



قانون رقم ( ٢٧ ) لسنة ٢٠١٧

# بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

---







رؤيتنا هي تقديم خدمات و خبرات موثوقة ذات جودة عالية في معلومات الأراضي، وأن نكون نموذجا في الإدارة للمؤسسات الحكومية عبر الإستثمار في التميز لدعم الإحتياجات المستقبلية لمملكة البحرين.

قانون رقم ( ٢٧ ) لسنة ٢٠١٧

## بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

[sarb.gov.bh](http://sarb.gov.bh)



قانون رقم ( ٢٧ ) لسنة ٢٠١٧

## بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٢ بشأن الرسوم القضائية، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات،

وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٧٦ بتنظيم مهنة الدلالة في العقارات،

وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، والمعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير، والمعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

- وعلى المرسوم بقانون رقم (٤٠) لسنة ١٩٩٩ بشأن تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،
- وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي،
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،
- وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته،
- وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته،
- وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،
- وعلى قانون الإجراءات الجنائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٦) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،
- وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٦، وتعديلاته،
- وعلى المرسوم بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٤،
- وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،
- وعلى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،
- وعلى القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاوله المهن الهندسية،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير،

أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

## المادة الأولى

يعمل في شأن تنظيم القطاع العقاري بأحكام القانون المرافق.

## المادة الثانية

(١) يُلغى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٧٦ بتنظيم مهنة الدلالة في العقارات.

(٢) تُلغى أحكام ملكية الطبقات والشقق المنصوص عليها في المواد من (٨١٤) حتى (٨٤٢) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.

(٣) يُلغى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.

(٤) كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

## المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه- تنفيذ أحكام هذا القانون، ويعمل به من أول الشهر التالي لمضي ستة أشهر على تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، على أن يعمل بأحكام مواد الباب الأول من هذا القانون من أول الشهر التالي لتاريخ نشره.

# قانون تنظيم القطاع العقاري

## باب تمهيدي تعريف ونطاق تطبيق القانون

### مادة (١)

#### تعريف

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

الوزير: الوزير الذي يصدر بتسميته قرار من رئيس مجلس الوزراء.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري المنشأة تنفيذاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون.

مجلس الإدارة أو المجلس: مجلس إدارة المؤسسة .

رئيس المجلس: رئيس مجلس الإدارة.

الرئيس التنفيذي: الرئيس التنفيذي للمؤسسة.

الجهاز: جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

السجل العقاري: السجل المنشأ بموجب أحكام قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣.

التطوير العقاري: مشاريع البيع على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير



العقارات التي يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الوزراء وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

**المطور:** المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

**المطور الرئيسي:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة، والذي يعهد إلى مطور فرعي أو أكثر تطوير جزء أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

**المطور الفرعي:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد له المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

**البيع على الخريطة:** بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخريطة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.

**حساب الضمان (escrow account):** حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين ويخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

**أمين حساب الضمان:** أحد البنوك المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي يتولى إدارة حساب الضمان.

**المودعون:** أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، الممول، المشتري والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة لمشروع التطوير العقاري.

**الوساطة العقارية:** الوساطة والسعي في إبرام العقود الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

**التممين العقاري:** عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية، وفقاً لأحكام هذا القانون.

**العقار المشترك:** كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كلاهما والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للملك أو الانتفاع المستقل ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض كأجزاء مشتركة.

**الوحدة العقارية أو الوحدة:** الجزء المفرد من العقار المشترك ويشمل أي جزء مفرد على الخريطة أو أية شقة أو طابق أو جزء من أرض أو بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل تقع ضمن عقار مشترك.

**الأجزاء المشتركة:** الأجزاء المشتركة من العقار المشترك والمخصصة للاستخدام المشترك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية في مخطط موقع العقار.

