

Unified Sell Contract(F)



عقد البيع الموحد

☐ Seller (A) ☐ Buyer (B) ☒ Unified Sell Contract(F) ☒ عقد البيع الموحد (F) ☐ بائع (أ) ☐ مشتري (ب)

Contract Information

معلومات العقد

Contract Number	CF202501083095	رقم العقد	Status	Active	الحالة
Start Date	08/01/2025	تاريخ البدء	End Date	08/03/2025	تاريخ الانتهاء
Title Deed #	11553/2022	رقم شهادة ملكية العقار	Noc From Developer	No	شهادة عدم ممانعة من المطور
Seller Broker Commission	2 %	عمولة وسيط البائع	Buyer Broker Commission	2.10 %	عمولة وسيط المشتري
Created Date	08/01/2025	تاريخ الإنشاء	Will this property be mortgaged?	Yes	هل سيتم رهن هذا العقار؟

Mortgage details

بيانات تسجيل الرهن

Procedure Type	FULL	نوع الاجراء	Mortgage Degree	1	درجة الرهن
----------------	------	-------------	-----------------	---	------------

Mortgagee

راهن

Name	مصرف ابوظبي الاسلامي	اسم	Worth Value	AED 2,760,000.00	قيمة الرهن
To Date	01/03/2047	إلى تاريخ	From Date	14/02/2022	من تاريخ

Owner Details

تفاصيل البائع

Seller Name	جورج ايدواردو سرده بيان	اسم البائع	Signature Date	08/01/2025 08:23 PM	تاريخ التوقيع
Selling Share(Sq. Mt)	600	الحصة المراد بيعها (متر مربع)	Actual Share(Sq. Mt)	600	الحصة الفعلية (متر مربع)

Buyers Share Details

تفاصيل حصة المشتريين

Buyer Name	كولدرن دومينيك دينيتشود	اسم المشتري	Buying Share(Sq. Mt)	600.00	شراء الحصة (متر مربع)
Buying Share Percentage	100.00 %	الحصة المراد شراؤها			

Buyer 1 of 1

المشتري 1 من 1

Person Details

تفاصيل الشخص

Contract

Person Type	Resident	نوع الشخص	Signature Date	08/01/2025 05:29 PM	توقيع العقد
National ID Information			معلومات الهوية الوطنية		
Name (English)	COLDRON DOMINIQUE DENICHAUD	الاسم (الإنجليزية)	Name (Arabic)	كولدرون دومينيك دينيتشود	الاسم (عربي)
Nationality	South Africa	الجنسية	Gender	Male	الجنس
UAE ID Number	784197551040609	رقم الهوية الوطنية	UAE Id Expiry Date	21/01/2026	تاريخ انتهاء الهوية
Unified Number		الرقم الموحد	File Number		رقم الملف
Birth Date	06/03/1975	تاريخ الميلاد	Birth Place	ZAF	مكان الميلاد
Is Citizen Child	No	هل الطفل مواطن			
Passport Information			معلومات الجواز		
Passport Number	A05810615	رقم الجواز	Issue Date	26/01/2017	تاريخ الاصدار
Gender	Male	الجنس	Expiry Date	25/01/2027	تاريخ انتهاء الصلاحية
Nationality	South Africa	الجنسية	Birth Date	06/03/1975	تاريخ الميلاد
Passport Issue Place	ZAF	مكان إصدار الجواز	Birth Place	South Africa	مكان الميلاد
Passport Type	Regular passport	نوع الجواز			
Address Information			معلومات العنوان		
Country of Resident(English)	South Africa	بلد الإقامة (الإنجليزية)	Country of Resident(Arabic)	جنوب إفريقيا	بلد الإقامة (عربي)
Street(English)		الشارع (الإنجليزي)	Street(Arabic)		الشارع (عربي)
City(English)		المدينة (الإنجليزية)	City(Arabic)		المدينة (عربي)
Address		العنوان			

