

# عقد بيع عقار بين البائع والمشتري



## Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number

رقم العقد



### PART 1. THE PARTIES

#### الجزء 1. الأطراف

##### بيانات مالك العقار (الطرف الأول)

###### THE PROPERTY OWNER'S DETAILS (FIRST PARTY)

Name Of Owner:

اسم مالك العقار:

Nationality:

الجنسية:

ID Card Number:

رقم بطاقة الهوية:

Passport No:

رقم الجواز:

Expiry Date:

تاريخ الانتهاء:

Mobile:

رقم الهاتف الجوال:

P.O.Box:

صندوق البريد:

Phone:

الهاتف:

Fax:

الفاكس:

Address:

العنوان:

Email:

البريد الإلكتروني:

###### THE BUYER'S DETAILS (SECOND PARTY)

##### بيانات المشتري (الطرف الثاني)

اسم مشتري العقار:

Name of Buyer:

الجنسية:

Nationality:

رقم بطاقة الهوية:

Id card Number:

رقم الجواز:

Expiry Date:

تاريخ الانتهاء:

Passport No:

رقم الجواز:

Expiry Date:

تاريخ الانتهاء:

Mobile:

رقم الهاتف الجوال:

P.O.Box:

صندوق البريد:

Phone:

الهاتف:

Fax:

الفاكس:

Address:

العنوان:

Email:

البريد الإلكتروني:

### PART 2. THE PROPERTY

#### الجزء 2. العقار

##### THE PROPERTY DETAILS

##### بيانات العقار

Property Status:

حالة العقار:

Plot Number:

رقم الأرض:

Type of Area:

Free Hold

نوع المنطقة:

Title Deed Number:

رقم شهادة الملكية:

Location:

الموقع:

Property Number:

رقم العقار:

Type of Property:

Apartment

نوع العقار:

Project Name:

اسم المشروع:

Area:

المساحة:

Master Developer Name:

اسم المطور الرئيسي:

Present Use:

نوع الاستخدام:

Community Number:

رقم المجمع:

Additional Information:

معلومات إضافية:

Type Of Sale:

نوع البيع:

NOC from Developer:

مرفق عدم ممانعة من المطور:

# عقد بيع عقار بين البائع والمشتري



## Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number

رقم العقد



البيانات المالية المتعلقة بالعقار

## PROPERTY FINANCIALS

Listed Price:	السعر المدرج:	Original Price:	القيمة الأصلية:
Paid Amount:	المبلغ المدفوع:	Sell Price:	قيمة عقد البيع:
Service Charge:	رسوم الصيانة السنوية:	Balance Amount:	المبلغ المتبقى:

## PART 3. COMMISSION &amp; DURATION OF THE AGREEMENT

## الجزء 3. العمولة والوساطة

Seller's Agent's Commission:	عمولة وسيط البائع:	Buyer's Agent's Commission:	عمولة وسيط المشتري:
------------------------------	--------------------	-----------------------------	---------------------

## THE SELLER'S AGENT /BROKER

## بيانات مكتب وساطة البائع

Office Name:	اسم المؤسسة:		
License Authority:	جهة الترخيص:		
ORN:	رقم التسجيل: المكتب:	License Number:	رقم الترخيص:
Fax:	رقم الفاكس:	Phone:	رقم الهاتف:
Address:	العنوان:		
Email:	البريد الإلكتروني:		
Agent Name:	اسم الوسيط:		
BRN:	رقم التسجيل: الوسيط:	Mobile:	رقم الهاتف الجوال:

## THE BUYER'S AGENT /BROKER

## بيانات مكتب الوساطة / الوسيط

Office Name:	اسم المؤسسة:		
License Authority:	جهة الترخيص:		
ORN:	رقم التسجيل: المكتب:	License Number:	رقم الترخيص:
Fax:	رقم الفاكس:	Phone:	رقم الهاتف:
Address:	العنوان:		
Email:	البريد الإلكتروني:		
Agent Name:	اسم الوسيط:		
BRN:	رقم التسجيل: الوسيط:	Mobile:	رقم الهاتف الجوال:

## PART 4. THE MORTGAGE INFORMATION

## الجزء 4. بيانات رهن

# عقد بيع عقار بين البائع والمشتري



## Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number

رقم العقد



### MORTGAGE INFORMATION

### بيانات الرهن

Mortgagee:

الراهن

Mortgage Amount:

قيمة الرهن

Paid Amount:

المبلغ المدفوع

Mortgage Period From

مدة العقد من

Mortgage Period To:

مدة العقد إلى

Mortgage Level:

درجة العقد

NOC Attached

مرفق عدم الممانعة

### PART 5: TENANCY CONTRACT INFORMATION

### الجزء 5. بيانات عقود الاجار

#### TENANCY CONTRACT INFORMATION

#### بيانات عقود الاجار

Property Rented:

العقار مأجر

Number of Rented Properties:

عدد العقارات الموزجة

### PART 6. THE SIGNATURE OF THE PARTIES

### الجزء 6. توقيع الأطراف

#### FIRST PARTY : THE OWNERS(S)

#### الطرف الأول: المالك

Name(English):

اسم (انكليزي)

Name (Arabic):

اسم (عربي)

Legal Representative Name(English):

الممثل القانوني (انكليزي)

Legal Representative Name(Arabic):

الممثل القانوني (عربي)

Representing Type

صفة الممثل القانوني

Power of attorney number

رقم الوكالة / سند التفویض

Signature:

التوقيع

#### SECOND PARTY : THE BUYER(S)

#### الطرف الثاني: المشتري

Name(English):

اسم (انكليزي)

Name (Arabic):

اسم (عربي)

Legal Representative Name(English):

الممثل القانوني (انكليزي)

Legal Representative Name(Arabic):

الممثل القانوني (عربي)

Representing Type

صفة الممثل القانوني

Power of attorney number

رقم الوكالة / سند التفویض

Signature:

التوقيع

# عقد بيع عقار بين البائع والمشتري



## Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number

رقم العقد



### Terms & Conditions:

On / / Both parties have agreed with full legal capacity as follows:

1.The above introduction is an integral part of this contract and shall be read and construed therewith.

2.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 at Dubai Land Department immediately after taking possession of the agreed price under this contract ,and not later than / / .

3.The "Buyer" agrees to pay to the seller:

A.A deposit Cheque of AED ( ) simultaneously with signing this contract.

B.Balance amount of the sale price, AED ( ) by Manager Cheque or any other guaranteed method of payment that is acceptable by the Dubai Land Department, as follows:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4.Both parties agree to pay transfer fees to the Land Department as follows:

A.The "seller" ( 0 %) , representing ( 0 %) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.

B.The "buyer" ( 100 %) , representing ( 100 %) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.

5.Both parties agree to pay an agent / Broker commission - if any - as follows:

A.The seller's agent commission:  
( %) paid by the seller.  
( %) paid by the buyer.

B.The buyer's agent commission:  
( %) paid by the seller.  
( %) paid by the buyer.

6.In the event that the "buyer" fails to pay the payments as agreed date in clause (3) 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 contract, 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 terms or dates.

الشروط والأحكام: بتاريخ / / اتفق الطرفان وهم بكمplete أهليةهما القانونية على ما يلي:

1. تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومتتمة له.

2. يلتزم الطرف الأول (البائع) بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية، كما يتعهد بإتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد أقصاه / / .

3. وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي: أ-شيك تأمين "عربون" (AED) عند توقيع العقد.

ب-المبلغ المتبقى من قيمة العقار (AED) عن طريق شيك مدير أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والأملاك، على النحو التالي:

4. اتفاق الطرفان على أن يتم سداد الرسوم المقررة لدائرة الأراضي والأملاك، على النحو التالي:

أ-البائع ( %) ، وتمثل ما نسبته ( %) من الرسوم المستحقة لدائرة في تاريخ نقل الملكية.  
ب-المشتري ( %) ، وتمثل ما نسبته ( %) من الرسوم المستحقة لدائرة في تاريخ نقل الملكية.

5. اتفاق الطرفان على أن يتم سداد عمولة الوسيط العقاري إن وجدت على النحو التالي:

أ- عمولة وسيط البائع، ( %) تسدد بواسطة البائع  
( %) تسدد بواسطة المشتري

ب- عمولة وسيط المشتري، ( %) تسدد بواسطة البائع  
( %) تسدد بواسطة المشتري

6. إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (3) أو جزء 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 الشروط أو المواجه.

7.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 the same deposit amount to the buyer as a compensation for the loss of the said property, unless they agreed amicably to different terms or dates.

8.Both parties confirm and undertake that the sale price is non-changeable and they shall not increase or decrease it whatever occurred in the market prices.

9.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.

10.The "seller" hereby confirms that the property does not have any disputes, mortgages, lease agreements or restrictions which may prevent the buyer to take advantage of it unless it is clearly mentioned in this contract.

11.The "seller" hereby confirms that the sold property is free of debts, rights, or any other unknown claims, in the case of any, the first party undertakes that it will be in his own full responsibility.

12.The "buyer" acknowledges that he inspected and previewed the property and agreed to buy it on its current condition .

13.By signing this contract from the first party, 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.

14.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 arrange any rights or obligations for any party against the other party.

15.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 date of Transfer.

16.By signing this contract, both parties approve that they agreed all its terms conditions.

17.This contract is governed by and shall be construed in accordance with the local and federal laws applicable within the Emirate of Dubai

18.Any dispute arising in connection with this contract 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 contract will be consider as his chosen address in this regard.