**مخطط موقع العقار:** المخطط المسجل في السجل العقاري والذي يبين الوحدات وأجزاءها المشتركة.

**النظام الرئيسي:** الشروط والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك.

**اتحاد الملاك:** الاتحاد الذي يؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في عقار مشترك وفقاً لأحكام هذا القانون ويهدف لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك والوحدات العقارية واستخدام وصيانة الأجزاء المشتركة من قبل الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اتحاد الملاك الرئيسي:** الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات ملاك في مشروع التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون.

**اتحاد الملاك المركزي:** الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات رئيسية في مشروع التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون.

**النظام الأساسي لاتحاد الملاك:** القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد الملاك والتي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون.

الشاغل: مستأجر الوحدة العقارية أو المقيم أو العامل فيها من غير المالك أو أصحاب الحقوق العقارية.

خدمات المرافق: تشمل خدمات المياه، والغاز، والكهرباء، وتكييف الهواء، والهاتف، وكابلات الكمبيوتر والتلفاز والإنترنت، والصرف الصحي، وتصريف مياه الأمطار، وإزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات، وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع، وأي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات والأجزاء المشتركة.

حق الانتفاع الوارد على عقار: حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون.

حق المساطحة: حق عيني عقاري يخول صاحبه الحق في إقامة منشآت أو أبنية على أرض الغير لمدة محددة.

الإيجار طويل الأمد: حق عيني عقاري لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة، ما لم يتم الاتفاق على تجديده.

الرهن التأميني: عقد به يكسب الدائن حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون.

الراهن: مالك العقار أو صاحب الحق العيني أو مشتري الوحدة العقارية من مشاريع البيع على الخريطة والمسجل في سجل قيد مشاريع التطوير العقاري.

المرتهن: الدائن الذي يكسب حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً لضمان الوفاء بدينه.

## مادة (٢)

### نطاق تطبيق القانون

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المشتركة والتطوير العقاري وجميع أنشطة القطاع العقاري.

## الباب الأول

### مؤسسة التنظيم العقاري

## الفصل الأول

### إنشاء المؤسسة ومهامها وصلاحياتها وشئونها المالية

## مادة (٣)

### إنشاء المؤسسة

تنشأ مؤسسة تسمى "مؤسسة التنظيم العقاري" تكون لها الشخصية الاعتبارية وتلحق بالجهاز. ويصدر مرسوم بتنظيم المؤسسة وتشكيل مجلس إدارتها وتحديد اختصاصاته، وأداة تعيين الرئيس التنفيذي وتحديد اختصاصاته، وكافة المسائل المتعلقة بالمؤسسة، على أن يكون من ضمن مجلس الإدارة ممثلين عن القطاع العقاري والمرخص لهم بموجب القانون.

## مادة (٤)

### مهام المؤسسة وصلاحياتها

أ- تتولى المؤسسة مباشرة كافة المهام والصلاحيات اللازمة لتنظيم القطاع العقاري في المملكة، ولها في سبيل ذلك القيام بوجه خاص بما يلي:

- ١- وضع وتنفيذ خطة وطنية بشأن تنظيم القطاع العقاري تتضمن الاستراتيجية والسياسة العامة بشأن القطاع، وذلك بمراعاة توجه الدولة وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتشر في الجريدة الرسمية.
- ٢- جمع وتحليل البيانات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بتنظيم القطاع العقاري في المملكة، بحيث تكون المؤسسة مصدراً رئيسياً للبيانات والمعلومات والإحصاءات الدقيقة فيما يخص قطاع التطوير العقاري في المملكة.
- وتعمل المؤسسة على تحديث تلك البيانات بشكل مستمر ومنتظم على نحو يمثل الواقع الحقيقي للقطاع العقاري في المملكة.
- وتعد المؤسسة في هذا الشأن تقارير يتم نشرها بالوسائل المناسبة، التي يحددها مجلس الإدارة، على نحو يتيح للكافة فرصة الاطلاع عليها.
- ٣- اقتراح برامج وسياسات من شأنها النهوض بالقطاع العقاري في الأمور الخارجة عن اختصاص المؤسسة، وتزويد الجهات المعنية بها.
- ٤- توعية وتقديم الإرشاد للعاملين في القطاع العقاري.
- ٥- وضع الأنظمة وإصدار اللوائح التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، بما في ذلك الأنظمة واللوائح والقرارات التي تحدد ما يلي:
  - أ) قواعد وإجراءات منح وتجديد تراخيص أنشطة القطاع العقاري وتحديد فئاتها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.
  - ب) قواعد وإجراءات منح وتجديد تراخيص مشاريع التطوير العقاري والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.