Property Details			تفاصيل العقار		
Location	Jabal Ali First	الموقع	Type of Property	Land	نوع العقار
Type of Area	Free Hold	نوع المنطقة	Area Size (SqMt)	600	المساحة (متر مربع)
Usage	Residential	الاستعمال	Property Approx Age		العمر التقريبي للعقار
Number of Parkings		عدد مواقف السيارات	Number of Bathrooms		عدد الحمامات
Property Number	2260/0	رقم العقار	Building Number		رقم المبنى
Number of Units		عدد الوحدات	Building Name		اسم المبنى
Plot Number	2260/0	رقم الأرض	Project Name	AL FURJAN	اسم المشروع
Number of Floors		عدد الطوابق	Number of Bedrooms	3	عدد غرف النوم
Number of Kitchens		عدد المطابخ	Floor Number		رقم الطابق

Additional Information

معلومات إضافية

Facilities

المرافق

Tenancy Information

معلومات الإيجار

There is no tenancy contract attached with this property.

لم يتم إرفاق عقد إيجار مع هذا العقار

Property Financial Information

المعلومات المالية للعقار

Sell Price	AED 6,125,000.00	سعر البيع	Deposit Amount	AED 612,500.00	مبلغ التأمين (العربون)
Escrowee Name(English)	ERKAN DOGAN	اسم أمين الضمان (الانجليزية)	Escrowee Name(Arabic)	اركان دوجان	اسم أمين الضمان (العربية)
Penalty Type	Yes/نعم	نوع الغرامة			
Annual Service Charges	AED 0.00	رسوم الخدمة السنوية			

Balance amount will be paid on transaction date

سيتم دفع قيمة الرصيد في تاريخ المعاملة

Seller Broker Details

تفاصيل وسيط البائع

Broker Name (English)	JORDAN LUKE WAYNE RICHARDS	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	جوردان لوك فاين ريشاردس	اسم الوسيط
Office Name (English)	ESPACE REAL ESTATE BROKER L.L.C	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	اسپاس للوساطة العقارية ش.ذ.م.م	اسم المكتب (العربية)
ORN	936	رقم المكتب	BRN:	48992	رقم الوسيط
Phone	043069999	الهاتف	Mobile Number	0585995777	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	jordan.richards@espace.ae	البريد الإلكتروني
Fax		فاكس			

Buyer Broker Details

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Broker Name (English)	ERKAN DOGAN	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	اركان دوجان	اسم الوسيط
Office Name (English)	VIVID REALTY REAL ESTATE L.L.C	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	فيفيد ريالتي للعقارات ش.ذ.م.م	اسم المكتب (العربية)
ORN	35034	رقم المكتب	BRN:	61814	رقم الوسيط
Phone	1000000000	الهاتف	Mobile Number	0585635678	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	Eddie.d@vividrealty.ae	البريد الإلكتروني
Fax		فاكس			

Seller Broker Commission Detail

تفاصيل عمولة وسيط البائع

Covered percentage		Covered percentage	
Commission By Seller to the Broker	100.00 %	Commission By Buyer to the Broker	0.00 %
Covered Commission Amount By Seller to the Broker (AED)	AED 122,500.00	Covered Commission Amount By Buyer to the Broker (AED)	AED 0.00

Buyer Broker Commission Detail

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Covered percentage		Covered percentage	
Commission By Seller to the Broker	0.00 %	Commission By Buyer to the Broker	100.00 %
Covered Commission Amount By Seller to the Broker (AED)	AED 0.00	Covered Commission Amount By Buyer to the Broker (AED)	AED 128,625.00

DLD Registration Fees

رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأموال

Percentage of DLD Registration Fees	4.00 %	Covered Percentage of DLD Registration Fees by Seller	0.00 %
Covered Percentage of DLD Registration Fees by Buyer	100.00 %	Covered Amount of DLD Registration Fees by Seller	AED 0.00
Covered Amount of DLD Registration Fees by Buyer	AED 245,000.00		

Note: Above fees are only Dubai land department registration fees excluding title deed issuing fees and affection plan issuing fees

