ملكية تثبت صفة البائع كمالك مرسّم وانعدام أي تحمّل غير مصرّح به؛

□ ترخيص والي، إذا كان المشتري أجنبي الجنسية؛

□ غير ذلك:

وإذا لم يتحقّق شرط في التاريخ المحدّد، يُعتبر متخلّفًا (الفصل 126 من مجلة الالتزامات والعقود).

الفصل 7: التزامات البائع خلال مدة الوعد

إلى حين إمضاء العقد النهائي، يمتنع البائع عن أي عمل يعطلّ ممارسة المشتري لحقوقه أو يصعّبها (الفصل 134 من مجلة الالتزامات والعقود)، ولا سيما: بيع العقار أو الوعد ببيعه للغير، أو تسويغه، أو رهنه أو إنشاء أي تحمّل عليه. ويلتزم بالمحافظة على العقار في حالته الراهنة.

الفصل 8: التزامات المشتري

يلتزم المشتري بإيداع مطلب القرض في أجل أيام من تاريخ إمضاء هذا العقد، وتقديم ما يثبت ذلك للبائع عند أول طلب، وإعلامه دون تأخير برّد المؤسسة المقرضة.

الفصل 9: إنجاز البيع

يُمنى عقد البيع النهائي في أجل أقصاه لدى الأستاذ(ة) □ محامٍ □ عدل إلهاد، يختاره الطرفان بالتراضي. ولا يمكن التمديد في هذا الأجل إلا بكتب ممضى من الطرفين.

الفصل 10: انتقال الملكية والانتفاع

تنتقل الملكية بموجب العقد النهائي وترسيمه بالرسم العقاري. ويتمّ تسليم المفاتيح والانتفاع بالعقار في

الفصل 11: الشرط الجزائي

بعد تحقّق جميع الشروط الواقعة، إذا رفض أحد الطرفين إمضاء العقد النهائي دون سبب مشروع:

أ) في صورة رفض المشتري، يحتفظ البائع، على وجه التعويض الجزائي، بمبلغ دينار، ويُرجع الباقي من التسبقة؛

ب) في صورة رفض البائع، يُرجع التسبقة ويدفع إضافة إلى ذلك للمشتري تعويضًا جزائيًا قدره دينار.

ويحتفظ الطرف الآخر بحقه في طلب التنفيذ الجبري للبيع.

الفصل 12: المصاريف

معاليم تسجيل العقد النهائي والحصة الراجعة لإدارة الملكية العقارية وأتعاب المحرر محمولة على ومصاريف استخراج شهادة الملكية ورفع اليد عن أي رهن محمولة على البائع.

الفصل 13: التسجيل

يلتزم الطرفان بالتعريف بإمضاءهما. ويتفقان □ على □ على عدم تقديم هذا الوعد للتسجيل لدى القبضة المالية المختصة، على نفقة

الفصل 14: الإعلانات واختيار المقر

يتم كل إعلام في إطار هذا العقد بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منقذ، على العناوين المبيّنة بطالع هذا العقد، والتي يختارها الطرفان مقرًا لهما.

الفصل 15: النزاعات والقانون المنطبق

يخضع هذا الوعد للقانون التونسي، ولا سيما لمجلة الالتزامات والعقود. ويسعى الطرفان إلى حل كل خلاف بالتراضي، وإلا يُرفع النزاع إلى المحكمة المختصة بمكان وجود العقار.

الفصل 16: الملاحق

تُلحق بهذا العقد وتُعتبر جزءًا لا يتجزأ منه: نسخ من وثائق هوية الطرفين؛ شهادة الملكية؛ مثال العقار؛ ما يثبت دفع التسبقة؛

حُرر بـ.....، في نظائر أصلية.

المشتري	البائع
الإمضاء مسبقًا بعبارة «قرأت وصادقت»	الإمضاء مسبقًا بعبارة «قرأت وصادقت»