ج) قواعد وإجراءات منح المطور تراخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري وتجديدها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها

د) ضوابط إجراء التفتيش للتحقق من تنفيذ أحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

هـ) السجلات التي يجب على المرخص لهم بالقطاع العقاري إمسакها، والبيانات والمعلومات التي تدون بها.

و) قواعد وإجراءات فتح وإدارة حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري واعتماد أمين حساب الضمان.

٦- اقتراح وتحصيل الرسوم المفروضة على تراخيص أنشطة القطاع العقاري ومشاريع التطوير العقاري ومكاتب الوساطة العقارية والشركات العاملة في إدارة وصيانة العقارات، ورسوم تجديدها.

٧- مراقبة مدى الالتزام بأحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له، واتخاذ التدابير وفقاً لتلك الأحكام والتي تكفل الالتزام بها وبشروط التراخيص الصادرة.

٨- العمل كجهة مركزية يتم من خلالها التقدم بكافة الطلبات وتحصيل كافة الرسوم المتعلقة بالتراخيص التي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون، وذلك كله بالتنسيق مع الجهات المعنية.

٩- العمل مع الجهات ذات الصلة على تبسيط الإجراءات المتعلقة باستصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

١٠- تنظيم دورات وبرامج تدريبية وتثقيفية بهدف التوعية بأحكام هذا القانون ونشر ثقافة عن كافة مجالات القطاع العقاري، وإجراء ودعم البحوث والدراسات في هذا المجال والعمل على الاستفادة من نتائجها.

- ١١- تمثيل المملكة في المؤتمرات المحلية أو الإقليمية أو الدولية ذات الصلة بالقطاع العقاري.
- ١٢- التعاون مع الجهات النظرية في الدول الأخرى بالنسبة للأمور ذات الاهتمام المشترك.
- ١٣- إبداء الرأي في مشروعات القوانين المتعلقة بالقطاع العقاري واللوائح والقرارات التي تصدرها الجهات الأخرى ذات الصلة بالقطاع.
- ١٤- دراسة القوانين واللوائح ذات العلاقة المعمول بها للنظر فيما إذا كانت تتضمن أية أحكام تعوق النهوض بالقطاع العقاري من عدمه، واقتراح تعديلها.
- ١٥- تلقي البلاغات والشكاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون وفحصها والوقوف على مدى جديتها.
- ١٦- القيام بالمهام والصلاحيات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون.
- ب- في حالة عزم المؤسسة إصدار أية لوائح أو اتخاذ أية تدابير ذات تأثير ملموس، فإنه يتعين عليها عقد مشاورات مع الجمهور والجهات المعنية لاستطلاع آرائهم قبل إصدار أي من تلك اللوائح أو اتخاذ أي من تلك التدابير. ويصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن تنظيم هذه المشاورات يكفل للكافة الاطلاع على تفاصيل المشاورات الجارية وما تم إبداءه من آراء، وذلك من خلال نقطة معلومات واحدة.
- ج- يجوز بموجب قرار يصدر من مجلس الوزراء - بناءً على طلب المؤسسة - إسناد بعض المهام المناسبة إلى أي من الجهات الحكومية، بما في ذلك تحصيل الرسوم المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون.
- ويجوز للمؤسسة - في سبيل أداء مهامها- الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الكفاءة والخبرة المناسبة من الأفراد واللجان والجهات غير الحكومية.

