

عقد وبيع

الحمد لله وحده، بين الممضيين أسفله :

1/ الشركة العربية لانشاء العقاري، شركة خفية الاسم، رأس مالها 000، 3.300.000 دينار، مقرها الإجتماعي 71 نهج آلان سافاري عمارة C شقة 42 حي الخضراء، تونس، المرسمة بالسجل التجاري بكتابة المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد ب 136031996 ، معرفها الجبائي تحت عدد 539528S/P/M/000، وثائقها مودعة بإدارة الملكية العقارية (بتاريخ 2011/04/01 الايداع أريانة المجلد 2011/7 العدد 1/247) ممثلة في شخص مديرها العام السيد الطاهر الملولي، صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد 00058274 المسلمة بتونس في 2000/05/23 الذي يتصرف بموجب الصلاحيات الممنوحة له بموجب محضر مجلس الإدارة عدد 2010/03 المؤرخ في 2010/07/07 للشركة المذكورة والمسجل بقباضة تسجيل عقود الشركات المكتب الأول تونس بتاريخ 2010/07/15 عدد التسجيل 10808775 عدد الوصل 10894، بوصفها واعدة بالبيع.

من جهة،

12

السيد

بوصفه موعودا له بالبيع.

من جهة أخرى،

بعد عرض وبيان ما يلي :

1/ حيث أن الشركة العربية للانشاء العقاري شركة مختصة في البعث العقاري خاضعة لمقتضيات القانون عدد 90-17 المؤرخ في 1990/02/26 المتعلق بالبعث العقاري بما احتوى عليه من تنقيحات لاحقة وللأمر عدد 91-1330 المؤرخ في 1991/08/26 المتعلق بالمصادقة على كراس الشروط المنظم لمهنة الباعثين العقاريين وكذلك لجميع النصوص المتعلقة بالبعث العقاري، تحصلت الشركة المذكورة على الترخيص القانوني لتعاطي مهنة باعث عقاري تحت عدد 354 بتاريخ 2005/05/11 والمحين بتاريخ 2014/05/14.

2/ وحيث وبمقتضى عقد البيع المؤرخ في 2010/11/03 والمعرف عليه بالامضاء بتاريخ 2010/12/11 والمسجل بالقباضة المالية نهج الجنة أريانة بتاريخ 2010/12/11 وصل عدد 108948 تسجيل عدد 10111545 اشترت الشركة العربية للانشاء العقاري من شركة البعث العقاري " الوفاق " قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بحي النصر من ولاية أريانة موضوع الرسم العقاري عدد 50185 أريانة المعروف باسم " النصر 7 " المتكون من القطعتين عدد 7 و8 مساحته الجمالية 3801 م².

3/ وحيث تولت الشركة العربية للانشاء العقاري إنجاز مجمع سكني نصف جماعي فوق العقار أطلق عليه اسم " إقامة لاكانتسنس " « Résidence La Quintessence » مساحته المغطاة 5838 م² مساحة التحت أرضية 2500 م² يتكون من :

- عدد 2 فيلا ثلاثية الطوابق Triplex مع مسبح ومصعد ومستودع خاص
- عدد 6 فيلا ثنائية الطوابق Duplex مع حديقة ومستودع خاص
- عدد 2 شقة S+4
- عدد 12 شقة S+3
- عدد 5 شقة S+2

تشتمل الإقامة على محل خاص بالفضلات المنزلية ومحل خاص بنقابة المالكين ومحل خاص بالحراسة وفضاء خاص بنبح الخرفان، كل ذلك حسب رخصة البناء المسلمة من بلدية أريانة تحت عدد 2014/20 بتاريخ 2015/01/06 (وصل خلاص عدد 12593 بتاريخ 2014/11/12).