ملاحظة : الرسوم السابقة هي فقط رسوم التسجيل في دائرة الأراضي والأموال غير متضمنة رسوم إنشاء الملكية ورسوم الخارطة

Notes

ملاحظات

الشروط والأحكام

- On 08/01/2025 Both parties have agreed with full legal capacity as follows:
- بتاريخ 08/01/2025 اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما القانونية على ما يلي:
- The above introduction is an integral part of this agreement and shall be read and construed therewith.
 - تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها ومتممة لها.
 - By signing this agreement, the Seller hereby confirms and undertakes that he is the current owner of the property or his legal representative
 - 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.

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 08/03/2025.
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 (612,500.00) simultaneously with signing this Agreement.
- B. Balance amount of the selling price, AED (5,512,500.00) 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:

Payment Details

Payment Type:	Cheque/ شيك	طريقة الدفع :
Amount:	AED 612,500.00	المبلغ :
Cheque Number:	000006	رقم الشيك :
Cheque Date:	15/12/2024	تاريخ الشيك :
Bank Name:	Emirates NBD	اسم البنك :

7. The down payment check is held as a deposit by the seller's broker, such that the broker is not allowed to dispose of the check or cash it without obtaining a written order from both the buyer and the seller. In case of any dispute, the down payment amount cannot be returned to either party unless a judicial order is obtained to determine which party is entitled to the down payment amount.
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 with the procedures set forth in article (12) of this Agreement.
9. Both parties agree to pay transfer fees (4.00 %) to the Land Department as follows:
- A. **The Seller (0 %)** ,
representing (0.00 %, AED 0.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.
- B. **The Buyer (4 %)** ,
representing (100.00 %, AED 245,000.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.
10. Both parties agree to pay an agent / Broker commission as follows – if any -:
- A. **The Seller's agent commission(2.00 %, AED 122,500.00):**
(100.00 %, AED 122,500.00) paid by the Seller.
(0.00 %, AED 0.00) paid by the Buyer.
- B. **The Buyer's agent commission(2.10 %, AED 128,625.00):**
(0.00 %, AED 0.00) paid by the Seller.
(100.00 %, AED 128,625.00) paid by the Buyer.

11. In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in

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 08/03/2025.
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" بحرر باسم البائع (AED 612,500.00) عند توقيع الاتفاقية.
- ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار (AED 5,512,500.00) عن طريق شيك مدير بحرر عند التسجيل باسم المالك أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والأموال ، على النحو التالي:

التفاصيل المالية

7. يتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة لديتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة لديتم الاحتفاظ بشيك العربون على سبيل الأمانة لدى وسيط البائع بحيث لا يجوز للوسيط التصرف بشيك العربون أو صرفه دون حصوله على أمر خطي بذلك من البائع والمشتري معاً، وفي حال خلاف ذلك فلا يجوز إعادة مبلغ العربون إلى أي من الطرفين إلا بعد الحصول على أمر قضائي بتحديد الطرف المستحق لمبلغ العربون
8. مع مراعاة ما ورد في البند السابق، لا يحق للبائع أو من يمثله صرف قيمة شيك التأمين المشار له في البند (1/6) 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.
9. يوافق الطرفان على دفع رسوم التحويل (4.00 %) على النحو التالي:
- أ- **البائع (0 %):**
وتمثل ما نسبته (0.00 %, AED 0.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.
- ب- **المشتري (4 %):**
وتمثل ما نسبته (100.00 %, AED 245,000.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.
10. - اتفق الطرفان على أن يتم سداد عمولة الوسيط العقاري على النحو التالي – إن وجد:
- أ- **عمولة وسيط البائع (2.00 %, AED 122,500.00):**
(100.00 %, AED 122,500.00) تسدد بواسطة البائع
(0.00 %, AED 0.00) تسدد بواسطة المشتري
- ب- **عمولة وسيط المشتري (2.10 %, AED 128,625.00):**
(0.00 %, AED 0.00) تسدد بواسطة البائع
(100.00 %, AED 128,625.00) تسدد بواسطة المشتري
11. إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (1/6) أو عجز عن إتمام عملية

clause (6A) 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.