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

8.وافق الطرفان على اعتبار ثمن البيع الوارد في هذا العقد نهائياً غير قابل للتعديل بالزيادة أو النقصان مهما طرأ من تقلبات في أسعار السوق.

9.يتعهد البائع بتسوية جميع وأية مستحقات، غرامات، ضرائب، أو رسوم مستحقة للمطور أو إلى أية جهة كانت حتى تاريخ نقل الملكية.

10.أقر البائع أن العقار محل هذا العقد ليس عليه أية موانع قانونية أو نزاعات أو رهون عقارية أو عقود إيجار تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحة في هذا العقد

11. يقر البائع بأن العقار المباع خالي من الديون والحقوق والمطالبات الخفية المستحقة لغيره، وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك فإن الطرف الأول يقر بمسئوليته عن هذه الالتزامات مسئولية كاملة.

12.أقر المشتري انه عاين العقار موضوع العقد معينة نافيه للجهالة على الطبيعة ووافق على شرائه بحالته الراهنة .

13.يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد إقراراً منه بأنه المالك الحصري للعقار أو الوكيل القانوني للملك بموجب وكالة قانونية موثقة أصولياً لدى الجهات المختصة.

14.اتفق الطرفان على اعتبار أية شروط أو بنود واردة في أي وثيقة أخرى أو عقد آخر على نحو مخالف لما هو منتفق عليه صراحة في هذا العقد غير نافذة بحق طرفي هذا العقد، ولا ترتب أية حقوق أو التزامات لأي طرف تجاه الآخر.

15. يتعهد البائع بتسلیم 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 / / .

16.توقيع الطرفين على هذا العقد يعد إقراراً منهما بإحاطتهما بكل الشروط الواردة فيه وموافقتهمما عليهما.

17.يُحكم هذا العقد ويفسر طبقاً لأحكام القوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي.

18.كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد او تفسيره يتم تسويته ودياً بين الاطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين للأخر 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 موطننا مختاراً له في هذا الشأن.

# عقد بيع عقار بين البائع والمشتري



## Property Sales Contract between Seller and Buyer

Contract Number

رقم العقد



19.In case of discrepancy occurs between Arabic and English texts with regards to the interpretation of this contract or the scope of its application, the Arabic text shall prevail.

19. في حال حدوث أي تعارض أو اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الإنجليزي يعتمد النص العربي.

20.The parties have signed this contract in three original copies in both Arabic and English language, each party has a copy, and the third copy will submit to The Land Department at the date of transfer.

20. حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ باللغتين العربية والإنجليزية، بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضها عند اللزوم. على أن تحفظ النسخة الثالثة لدى دائرة الأراضي والأملاك عند إتمام إجراءات نقل الملكية.

### Additional Conditions:

الشروط الإضافية :

#### Buyer's breach and Penalty

1. In addition to terms and conditions clause No.7, the Buyer shall be considered in default or in breach of this Agreement by:

1.1. Failure to provide the Funds as per the terms and conditions of this Agreement and/or

1.2. Withdrawal from the purchase of the Property and/or

1.3. Failure to comply with or perform obligations under the terms and conditions stipulated in this SPA.

2. In the event that the Buyer is in breach of his obligations pursuant to this contract at any time, the Seller shall send a notice of default to the Buyer, with copy to the Agency, specifying the nature of the default and request the Buyer to cure the default within the 5 working days. In the event the Buyer fails to cure the default within the Sellers Default Notice period then this contract may be terminated by the Seller by immediate written notice to the Buyer and the Booking Deposit Cheque shall be forfeited and paid to the Seller as Buyers Penalty by way of compensation for the direct loss suffered by the Seller as a result of the Buyer's breach. In this event,

2.1. The Agency shall deduct the Brokerage Fee 2% of Purchase Price from the Booking Deposit and the remaining balance shall be paid to Seller.

#### Seller's Breach and Penalty

3. The Seller shall be considered in default or breach of this Agreement by

3.1.1 Withdrawal from the sale of the property and / or

3.1.2 Requiring an increase to the agreed upon Purchase Price in this Agreement..

3.1.3 Agreeing to market or sell or otherwise transfer the title to the property or seller's interest in the property to any third party.

3.1.4 Entering into an Agreement to sell the Property to another Buyer and/or

3.1.5 Failure to comply with or perform obligations under the terms and conditions stated in this Agreement.

4. In the event the Seller is in breach of his obligations pursuant to this Agreement, then the Buyer shall send notice of default to the Seller, with copy cure the default within the Buyer's default notice period this contract will be terminated by Buyer by immediate written notice to the Seller and loss suffered by the Buyer as result of the Seller's breach. In this event,

4.1 The Agency shall receive the Broker fee 2% of Purchase Price from the Compensation Fee paid by the Seller from the Buyer subject to the Buyer received the same.

First Party "seller" :

الطرف الأول "البائع" :

Second Party "Buyer" :

الطرف الثاني "المشتري" :