تم الإتفاق والتراضي على ما يلي

الفصل الأول : وعدت الشركة العربية للإنشاء العقاري في شخص ممثلها القانوني مديرها العام السيد الطاهر الملولي بأن تباع وتنفوت تحت جميع الضمانات الفعلية والقانونية السيد
الذي قبل الوعد بشراء العقار المتمثل في: المساحة الكاملة قدرهامتر مربع ومساحة
..... من المركب السكني المسمى " إقامة لاكانتسنس " *Résidence La* «
» *Quintessence* الكائنة بحي النصر من ولاية أريانة مع جميع الأجزاء المشاعة والمشاركة التابعة لها والذي سيستخرج من الرسم العقاري عدد 50185 أريانة.

الفصل الثاني: الاطلاع والمعايينة

يصرح الموعود له بالبيع أنه قبل الوعد بشراء الفيلا الموصوفة أعلاه والأجزاء المشتركة التابعة لها والرضا التام، كما يصرح أنه إطلع على الأمثلة الهندسية للمشروع والمثال الموقعي والمثال التقسيمي مع بيان وصفي للعقار يتضمن خصائصه الهندسية والفنية ونوعية المواد المزمع استعمالها ويشهدا أنهما قاما بتأشير مختلف هاته الوثائق وتحصلا على نسخ منها ويخول الموعود لهما للواعدة بالبيع إدخال جميع التغييرات والتعديلات التي تتطلبها المقترضيات الفنية والإدارية لضمان أفضل ما يمكن من حسن الانجاز.

الفصل الثالث : ضبط المساحة

تضبط المساحة النهائية للفيلا والأجزاء المشتركة التابعة لها بعد إتمام إجراءات التحديد والتقسيم التي يقوم بها ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري وفي صورة ظهور زيادة أو نقص في المساحة المبينة أعلاه فإنه لا يحق لطرفي هذا العقد المطالبة بأي تعويض عن الفارق الزائد أو الناقص.

الفصل الرابع: الثمن وطريقة الخلاص

تم الاتفاق والتراضي على ثمن الجملي لكامل موضوع الوعد بالبيع بمبلغ اتفاقي ونهائي قدره (د) بما في ذلك الأداء على القيمة المضافة كيفما يحدد القانون نسبتها ويدفع كما يلي :

القسط الأول : مبلغ قدره دينار يدفع عند الامضاء أسفل هذا الكتب.

القسط الثاني : مبلغ قدره دينار يدفع عند الإمضاء على عقد البيع النهائي.

وفي صورة حصول المستفيد على قرض بنكي يجب عليه تقديم شهادة في الغرض من البنك ثلاثة أشهر قبل تاريخ تسليم المفاتيح.

الفصل الخامس : التحوز بالمبيع

يقع تحويز الموعود له بالمبيع وتسليم المفاتيح بمجرد الامضاء على عقد البيع النهائي وإمضاء محضر التحويز وتسلم المفاتيح وخلاص الموعود له بالبيع كامل الثمن المتفق عليه وتوصل الشركة الواعدة بالبيع بالثمن المذكور بالفصل الرابع كاملا مع جميع المصاريف المستوجبة والمتفق عليها.

الفصل السادس : التزامات الموعود لفائدته

يلتزم الموعود له بالبيع بإبرام عقد البيع النهائي في أجل أقصاه شهرا واحدا ابتداء من تاريخ الخلاص التام للثمن النهائي للعقار الموعود ببيعه.

كما يلتزم الموعود له بالبيع بتحمل المصاريف التالية التي يقع دفعها مع ثمن البيع النهائي والمفصلة كالاتي :

- مبلغ دينار بعنوان مساهمتها في المصاريف الواجب دفعها لديوان قيس الأراضي والمسح العقاري وذلك للحصول على رسم عقاري مستقل لكل شقة أو فيلا.

- مبلغ دينار بعنوان المساهمة في صيانة وحراسة الأجزاء المشتركة وذلك عن السنة الأولى التي تقابل قيام الواعدة بالبيع بالاضطلاع بمهام نقابة المالكين طبقا للقانون المتعلق بالبعث العقاري.