12. 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 08/03/2025.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. The Buyer acknowledges that he inspected and previewed the property and agreed to buy it in its current condition .
20. This agreement is governed by and shall be construed in accordance with the local and federal laws applicable within the Emirate of Dubai.
21. 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.
22. 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.
23. By signing this agreement, both parties approve that they agreed all its terms conditions.
24. 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.
25. Both Parties acknowledge having not acted or relied upon any representations except those contained in this Agreement and that this Agreement constitutes the entire agreement between the parties hereto. No oral statements nor any other agreement can override what is in this Agreement. This Agreement shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their heirs

البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته، فللبائع الحق في فسخ العقد والحصول على العريون، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد .

12. 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 08/03/2025.
13. 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 تمكينه من الانتفاع التام بالعقار.
14. إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته، فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عريون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.
15. 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
16. يتعهد البائع بتسوية جميع وأية مستحقات، غرامات، ضرائب، أو رسوم مستحقة للمطور أو إلى أية جهة كانت حتى تاريخ نقل الملكية.
17. أقر البائع أن العقار محل هذا العقد ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحة في هذه الاتفاقية.
18. 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.
19. أقر المشتري انه عاين العقار موضوع العقد معاينة نافية للجهالة على الطبيعة ووافق على شرائه بحالته الراهنة .
20. يُحكم هذا العقد ويُفسر طبقاً لأحكام القوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي.
21. كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يتم تسويته ودياً بين الاطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين للآخر بقيام ذلك النزاع، وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الاطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي. ويعتبر عنوان كل من الطرفين بهذا العقد موطناً مختاراً له في هذا الشأن.
22. 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.
23. توقيع الطرفين على هذا العقد يعد إقراراً منهما بإحاطتهما بكل الشروط الواردة فيه وموافقتهما عليها.
24. في حال حدوث أي تعارض أو اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الأجنبي يعتمد النص العربي.
25. يقرّ الطرفان بأنهما لم يتصرّفاً أو يعتمدا على أية تعهّدات باستثناء تلك الواردة في هذه الاتفاقية وبأن هذه الاتفاقية تشكل الاتفاق الكامل بين الأطراف. ولا يمكن لأي تصريح شفهي أو اتفاقية أخرى أن يرجح/ يسود على مضمون هذه الاتفاقية، تأول هذه الاتفاقية لصالح وتكون ملزمة للأطراف ولورثتهم.

• Additional Conditions:

(Should not conflict with RERA Terms & Conditions)

1. Under no circumstances shall the Buyer deal directly with the Seller and/or their relatives or managers and/or any of their associates for this transaction.
2. The Buyer agrees to reimburse the Seller any pro rata outstanding

• الشروط الإضافية:

(يجب ألا تتعارض مع شروط وأحكام مؤسسة التنظيم العقاري)

1. لا يجوز للمشتري تحت أي ظرف من الظروف أن يتعامل مباشرة مع البائع و/أو أقاربه أو مديره و/أو أي من شركائه في هذه الصفقة
2. ..يوافق المشتري على تعويض البائع عن أي رسوم صيانة / خدمة مستحقة لتسليمه من تاريخ التسليم

maintenance / service fees from date of handover.

