

# عقد بيع

بين الممضيين :

**أولاً :** شركة البعث العقاري "عقارية المنطقة" شركة ذات مسؤولية محدودة رأس مالها 150 ألف دينار، مقرها الاجتماعي كائن بطريق سوسة كلم 6 مقرين 2033، معرفها الوحيد عدد V1001466 باعث عقاري بمقتضى قرار ترخيص صادر عن السيد وزير التجهيز و الإسكان بتاريخ 24 مارس 2007 تحت عدد 1311، ممثلة في شخص وكيلها السيد فتحي الغالي صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد 04132525 و ذلك بموجب القانون الأساسي المسجل بقباضة المالية تسجيل عقود الشركات المكتب الأول بتاريخ 2007/04/18 وثائقها مودعة لدى إدارة الملكية العقارية ببن عروس إيداع بن عروس المجلد 10/08 العدد 1/548.

من جهة و يعبر عنها بالطرف الأول أو بالبائعة

**ثانياً :** شركة نور للتوزيع في شخص ممثلها القانوني شركة ذات مسؤولية محدودة رأس مالها 200.000 ديناراً مقرها الاجتماعي كائن بطريق سوسة كلم 6 مقرين 2033، معرفها الوحيد عدد Z0491325 ممثلة في شخص وكيلها السيد كمال الجهيناوي تونسي الجنسية المولود في 07/04/1972 صاحب بطاقة تعريف وطنية عدد 07501156 مسلمة بتونس في 2017/03/23 و ذلك بموجب القانون الأساسي المسجل في 23/12/2020 تسجيل عدد 20705201 بالقباضة المالية بمقرين.

من جهة ثانية و يعبر عنه بالطرف الثاني أو بالمشتري

## توطئة :

بعد التذكير بأنه بمقتضى عقد بيع مسجل بالقباضة المالية بمقرين بتاريخ 2008/06/18 (تحت عدد وصل M031402 و عدد تسجيل 08101899) و المرسوم بإدارة الملكية العقارية بين عروس بتاريخ 2008/07/08 (إيداع : بن عروس المجلد 10/08 العدد 1/548)، استقر على ملك شركة "عقارية المنطقة" جميع الملك المسمى "بـ15" موضوع الرسم العقاري عدد 21655 بن عروس المتكون من القطعة عدد 384 (3) من المثلالتقسيمي للرسم العقاري عدد 44371 الكائن بمقرين و على حافة الطريق المؤدية من تونس إلى برج الخضراء و المتمثل في أرض ببضاء مساحتها 4 هكتارات و ثلاثة عشر آرا و أربعة صنتيرات (04هـ13أ4 ص).

و بعد إنجاز شركة عقارية المنطقة مثال تهيئة و تقسيم و الذي وقعت المصادقة عليه من طرف وزارة التجهيز و الإسكان بتاريخ 2007/07/12.

و بعد حصول شركة عقارية المنطقة على قرار الموافقة على التقسيم الصادر عن رئيس بلدية مقرين المؤرخ في 2007/07/21 تحت عدد 2773.

و بعد موافقة بلدية مقرين على قبول أشغال التقسيم تحت 1600 بتاريخ 2013/05/06. و حيث أنتجت عمليات التقسيم لملكية البائعة للعقار موضوع هذا العقد و هو العقار موضوع الرسم العقاري عدد 67076 بن عروس و البالغ مساحته 770 م<sup>2</sup> و المسمى "نور 6" موقعه مقرين على حافة الطريق المؤدية من تونس إلى برج الخضراء

و حيث أن ذلك كذلك وقع الإتفاق و التراضي على ما يلي :

## الفصل الأول : موضوع البيع

باعت و سلمت تحت جميع الضمانات الفعلية و القانونية شركة البعث العقاري "عقارية المنطقة" ممثلة كما ذكر أولاً إلى شركة نور للتوزيع المتمثلة في شخص ممثلها القانوني المذكورة ثانياً و التي قبلت ذلك على الحالة التي عليها بعد الرؤية و التليب جميع العقار موضوع الرسم العقاري 67076 بن عروس و البالغ مساحته 770 م<sup>2</sup> و المسمى "نور 6" موقعه مقرين على حافة الطريق المؤدية من تونس إلى برج الخضراء وهي عبارة عن أرض

بيضاء مهينة و معدة لإنجاز مشروع صناعي و تصرّح المشتري برضاها التام بالحالة التي وجدها عليها و أنها اطلعت و وافقت على مثال التقسيم و على كراس الشروط و يعفى طرفي هذا العقد السيد حافظ الملكية العقارية من كل وصف أو تشخيص من شأنه الحيلولة دون ترسيم هذا البيع للرسم العقاري عدد 67076 بن عروس.

### الفصل الثاني : الثمن

حدد ثمن البيع الجملي بمبلغ قدره 463.500 ديناراً (أربعمائة و ثلاثة و ستون ألف و خمسمائة ديناراً) دون احتساب الأداء على القيمة المضافة قدرها 88.065,600 دينار (ثمانية و ثمانون ألف و خمسة و ستون ديناراً و ستمائة مليماً معلوم التانبر).