- مبلغ دينار بعنوان المصاريف المتعلقة بتركيز العدادات الفردية للكهرباء والغاز الخاصة بالشقة أو الفيلا.

- مبلغ دينار بعنوان المصاريف المتعلقة بتركيز العداد الفردي للماء الخاص بالشقة أو الفيلا.

- مبلغ دينار بعنوان أجره تحرير كتب الوعد بالبيع وكتب البيع النهائي والكتب التكميلي من طرف المحامي.

- مصاريف تسجيل عقد البيع النهائي بالقباضة المالية طبق التشريع الجاري به العمل.
كما يلتزم الموعد له بالبيع بإمضاء كل كتب تكميلي أو توضيحي قد يكون ضروريا لإتمام إجراءات الترسيم بإدارة الملكية العقارية وذلك بعد إبرام عقد البيع النهائي، وبقبول نظام الاشتراك في الملكية للمجمع السكني المسمى " إقامة لاكانتسنس " « *Résidence La Quintessence* » والموجود به الفيلا موضوع هذا الكتب والذي سيقع إعداده عند إتمام أعمال التقسيم ويتعهد باحترام جميع بنوده وذلك النظام سيتضمن علاوة على القواعد الاعتيادية للاشتراك في الملكية حق الموعد لهما بالبيع في استغلال واستعمال الأجزاء المشتركة وذات الاستعمال الخاص وكذلك حقوق وواجبات كافة المالكين لمختلف الشقق والفيلا بالمجمع السكني وفي انتظار اجتماع نقابة المالكين بعد الانتهاء من أعمال التقسيم فإن الموعد لهما يقبلان قيام الشركة الواعدة بمهام تلك النقابة.

الفصل السابع : أجل التسليم

اتفق الطرفان أن يتم تسليم للموعد له بالبيع في أجل أقصاه **31 ديسمبر 2017** كما اتفق الطرفان أنه يمكن للواعدة بالبيع التمديد بشهر واحد في أجل التسليم وذلك في صورة قوة قاهرة أو أمر طارئ ، وبصفة عامة عند وجود أسباب جدية تحول دون التسليم في الأجل السابق ذكره، وبالإضافة إلى ذلك تمنح الشركة الواعدة بالبيع أجل إضافي قدره ثلاثة أشهر يضاف لأجل التسليم وذلك في صورة حصول تأخير أو تعطيل في الإجراءات الإدارية الرامية إلى الحصول على محضر التسليم النهائي أو إدخال عدادات التيار الكهربائي والغاز الطبيعي والماء الصالح للشرب والهاتف والربط مع شبكة التطهير وغيرها.

الفصل الثامن : تأخير موعد التسليم

في صورة حصول تأخير في تسليم في الأجل المنصوص عليه بالفصل السابع أعلاه وبدون أن يكون ذلك ناتجا عن الحالات الاستثنائية الوارد ذكرها بالفصل المذكور يقع إشعار الواعدة بالبيع بواسطة عدل تنفيذ، وتبعا لذلك يوظف على كاهلها ولفائدة الموعد له بالبيع غرامة تأخير قدرها 2000/1 من مبلغ التسبقة المقبوض في أجلها عن كل يوم تأخير على أن لا تتجاوز تلك الغرامة 15% من مبلغ التسبقة حسب وعد البيع وذلك من تاريخ إعلام الواعدة بالبيع بواسطة عدل تنفيذ.

الفصل التاسع : فسخ وعد البيع

يفسخ كتب وعد البيع بمطلق الحق وبدون القيام بأي إجراء بسعي من الشركة الواعدة لوحدها عند مخالفة الموعد لهما لأي شرط من شروط وعد البيع هذا وكذلك في الحالات التالية:

- إذا عدل الموعد لفائدته بصفة تلقائية عن هذا الوعد بالبيع وقبلت الشركة الواعدة بذلك وفي هذه الصورة يجب على الموعد لفائدته أن يعبراعن رغبته في إلغاء الوعد بالبيع بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ.
- إذا عدل الموعد له عن دفع بقية ثمن المبيع مع الأجرة والمصاريف المتفق عليها أو تقاعسا عن إبرام عقد البيع النهائي في الأجل القانوني طبقا ما هو مبين أعلاه.
- في صورة عدم الإدلاء بالموافقة البنكية المتعلقة بتمويل باقي ثمن الشراء طبق ما هو مبين بالفصل الرابع من هذا الكتب.
- في صورة الاتفاق على دفع ثمن البيع على أقساط وعدم احترام أجل دفعتين متتاليتين من ثمن الفيلا الموعد ببيعها كما تم تحديده بعقد الوعد بالبيع وبقاء التنبيه الموجه من قبل الواعدة بالبيع إلى المشتري بواسطة عدل تنفيذ دون إجابة لمدة شهرين.

ففي جميع هذه الحالات فإن الواعدة بالبيع تقوم بخصم 10% من مبلغ التسبقة أو التسبقات التي قدمها الموعد لهما بالبيع بعنوان جبر ضرر لفائدتها.

الفصل العاشر : التزام الموعد لهما بالبيع

لا يمكن إدخال أي تغيير على المظهر الخارجي حفاظا على التناسق العام للمجمع السكني واحتراما لقانون الاشتراك في الملكية.

الفصل الحادي عشر : ضمان حسن التنفيذ

ضمانا لحسن تنفيذ المشروع السكني كلفت الشركة الواعدة بالبيع المهندس المعماري السيد سليم جبير والمهندس المستشار السيد طه بن عبد السلام ومكتب المراقبة VERITAS ومكتب تسيير الأشغال السيد مسعود الغرياني (ECT) ومهندس السوائل السيد عبد الحميد الطويل (POLYTECH) والسيد طارق بالليل مهندس كهرباء (ICOT) بالإشراف على الأشغال ومراقبتها الذين تعهدوا بالعمل على إحترام المواصفات الفنية والقانونية في ميدان البناء وإنجاز الأشغال طبقا للتراتب الجاري بها العمل والطرق والأعراف المتعارف عليها تطبيقا لمقتضيات الفصل 11 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/02/26 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث

العقاري والفصل 8 من الأمر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26/08/1991 المتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري.

الفصل الثاني عشر : محل المخابرة

إختار كل طرف مقرا له بعنوانه المذكور أعلاه وفي صورة تغيير أحد الأطراف عنوانه فإنه يجب عليه إعلام الطرف الآخر بمكتوب مضمون الوصول مع الاعلام بالبلوغ وتكون محاكم تونس العاصمة مختصة دون سواها بالنظر في جميع النزاعات التي من الممكن أن تنشأ بخصوص تأويل وتنفيذ هذا الكتب.

الفصل الثالث عشر : محرر العقد

عملا بمقتضيات الفصل 377 من مجلة الحقوق العينية المنقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتمم بالقانون عدد 84 لسنة 1992 المؤرخ في 6 أوت 1992 والمنقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001 والمتمم بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010 حرر هذا الكتب من قبل الأستاذ رضا عباس المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه بعمارة السعدي برج أ- ب، الطابق الثاني مكتب ب7، المنزه 4 تونس 1004 (الهاتف: 71.236.422 / 98.338.061) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد 00195244 المسلمة بتونس في 17 جويلية 1999 الذي إطلع على الرسم العقاري عدد 50185 أريانة وأشعر الطرفان بالحالة القانونية الواردة به وبعدم وجود أي مانع قانوني من التحرير ويعفيانه من كل مسؤولية مع إقرارهما بإعلامهما بوجود رهنين عقاريين من الدرجة الأولى لفائدة البنك العربي لتونس الأول بمبلغ قدره 000، 3.025.000 دينار والثاني بمبلغ قدره 000، 6.500.000 دينار.

حرر بتونس في عـدّة نظائر حسب القانون وعن حسن نية وروية بتاريخ

إمضاء الموعود له بالبيع

إمضاء الممثل القانوني
للشركة العربية للانشاء العقاري