3. Should on the date of transfer, both Buyer and Seller be ready, willing and able to transfer however, transfer cannot take place due to a delay by a third party (including but not limited to bank for either Buyer, Seller or the developer), this contract will be automatically extended for twenty (20) days (Extension Period). The transfer date will automatically be extended should the Dubai Land Department be closed on any working day.
4. If applicable the Seller confirms that they have all relevant approvals and NOCs for any extensions, upgrades, landscaping or any other item that requires approval and/or NOC in the community.
5. Should the developer not permit existing items of landscaping and/or features in the garden area for approval and request removal of such this will be the Sellers responsibility to remove such in order to obtain the resale NOC.
6. Subject to paragraph 16, should the Buyer withdraw from the Transaction or default on the terms of this Form F Contract signed hereto, including being unable or unwilling to transfer on or before the Date of Transfer, the Seller shall have the right to terminate this Agreement and the Form F with immediate effect at his sole instance by providing written confirmation of his intention to do so, in which case, the Buyers Security Deposit will be non-refundable (except under the event of default by the Seller or Force Majeure). In the event of default by the Buyer and termination by the Seller, the Buyer hereby irrevocably consents that his Security Deposit will be forfeited in accordance with the terms stated herein and pursuant to the procedures applicable in law. Of the forfeited Buyers Security Deposit, AED 131,250 (2%+VAT) together with the Sales Progression Fee shall be payable to the Broker (Espace Real Estate Broker LLC) and Vivid realty real Estate LLC and the remainder shall be payable to the Seller.
7. If the Seller withdraws from the Transaction or defaults on the terms of this Form F Contract signed hereto, including being unable or unwilling to transfer on or before the Date of Transfer, the Buyer shall have the right to terminate this Agreement and the Form F with immediate effect at his sole instance by providing written confirmation of his intention to do so, in which case the Buyers Security Deposit will be refunded to the Buyer and the Sellers Security Deposit of 10% of the Purchase Price will be forfeited. Of the forfeited Sellers Security Deposit, AED 131,250 (2% + VAT) together with the Sales Progression Fee shall be payable to the Broker (Espace Real Estate Broker LLC and Vivid Realty Real Estate LLC) and the remainder shall be payable to the Buyer.
8. Upon signing this Agreement, the Parties agree that any breach of the terms of the Form F Contract is entirely at the Parties risk and will not constitute any liability on the part of the Broker (Espace Real Estate Broker LLC and Vivid Realty Real Estate LLC). The Parties irrevocably confirm that they have had ample opportunity to obtain independent advice prior to signing this Agreement and that they have done so of their own free will, without undue influence or pressure.
9. The Buyer confirms he will register the DEWA under his name within 2 weeks of successful property handover.
10. The Seller is responsible to pay for the resale NOC in order to successfully transfer the property.
11. The Seller is responsible to pay AED 6,300 including VAT to Espace Conveyancing for the Sales Progression.
12. The Buyer is responsible to pay AED 6,300 including VAT to Espace Conveyancing for Sales progression.
13. As per Dubai Land Department requirements the Parties are aware that all payments upon transfer will be in the names as shown on the Tittle deed for the property. If the title deed is held in joint names the payments will be issued to joint names. The Land Department regulations prohibit any payment to be made to any other person than the parties mentioned on the title deed. This is unless the Seller(s) have a POA with the Dubai Land Department approved wording for the