وفي حالة إسناد مهمة تحصيل الرسوم إلى جهة غير حكومية، يجب النشر عن ذلك في الجريدة الرسمية.

## مادة (5)

### ميزانية المؤسسة ومواردها المالية

- أ- يكون للمؤسسة ميزانية مستقلة، وتبدأ السنة المالية للمؤسسة ببداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها.
- ب- تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يأتي:
  - ١- الاعتمادات المخصصة لها في الميزانية العامة للدولة.
  - ٢- حصيلة الرسوم والإيرادات مقابل طلبات التراخيص وأية خدمات تؤديها المؤسسة وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة (ج) من هذه المادة.
  - ٣- الغرامات التي تحصلها المؤسسة عن مخالفة أحكام هذا القانون.
  - ٤- الهبات والإعانات وأية موارد أخرى التي يقبلها مجلس الإدارة بما لا يتعارض مع أهداف المؤسسة.
- ج- تستقطع المؤسسة من إجمالي الرسوم التي تحصلها النسبة التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء ويجوز للمؤسسة الاحتفاظ بالنسبة المستقطعة أو جزء منها لتمويل مشاريعها المستقبلية، وذلك بعد التنسيق مع وزارة المالية وموافقة مجلس الوزراء.
- د- مع مراعاة حكم الفقرة (ج) من هذه المادة، يورد للخزانة العامة فائض الميزانية من كافة الموارد المالية المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة للسنة المالية المنتهية.

## الفصل الثاني الرقابة

### مادة (٦)

#### الوزير المسئول عن أعمال المؤسسة

يكون الوزير مسئولاً عن أعمال المؤسسة أمام السلطة التشريعية. وللوزير حق الاعتراض على قرارات المؤسسة في الحدود التي يقرها مجلس الوزراء.

## الفصل الثالث

### التظلم من القرارات والفصل في المنازعات العقارية

### مادة (٧)

#### التظلم من القرارات

أ- يجوز لكل ذي شأن التظلم من أي قرار يصدر استناداً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا القرار. ويكون التظلم إلى مجلس الإدارة من القرارات الصادرة عن المجلس، وبالنسبة للقرارات الأخرى يكون التظلم منها إلى الرئيس التنفيذي. ويجب البت في التظلم وإخطار المتظلم بنتيجة البت فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

ويجوز للمتظلم الطعن في قرار رفض التظلم أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا القرار، أو فوات الميعاد المحدد لبت في التظلم دون إخطار المتظلم بنتيجة البت في تظلمه.

ب- لا يجوز الطعن أمام المحكمة إلا بعد التظلم من القرار وصدور قرار برفض التظلم أو فوات الميعاد المشار إليه في الفقرة السابقة دون إخطار.

## مادة (٨)

### اختصاص غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية

أ- مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة، تختص غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية بالفصل على وجه السرعة في المنازعات العقارية التالية، متى زادت قيمة المطالبة على خمسمائة ألف دينار بحريني:

١- المنازعات الناشئة عن البيع على الخريطة أو حق الانتفاع أو حق المساحة أو حق الإيجار طويل الأمد أو حق الإيجار المنتهي بالتمليك أو عقود الإيجار.

٢- المنازعات المتعلقة باتحاد الملاك.

٣- أي نزاعات ناشئة عن أعمال أو مشاريع التطوير العقاري أو الحقوق العقارية التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

ب- تسري أحكام المرسوم بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المنازعات المنصوص عليها في أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- يجوز للمؤسسة تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفض النزاعات العقارية



ودياً، وتتولى اللجان فض النزاع العقاري بالطرق الودية قبل نظره من قبل غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية أو المحكمة المختصة، بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إحالة النزاع إليها.

ويصدر بتنظيم كافة إجراءات وقواعد ورسوم عمل لجان الوساطة وغير ذلك من مسائل قرار من مجلس الإدارة.

