

عقد بيع وشراء عقار بين البائع والمشتري

Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number:

رقم العقد:

Contract Expiry Date:	تاريخ انتهاء العقد:	Signature Date:	تاريخ توقيع العقد:
-----------------------	---------------------	-----------------	--------------------

PART 1 [THE PROPERTY]		الجزء 1 [العقار]	
THE PROPERTY DETAILS		بيانات العقار	
Property Status:	حالة العقار:	Plot Number:	رقم الأرض:
Type of Area:	نوع المنطقة:	Title Deed Number:	رقم شهادة الملكية:
Location:	الموقع:	Property Number:	رقم العقار:
Type of Property:	نوع العقار:	Project Name:	اسم المشروع:
Area:	المساحة:	Master Developer Name:	اسم المطور الرئيسي:
Present Use:	نوع الاستخدام:	Community Number:	رقم المجمع:
Type of Sale:	نوع البيع:	NOC from Developer:	مرفق عدم ممانعة من المطور
Additional information:		معلومات إضافية:	

PROPERTY FINANCIALS		البيانات المالية المتعلقة بالعقار	
Sell Price	قيمة عقد البيع:	Original Price:	القيمة الأصلية:
Balance Amount:	المبلغ المتبقي:	Paid Amount::	المبلغ المدفوع:
Service Charge:		رسوم الصيانة السنوية:	

MORTGAGE INFORMATION			بيانات الرهن
Mortgagee :		الراهن :	
Paid Amount :	المبلغ المدفوع:	Mortgagee Amount :	قيمة الرهن :
Mortgagee Level :	درجة العقد :	Mortgagee Period :	مدة العقد :
NOC Attached :		مرفق عدم الممانعة :	

TENANCY CONTRACT INFORMATION		بيانات عقود الايجار	
Number Of Rented Properties:	عدد العقارات المؤجرة:	Property Rented:	العقار مؤجر:

Contract F: 1/5

Note: The parties acknowledge that there is no real estate broker in this ملاحظة: يقر الأطراف بعدم وجود أي وسيط عقاري في هذه المبيعة sale

عقد بيع وشراء عقار بين البائع والمشتري

Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number:

رقم العقد:

PART 2 [PARTIES]			الجزء 2 [الأطراف]
THE SELLER DETAILS			بيانات مالك العقار
Name of Owner:			اسم مالك العقار:
ID Card Number:	رقم بطاقة الهوية	Nationality :	الجنسية:
Passport No:	رقم الجواز:	Expiry Date :	الانتهاء:
Mobile:	رقم الهاتف الجوال:	P.O.Box :	صندوق البريد:
Phone:	الهاتف:	Fax: :	الفاكس:
Email:			البريد الإلكتروني:
Address:			العنوان:
THE BUYER'S DETAILS			بيانات المشتري (المستثمر)
Name of Buyer:			اسم المشتري:
ID Card Number:	رقم بطاقة الهوية:	Nationality:	الجنسية:
Passport No:	رقم الجواز:	Expiry Date:	الانتهاء:
Mobile:	رقم الهاتف الجوال:	P.O.Box:	صندوق البريد:
Phone:	الهاتف:	Fax:	الفاكس:
Email:			البريد الإلكتروني:
Address:			العنوان:

Contract F: 2/5

ملحظه: يقر الأطراف بعدم وجود أي وسيط عقاري في هذه المبيعة

عقد بيع وشراء عقار بين البائع والمشتري

Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number:

رقم العقد:

PART 3 [PARTIES]

الجزء 3 [الأطراف]

Terms & Conditions

الشروط والأحكام

1. The above introduction is an integral part of this agreement and shall be read and construed therewith.
2. By signing this agreement, the Seller hereby confirms and undertakes that he is the current owner of the property or his legal representative under legal power of attorney duly authorized by the competent authorities.
3. The parties agree to consider any conditions or clauses contained in any other document or agreement in a manner contrary to what is explicitly agreed in this contract is not valid against them, and will not grant any rights or obligations to any party against the other party
4. The Seller undertakes to provide all documents proving that he is the current owner of the property, also the Seller undertakes to complete all procedures and requirements to transfer the property to the Buyer's name immediately after taking possession of the agreed price under this contract and not later than
5. Any amendment extension of the deadline dates hereof shall be carried out by the mutual agreement of both parties in writing and signed by each of them.
6. The "Buyer" agrees to pay to the seller:
 - A. A deposit (Security) cheque in favor of the Seller of AED (0.00) simultaneously with signing this Agreement.
 - B. Balance amount of the selling price, AED () by Manager Cheque in favor of the Seller, or any other guaranteed method of payment that is acceptable by the Dubai Land Department, as follows:
 - C.
7. The Deposit Cheque is kept as a trust, So that it is not permissible to dispose of the Deposit Cheque or cash it without obtaining a written order to do so from the seller and the buyer together. In the event otherwise, it is not permissible to return the security amount to either of the parties except after obtaining a court order specifying the party entitled to the amount of the security.
8. The Seller, or his representative, is not entitled to cash the deposit cheque referred in clause (6/A) above until and after the completion of the real estate registration procedures (only if the deposit cheque is considered as a down payment of the selling price), or the Buyer fails to complete the transfer on the agreed due in accordance

1. تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها ومتممة لها.
2. يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد إقراراً منه بأنه المالك الحصري للعقار أو الوكيل القانوني للمالك بموجب وكالة قانونية موثقة أصولياً لدى الجهات المختصة.
3. اتفق الطرفان على اعتبار أية شروط أو بنود واردة في أي وثيقة أخرى أو عقد آخر على نحو مخالف لما هو متفق عليه صراحة في هذا العقد غير نافذة بحق طرفي هذا العقد ، ولا ترتب أية حقوق أو التزامات لأي طرف تجاه الآخر.
4. يلتزم الطرف الأول (البائع) بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية ، كما يتعهد بإتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والأموال باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد أقصاه.
5. أي تعديل أو تمديد للمواعيد الواردة في هذه الاتفاقية يجب أن يتم عن طريق اتفاق مشترك بين الطرفين ، على أن يكون خطياً وموقعاً من قبل الطرفين أو من يمثلهما
6. وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي:
 - أ- شيك تأمين (عربون) يحرر باسم البائع (AED 0.00) عند توقيع الاتفاقية.
 - ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار () عن طريق شيك مدير يحرر عند التسجيل باسم المالك أو أي وسيلة أخرى مضمونة الدفع توفق عليها دائرة الأراضي والأموال/ على النحو التالي :
 7. يتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة، بحيث لا يجوز التصرف بشيك التأمين أو صرفه دون حصوله على أمر خطي بذلك من البائع والمشتري معاً ، وفي حال خلاف ذلك فلا يجوز إعادة مبلغ التأمين إلى أي من الطرفين إلا بعد الحصول على أمر قضائي بتحديد الطرف المستحق لمبلغ التأمين
 8. مع مراعاة ما ورد في البند السابق ، لا يحق للبائع أو من يمثله صرف قيمة شيك التأمين المشار له في البند/6 (أ) (أعلاه إلا بعد إتمام إجراءات تسجيل العقار) وذلك في حال اعتباره كدفعة من الثمن (، أو في حال عدول المشتري عن إتمام إجراءات نقل الملكية وفقاً لما هو وارد في البند (12) من هذه الاتفاقية

Contract F: 3/5

ملاحظه: يقر الأطراف بعدم وجود أي وسيط عقاري في هذه المبيعة
Note: The parties acknowledge that there is no real estate broker in this sale

عقد بيع وشراء عقار بين البائع والمشتري

Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number:

رقم العقد:

PART 3 [PARTIES]

الجزء 3 [الأطراف]

Terms & Conditions

الشروط والأحكام

9. If this Contract is conditional upon Buyer obtaining a financial loan, Buyer shall make written loan application within five () working days after the execution of the Contract.

10. If applicable, if after applying for the loan the Buyer is unable to obtain such loan within a period not to exceed () days from the date of execution of the Contract, this Sales Contract shall be void, and the full amount of the Deposit Cheque shall be refunded to Buyer.

11. Both parties agree to pay transfer fees (4.00 %) to the Land Department as follows

A. The Seller (%)

Representing (% , AED) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.

B. The Buyer (%)

Representing (% , AED) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.

12. In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in clause (6) or fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the Seller has the right to terminate this agreement, and he shall be entitled to retain the deposit, as long as the termination of the contract was due to violation of the agreed terms, unless they agreed amicably to different dates.

13. The Seller undertakes to hand over the property to the Buyer on the date of transfer as it previewed when signing the contract, along with any cheques or cash payments arising from lease agreements – if any from

14. In the event of a breach of the Seller to hand over the property to the Buyer as agreed in the above article, the Seller shall compensate the Buyer for the entire period of delay until the date of enabling full utilization of the property.

15. In the event that the Seller fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the full deposit will be refunded to the Buyer, and also the Seller agrees to pay same deposit amount to the Buyer as a compensation for the loss of the said property, unless they agreed amicably to different dates.

16. Both parties confirm and undertake that the sale price is fixed, and they shall not increase or decrease it regardless of any market price changes.

9. إذا تم توقيع هذا العقد على أساس تمويل مالي محتمل لمصلحة المشتري ، فيجب على المشتري تقديم طلب خطي للحصول على التمويل خلال مدة أقصاها () أيام عمل التالية لتاريخ نفاذ هذا العقد.

10. في حال عدم تمكن المشتري من الحصول على القرض المالي – إن وجد خلال فترة أقصاها () يوماً من تاريخ نفاذ العقد ، يعتبر هذا العقد لاغياً وعندها يجب إعادة شيك التأمين إلى المشتري.

11. يوافق الطرفان على دفع رسوم التحويل 4% على النحو التالي أ- البائع (%)

وتمثل ما نسبته () من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.