3. إذا كان كل من المشتري والبائع جاهزين وراغبين وقادرين على النقل في تاريخ النقل، ومع ذلك، لا يمكن أن يتم النقل بسبب تأخير من قبل طرف ثالث (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر البنك لأي من المشتري أو البائع أو المطور)، سيتم تمديد هذا العقد تلقائيًا لمدة عشرين (20) يومًا ("فترة التمديد"). سيتم تمديد تاريخ النقل تلقائيًا في حالة إغلاق دائرة الأراضي والأعمال في دبي في أي يوم عمل..
4. يؤكد البائع، إذا كان ذلك ممكنًا، أن لديه جميع الموافقات ذات الصلة وشهادات عدم الممانعة لأي توسعات أو ترميمات أو تنسيق حدائق أو أي عنصر آخر يتطلب موافقة و/أو شهادة عدم ممانعة في المجتمع..
5. إذا لم يسمح المطور بالموافقة على عناصر المناظر الطبيعية و/أو الميزات الموجودة في منطقة الحديقة.. وطلب إزالتها، فستحمل البائع مسؤولية إزالتها من أجل الحصول على شهادة عدم ممانعة لإعادة البيع..
6. مع مراعاة الفقرة 16، في حالة انسحاب المشتري من المعاملة أو التفسير في تنفيذ شروط عقد النموذج الموقع هنا، بما في ذلك عدم القدرة أو عدم الرغبة في النقل في تاريخ النقل أو قبله، يكون للبائع الحق في إنهاء هذه الاتفاقية والنموذج بأثر فوري بناءً على طلبه الوحيد من خلال تقديم تأكيد كتابي بنيتة القيام بذلك، وفي هذه الحالة، سيكون مبلغ التأمين للمشتري غير قابل للاسترداد (إلا في حالة التفسير من قبل البائع أو القوة القاهرة). في حالة تفسير المشتري وإنهاء العقد من قبل البائع، يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية بشكل لا رجعة فيه على مصادرة ودیعة الضمان الخاصة به وفقًا للشروط المنصوص عليها في هذه الوثيقة ووفقًا للإجراءات المعمول بها في القانون. من ودیعة ضمان المشتري التي تم مصادرتها، يجب دفع مبلغ 131,250 درهمًا إماراتيًا (2% + ضريبة القيمة المضافة) بالإضافة إلى رسوم تقدم المبيعات إلى الوسيط (و) ، ويجب دفع الباقي إلى البائع..
7. عندما ينسحب البائع من المعاملة أو يتخلف عن الوفاء بشروط عقد النموذج الموقع هنا، بما في ذلك عدم القدرة أو عدم الرغبة في النقل في تاريخ النقل أو قبله، يحق للمشتري إنهاء هذه الاتفاقية والنموذج فورًا يسري مفعوله بمفرده من خلال تقديم تأكيد كتابي بنيتة القيام بذلك، وفي هذه الحالة سيتم رد ودیعة ضمان المشتري إلى المشتري وسيتم استرداد ودیعة ضمان البائع البالغة 10% من سعر الشراء مصادرتها. من ودیعة ضمان البائع المصادرة، يجب دفع مبلغ 131,250 درهمًا إماراتيًا (2% + ضريبة القيمة المضافة) بالإضافة إلى رسوم تقدم المبيعات إلى الوسيط (و) ويجب دفع الباقي إلى المشتري..
8. عند توقيع هذه الاتفاقية، يتفق الطرفان على أن أي خرق لشروط العقد يكون على عاتق الطرفين بالكامل ولن يشكل أي مسؤولية على جانب الوسيط (و) . يؤكد الطرفان بشكل لا رجعة فيه أنه أتحت لهما فرصة كبيرة للحصول على مشورة مستقلة قبل التوقيع على هذه الاتفاقية وأنهما قاما بذلك بمحض إرادتهما، دون تأثير أو ضغط لا داعي لهما..
9. يؤكد المشتري أنه سيقوم بتسجيل هيئة كهرباء ومياه دبي باسمه خلال أسبوعين من تسليم العقار بنجاح..
10. يتحمل البائع مسؤولية دفع ثمن شهادة عدم الممانعة لإعادة البيع من أجل نقل الملكية بنجاح..
11. يتحمل البائع مسؤولية دفع مبلغ 6,300 درهم إماراتي شامل ضريبة القيمة المضافة لشركة من أجل تقديم المبيعات..
12. يتحمل المشتري مسؤولية دفع مبلغ 6,300 درهم إماراتي شامل ضريبة القيمة المضافة لشركة من أجل تقديم المبيعات..
13. وفقًا لمتطلبات دائرة الأراضي والأعمال في دبي، يدرك الطرفان أن جميع الدفعات عند النقل ستكون بالأسماء كما هو موضح في سند ملكية العقار. إذا كان سند الملكية محتفظًا بأسماء مشتركة، فسيتم إصدار الدفعات للأسماء المشتركة. تحظر لوائح دائرة الأراضي والأعمال دفع أي مبالغ لأي شخص آخر غير الأطراف المذكورة في سند الملكية. وذلك ما لم يكن لدى البائع (البائعين) توكيل مع صيغة معتمدة من دائرة الأراضي والأعمال في دبي لإصدار الدفعات بموجب توكيله..

payments to be issued under their POA holder.