و اتفق طرفا هذا العقد على أن يتم خلاص الثمن و توابعه شهرياً على النحو التالي : و ذلك بعد طرح 2,5 % من الثمن و قدره 13.789,140 ديناراً ثلاثة عشرة ألف و سبعمائة و تسعة و ثمانون ديناراً و مائة و أربعون مليماً و المتمثل في الخصم من المورد.

1- تسبقة قدرها 86.776,460 ألف بمقتضى صك بنكي عدد 0008704 مؤرخ في 2022/05/18

مسحوب عن شركة نور للتوزيع من حسابها عدد 18 788 2315045 106 045 10 المودع بفرع الشركة التونسية للبنك فرع مقرين.

2- 11 كمبيالة قدرها 41 ألف دينار الكمبيالة الواحدة مفصلة كما يلي :

|               |              |           |                         |            |
|---------------|--------------|-----------|-------------------------|------------|
| كمبيالة رقم : | 009490781088 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/07/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490780118 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/08/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490781185 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/09/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490780215 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/10/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490781282 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/11/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490780312 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2022/12/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490781379 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2023/01/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490781476 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2023/02/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490780506 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2023/03/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490781573 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2023/04/15 |
| كمبيالة رقم : | 009490780603 | مبلغ قدره | 41 ألف ديناراً مؤرخة في | 2023/05/15 |

يتم خلاص هذه الكمبيالات شهرياً ابتداء من 2022/07/15 إلى 2023/05/15 و يقع تحويل هذه المبالغ بالحساب البنكي للشركة البائعة المفتوح لدى الشركة التونسية للبنك فرع مقرين تحت عدد

10000000084513978884 من حساب الشركة المشترية المفتوح لدى الشركة التونسية للبنك

فرع مقرين عدد 18 788 2315045 106 045 10

### الفصل الثالث : أشغال التهيئة

إن مصاريف أشغال التهيئة داخلة في ثمن البيع المشار إليه بالفصل الثاني من هذا العقد و المقصود بأشغال التهيئة هو إيصال الماء الصالح للشرب و النور الكهربائي و قنوات التطهير و أعمدة الهاتف و قنوات الغاز إلى حدود الخارجية للقطعة المباعة بقطع النظر عن الطرقات.

و إن مصاريف الأشغال الخارجية عما هو محدد أعلاه مثل الربط مع الشبكات الرئيسية من ماء صالح للشرب و كهرباء و تطهير و هاتف و غاز إلى داخل العقار موضوع البيع الحالي تكون محمولة على المشتري.

### الفصل الرابع : تصرّيات المشتري

يصرّح الطرف الثاني بأنه عاين العقار موضوع شرائه معاينة تامة و تفحص كل جزئياته و أنه وجده مطابقاً لجميع المواصفات الفنية و الجمالية المتفق عليهما كما أنه تثبت من صلوحية جميع المرافق و التجهيزات الموجودة به.

كما يصرّح أنه في حالة ظهور أو اكتشاف عيوب ظاهرة يتجه عليه أن يعلم الباعث العقاري في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر بداية من تاريخ التسليم حسب ما ينص عليه التشريع الخاص بالبعث العقاري.

تتحوّز المشتريّة بمشترأها حال إمضاء هذا العقد و تسجيله و خلاص كامل الثمن حسب ما هو مبين أعلاه و المصاريف التابعة كمصاريف إجراء عملية التقسيم من قبل ديوان قيس الأراضى و المسح العقارى و مصاريف عقد البيع الحالى و الكتب التوضيحي أن لزم الأمر.

تصرح البائعة أن العقار موضوع هذا العقد ليس محل نزاع و خال من أي تحمل أو رهن.

لتنفيذ مقتضيات هذا العقد عين كل طرف محل مخابراته بالعنوان المبين بطالع هذا الكتب و أسند لمحاكم تونس العاصمة اختصاص النظر في النزاعات الناشئة عنه.

حرر هذا العقد وفق ما يقتضيه الفصل 377 ثانيا و 377 ثالثا من مجلة الحقوق العينية من قبل الأستاذ جمال الدين بيدة المحامي لدى التعقيب صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد 0155827 الصادرة في 1997/12/17 المسلمة بتونس الكائن مكتبه بنهج مرسيليا عدد 24 تونس و طلك بعد الإطلاع بإدارة الملكية العقارية بين عروس على الرسم العقاري 67076 بن عروس و إشعار الأطراف بحالته القانونية و بعدم وجود عدم أي مانع قانوني للتحرير و يقر الطرفان بذلك.

كما يصرح محرر هذا العقد بأنه أعلم المشتري بوجوب تسجيل هذا العقد بالقباضة المالية في أجل القانوني والآن عدم التسجيل يحول دون الترسيم بالسجل العقاري.

عقارية أن عجم  
Rte de  
Sousse Km 6  
Mégrine  
Tél: 71.433.233  
Fax: 71.433.424  
Immobilier de la Zone  
شركة عقار

## محرر العقد

شركة عقارية المنطقة  
فتحي الغالي



Droits de la C.P.F.  
Reçu par le...  
Le Receveur

visé pour Timbre et enregistré à la Recette  
des Finances de MEGRINE

N° Quittance: 1049580  
N° Enregistrement: 22192611  
Recu: 22 sept 19

He Receives

26 مای 2022

هنية الهداجي