## الفصل الرابع التفتيش والضببطية القضائية والتحقيق والمساءلة

### مادة (٩)

#### التفتيش والضببطية القضائية

أ- للمفتشين الذين يندبهم الرئيس التنفيذي من بين موظفي المؤسسة أو المختصين من جهات أخرى للقيام بأعمال التفتيش للتحقق من تنفيذ أحكام هذا القانون السلطات الآتية:

١- دخول الأماكن ذات الصلة باختصاص المؤسسة لمعاينتها وتفتيشها والاطلاع على الملفات والسجلات والدفاتر ذات العلاقة بعمل المؤسسة.

٢- سماع أقوال كل من يشتبه أن له صلة بموضوع التحقيق من العاملين في الأماكن المشار إليها في البند (١) من هذه الفقرة.

ب- لموظفي المؤسسة الذين يصدر بتحديدهم قرار من الوزير المختص بشؤون العدل بالاتفاق مع رئيس مجلس الإدارة، صفة مأموري الضبط القضائي بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في هذا القانون والتي تقع في دوائر اختصاصهم وتكون متعلقة بأعمال وظائفهم.

ج- لا يجوز للمفتشين المشار إليهم في أي من الفقرتين (أ) و (ب) من هذه

المادة دخول الأماكن المخصصة للسكنى دون الحصول على تصريح بذلك من النيابة العامة.

د- يشترط في المفتش المنتدب أن يكون من ذوي الخبرة والاختصاص والكفاءة المهنية.

## مادة (١٠)

### مباشرة التحقيق

أ- للمؤسسة أن تجري تحقيقاً إدارياً من تلقاء نفسها أو بناء على ما تتلقاه من بلاغات أو شكاوى جدية، للتحقق من أي مخالفة لأحكام هذا القانون من عدمه. ولها أن تجري تحقيقاً إذا قامت لديها دلائل جدية تحملها على الاعتقاد بأن المخالفة على وشك الوقوع.

ب- يجوز للمؤسسة أن تطلب من المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري أو مشاريع التطوير العقاري كافة البيانات والإيضاحات والمستندات، بما في ذلك البيانات السرية إذا ارتأت أنها لازمة لاستكمال التحقيق، كما للمؤسسة، في سبيل إنجاز عملها، أن تندب أياً من مأموري الضبط القضائي - المشار إليهم في الفقرة (ب) من المادة (٩) من هذا القانون - للقيام بأي من المهام المخولين بأدائها.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم إجراءات التحقيق والمواعيد الواجب مراعاتها، وقواعد إخطار المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري أو مشاريع التطوير العقاري بالمخالفات المنسوبة إليها مرفق به كافة الأدلة والقرائن والمعلومات، وقواعد إتاحة الفرصة العادلة لجميع الأطراف المعنية بالتحقيق للدفاع عن مصالحهم بما في ذلك عقد جلسات للاستماع ولمناقشة الأطراف المعنية وشهودهم وتمكينهم من عرض آرائهم وتقديم حججهم وأدلتهم مكتوبة أو شفوية. ويكون للأطراف المعنية الحق في الاستعانة بمحاميتهم في كافة جلسات وإجراءات التحقيق.

## مادة (١١)

### التدابير التي يجوز اتخاذها عند ثبوت المخالفة

أ- مع عدم الإخلال بالمسؤولية المدنية أو الجنائية، عند ثبوت المخالفة تأمر المؤسسة المخالف بالتوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها فوراً أو خلال فترة زمنية تحددها المؤسسة، وفي حالة عدم امتثاله لذلك التكليف في الفترة المحددة فإن للمؤسسة أن تصدر قراراً مسبباً تسببياً كافياً بأحد التدابير الآتية:

١- سحب الترخيص الصادر من المؤسسة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في حالة تعلق المخالفة بهذا الترخيص.