14. All payments to Seller/Buyer/broker/bank will be provided no later than the date of transfer by way of Managers Cheque. A copy of the Managers Cheque/s will be sent to the Broker 48 hours prior to the Date of Transfer.
15. The professional fees to the Broker (Espace Real Estate Broker LLC and Vivid Realty Real Estate LLC) are subject to 5% VAT and will be paid on or before the Date of Transfer by way of Cheque. A copy of the Cheque(s) will be sent to the Broker (Espace Real Estate Broker LLC and Vivid Realty Real Estate LLC) 48 hours prior to the Date of Transfer.
16. The Seller has confirmed he has a local UAE, AED bank account to accept the proceeds of the sale at the Date of Transfer.
17. The Buyer is purchasing with a mortgage and has pre-approval.
18. Buyer and Seller agree and understand that the property is sold unfurnished.
19. In the event the Buyer is unable to obtain his final offer letter within a period not to exceed (30) days from the date of execution of this Form F contract, this Form F contract shall be void and terminate immediately, unless otherwise agreed between the Seller and Buyer. If the Seller and Buyer are unable to agree to extend the (30) day period and this Form F contract terminates, neither the Seller nor the Buyer shall be responsible or liable for any penalty, break fee, brokers fee, sales progression fee or any other cost or damage as a result.. In order for the Buyer to cancel this contract without penalty they agree to provide third party proof to confirm they are unable to obtain their final offer letter on terms reasonably acceptable to the Buyer.
20. The purchase is subject to final mortgage approval, including valuation within 5% of the agreed sale price. The Buyer agrees to present when requested from their bank representative or mortgage broker all documents required to fulfil the mortgage application requirements promptly. Non provision of supporting documents by the Buyer leading to their inability to obtain a final mortgage approval would not constitute grounds for withdrawal by the Buyer without penalty.
21. Property is sold with the Seller as the main occupant. The Buyer agrees to allow the Seller to remain as the main occupant of the property after the Date of Transfer until 7th April 2025. During this time the Seller remains as the main occupant and agrees to pay: (a) rental at the rate of AED 20,000 per month (or part thereof) from the Date of Transfer until 7th April 2025, (b) rental at the rate of AED 40,000 per month (or part thereof) from the 7th April 2025 until successful handover of the Property to the Buyer, (c) for all utility payments (DEWA, Internet etc.) and all maintenance for the property until successful handover of the Property to the Buyer. The Seller agrees to vacate and will handover the property to the buyer in sold as seen condition. This clause will survive past the Date of Transfer. During the period the Seller remains in the property the Seller will be responsible for any service fees payable to the developer.
22. Seller has confirmed the property has a registered title deed.
23. In the event of Force Majeure, which in this context is defined as any extreme or unforeseen event that is beyond the control of either party, including but not limited to: any act of God, war, terrorism, strikes, the Date of Transfer will be automatically extended by the duration of the delay.