ب- المشتري (%)

وتمثل ما نسبته () من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.

12. إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فللبائع الحق في فسخ العقد والحصول على العربون ، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها ، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.

13. يتعهد البائع بتسليم العقار للمشتري بتاريخ نقل الملكية على الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد ، إلى جانب أية شيكات أو مبالغ نقدية ناشئة عن عقود الإيجار – إن وجدت اعتباراً من تاريخ.

14. في حال إخلال البائع بتسليم العقار للمشتري على النحو المتفق عليه في البند السابق ، فإن البائع يلتزم بدفع أجر المثل للمشتري عن فترة التأخير وحتى تاريخ تمكنه من الانتفاع التام بالعقار.

15. إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري ، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.

16. وافق الطرفان على اعتبار ثمن عقد البيع الوارد في هذه الاتفاقية نهائياً غير قابل للتعديل بالزيادة أو النقصان مهما طرأ من تقلبات في أسعار السوق.

Contract F: 4/5

ملاحظه: يقر الأطراف بعدم وجود أي وسيط عقاري في هذه المبيعة
Note: The parties acknowledge that there is no real estate broker in this sale

عقد بيع وشراء عقار بين البائع والمشتري

Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number:

رقم العقد:

PART 3 [PARTIES]

الجزء 3 [الأطراف]

Terms & Conditions

الشروط والأحكام

17. The Seller undertakes to settle any and all outstanding penalties, taxes, charges or any unpaid fees due to the developer or any third party prior to the date of transfer.
18. The Seller hereby confirms that the property does not have any lease agreements or restrictions which may prevent the Buyer to benefit from the property unless it is clearly mentioned in this agreement
19. The Seller hereby confirms the sold the property is free of any disputes, mortgages, debts, rights, or any other unknown claims, in the case of any, the Seller undertakes that it will be in his own full responsibility.
20. The Buyer acknowledges that he inspected and previewed the property and agreed to buy it in its current condition.
21. This agreement is governed by and shall be construed in accordance with the local and federal laws applicable within the Emirate of Dubai.
22. Any dispute arising in connection with this agreement or its interpretation shall be resolved amicably between the parties within (7) seven days from the date of notification by one party to the other regarding the dispute, in the case if the parties unable to reach an amicable solution, the dispute shall be referred to the competent courts in the Emirate of Dubai. The address of each party in this agreement will be considered as his official address in this regard.
23. The parties agreed to adopt the terms and conditions set forth in this contract exclusively to resolve any dispute that may arise between them in the future in all matters relating to the selling agreement subject of this contract
24. By signing this agreement, both parties approve that they agreed all its terms conditions.
25. In case of discrepancy occurs between Arabic and English texts with regards to the interpretation of this agreement or the scope of its application, the Arabic text shall prevail.
26. The parties have signed this agreement and its provisions shall be enforce once both parties sign it.

Additional Conditions:

(Should not be conflict with the above conditions)

17. يتعهد البائع بتسوية جميع أية مستحقات , غرامات , ضرائب , أو رسوم مستحقة للمطور أو إلى أية جهة كانت حتى تاريخ نقل الملكية.
18. أقر البائع أن العقار محل هذا العقد ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحةً في هذه الاتفاقية.
19. يقر البائع بأن العقار المباع خالي من أية نزاعات , رهون عقارية , ديون , أو أية حقوق أو مطالبات خفية مستحقة للغير , وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك فإن الطرف الأول يقر بمسئوليته عن هذه الالتزامات مسئولية كاملة.
20. أقر المشتري انه عاين العقار موضوع العقد معاينة نافيه للجهالة على الطبيعة ووافق على شرائه بحالته الراهنة.
21. يُحكم هذا العقد ويُفسر طبقاً لأحكام القوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي.
22. كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يتم تسويته ودياً بين الأطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين للآخر بقيام ذلك النزاع , وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي ويعتبر عنوان كل من الطرفين بهذا العقد موطناً مختاراً له في هذا الشأن.
23. اتفق الطرفان على اعتماد الشروط والأحكام الواردة في هذا العقد دون غيره لحل أي نزاع قد ينشأ بينهما مستقبلاً في كافة المسائل المتعلقة باتفاق البيع موضوع العقد.
24. توقيع الطرفين على هذا العقد يعد إقراراً منهما بإحاطتهما بكل الشروط الواردة فيه وموافقتهما عليها.
25. في حال حدوث أي تعارض أو اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الأجنبي يعتمد النص العربي.
26. لقد وقع الطرفان على هذا العقد وتعتبر أحكامه سارية بمجرد التوقيع عليه من الطرفين.

• الشروط الإضافية

(يجب أن لا تتعارض مع الشروط أعلاه)

Contract F: 5/5

First Party "seller"

الطرف الأول " البائع "

Second Party "Buyer"

الطرف الثاني " المشتري "

ملاحظه: يقر الأطراف بعدم وجود أي وسيط عقاري في هذه المبيعة

sale