14. سيتم تقديم جميع المدفوعات إلى البائع/المشتري/الوسيط/البنك في موعد لا يتجاوز تاريخ التحويل عن طريق شيك المدير. سيتم إرسال نسخة من الشيكات الإدارية إلى الوسيط قبل 48 ساعة من تاريخ التحويل..
15. تخضع الرسوم المهنية للوسيط (و) لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% وسيتم دفعها في أو قبل تاريخ النقل عن طريق الشيك. سيتم إرسال نسخة من الشيك (الشيكات) إلى الوسيط (و) قبل 48 ساعة من تاريخ التحويل..
16. أكد البائع أن لديه حساباً مصرفياً محلياً في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم الإماراتي لقبول..عائدات البيع في تاريخ التحويل
17. يقوم المشتري بالشراء برهن عقاري ولديه موافقة مسبقة
18. يتفق المشتري والبائع ويفهمان أن العقار يباع غير مفروش
19. في حالة عدم تمكن المشتري من الحصول على خطاب العرض النهائي الخاص به خلال فترة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ تنفيذ عقد النموذج هذا، فإن عقد النموذج هذا يعتبر باطلاً وينتهي فوراً، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك بين الطرفين البائع والمشتري. إذا لم يتمكن البائع والمشتري من الاتفاق على تمديد فترة (30) يوماً وانتهى عقد النموذج، فلن يكون البائع أو المشتري مسؤولاً عن أي عقوبة أو رسوم استراحة أو رسوم وسطاء أو رسوم تقدم المبيعات أو أي تكلفة أو ضرر آخر نتيجة لذلك.. لكي يتسنى للمشتري إلغاء هذا العقد دون عقوبة، فإنه يوافق على تقديم دليل من طرف ثالث لتأكيد عدم قدرته على الحصول على خطاب العرض النهائي الخاص به بشروط مقبولة بشكل معقول للمشتري..
20. يخضع الشراء لموافقة الرهن العقاري النهائية، بما في ذلك التقييم في حدود 5% من سعر البيع المتفق عليه. يوافق المشتري على أن يقدم عند الطلب من ممثل البنك أو وسيط الرهن العقاري جميع المستندات المطلوبة للوفاء بمتطلبات طلب الرهن العقاري على الفور. إن عدم تقديم المشتري للمستندات الداعمة مما يؤدي إلى عدم قدرته على الحصول على موافقة نهائية على الرهن العقاري لن يشكل سبباً..للاستحباب من قبل المشتري دون عقوبة
21. يتم بيع العقار مع البائع باعتباره الشاغل الرئيسي. يوافق المشتري على السماح للبائع بالبقاء باعتباره الشاغل الرئيسي للعقار بعد تاريخ النقل حتى 7 أبريل 2025. وخلال هذا الوقت يظل البائع هو الشاغل الرئيسي ويوافق على دفع: (أ) الإيجار بسعر درهم إماراتي 20,000 شهرياً (أو جزء منه) من تاريخ النقل حتى 7 أبريل 2025، (ب) الإيجار بمعدل 40,000 درهم شهرياً (أو جزء منه) اعتباراً من 7 أبريل 2025 حتى تسليم العقار بنجاح إلى المشتري، (ج) لجميع دفعات المرافق (هبة كهرباء ومياه دبي، الإنترنت وما إلى ذلك) وجميع أعمال الصيانة للعقار حتى تسليم العقار بنجاح إلى المشتري. يوافق البائع على الإخلاء وسيقوم بتسليم العقار إلى المشتري في حالة بيعه كما هو واضح. سيظل هذا الشرط سارياً بعد تاريخ النقل. خلال الفترة التي يبقى فيها البائع في العقار، سيكون البائع مسؤولاً عن أي رسوم..خدمة مستحقة الدفع للمطور
22. أكد البائع أن العقار لديه سند ملكية مسجل
23. في حالة القوة القاهرة، والتي يتم تعريفها في هذا السياق على أنها أي حدث شديد أو غير متوقع خارج عن سيطرة أي من الطرفين، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: أي القضاة والقدر، أو الحرب، أو الإرهاب، أو الإضرابات، فإن تاريخ النقل سوف يكون يتم تمديدتها تلقائياً حسب مدة التأخير..

This is an approved electronic contract between the respective parties that is documented in RERA's system and does not require the parties' signatures.

هذا عقد الكتروني معتمد وموافق عليه الكترونياً بين اطراف العقد وموثق في نظام مؤسسة التنظيم العقاري ولا يحتاج الى توقيع الأطراف .

Seller Digital Approval

الموافقة الرقمية للبائع

Seller Name	جورج ايڤوارڤو سرده بيان JORGE EDUARDO CERDA PAYAN	اسم البائع
Date	08/01/2025 08:23 PM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد الكترونيا

Buyer Digital Approval

الموافقة الرقمية للمشتري

Buyer Name	كولڤرون دومينيڤ دينيڤتشود COLDRON DOMINIQUE DENICHAUD	اسم المشتري
Date	08/01/2025 05:29 PM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد الكترونيا