٢- توقيع غرامة تهديدية تحتسب على أساس يومي لحمل المخالف على التوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها، وذلك بما لا يجاوز ألف دينار بحريني يومياً عند ارتكابه المخالفة لأول مرة وألف دينار بحريني يومياً في حالة ارتكابه أية مخالفة أخرى خلال ثلاث سنوات من تاريخ إصدار قرار في حقه عن المخالفة السابقة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع الغرامة عشرين ألف دينار بحريني.

٣- توقيع غرامة إجمالية بما لا يجاوز عشرين ألف دينار بحريني.

ب- في الحالتين المنصوص عليهما في البندين (٢) و (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة يتعين عند تقدير الغرامة مراعاة جسامه المخالفة، والعنت الذي بدا من المخالف، والمنافع التي جناها، والضرر الذي أصاب الغير نتيجة لذلك. ويكون تحصيل الغرامة بالطرق المقررة لتحصيل المبالغ المستحقة للدولة.

ج- يجوز للمؤسسة أن تنشر بياناً بالمخالفة التي ثبت وقوعها من قبل

المخالف وذلك بالوسيلة والكيفية التي يحددها القرار بما يتناسب مع  
جسامة المخالفة. على ألا يتم النشر إلا بعد فوات ميعاد الطعن في قرار  
المؤسسة بثبوت المخالفة أو صدور حكم بات بثبوت المخالفة وذلك بحسب  
الأحوال.

د- إذا رأت المؤسسة أن التحقيق قد أسفر عن وجود جريمة جنائية أحالت  
الأوراق إلى النيابة العامة.

## مادة (١٢)

### الحالات المستعجلة

أ- يجوز للمؤسسة في الحالات المستعجلة، بناء على طلب من الرئيس  
التنفيذي للمؤسسة، متى ثبت لها أن هناك أمارات قوية على أن استمرار  
المرخص له على نحو معين قد يؤدي إلى ضرر يتعذر تداركه فيما بعد، أن  
تصدر قراراً مسبباً بما يأتي:

١- وضع قيود أو اشتراطات على الخدمات التي يقدمها المرخص له  
بمزاولة أنشطة القطاع العقاري أو مشاريع التطوير العقاري.

٢- الوقف المؤقت لبعض أنشطة المرخص له بمزاولة أنشطة القطاع  
العقاري أو مشاريع التطوير العقاري وذلك لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

ب- تصدر المؤسسة القرار في أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرة  
(أ) من هذه المادة، بعد اطلاعها على الأوراق وسماع أقوال كل من  
صاحب الشأن والمرخص له وإتاحة الفرصة لهما لعرض آرائهما وتقديم  
حججهما وما لديهما من مستندات أو أوراق وأية أدلة أو قرائن تؤيد وجهة  
نظرهما، وذلك كله في المواعيد ووفقاً للإجراءات التي يصدر بتحديد  
قرار من مجلس الإدارة.

## الباب الثاني أنشطة القطاع العقاري

### الفصل الأول المطورون العقاريون

#### مادة (١٣) الترخيص للمطورين

- أ- لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له، ويكون الترخيص للمطورين بمزاولة أعمال التطوير العقاري وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- ينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل تراخيص المطورين وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.
- ج- يتقيد المطور في مزاولة أعمال التطوير العقاري بحدود الترخيص الصادر له.

#### مادة (١٤) سجل المطورين

- تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل المطورين" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالمطورين.
- ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.



ويلتزم المطور بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديدھا قرار من مجلس الإدارة.

ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

## مادة (10)

### التزامات وواجبات المطورين

- أ- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين، ومدونة السلوك الواجب على المطورين مراعاتھا.
- ب- يجب على المطور تقديم سجلاته للمؤسسة للتأشير عليها، وبالأخص السجل الذي تقيده فيه كافة تفاصيل العمليات التي أجراها والمبالغ التي تقاضاھا وثمر المعاملة وتاريخ إجرائھا والبيانات الشخصية للمتعاقدین وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدھا قرار من مجلس الإدارة.
- ويجب على المطور تقديم سجلاته للمؤسسة للتأشير عليها عند نهاية كل سنة مالية أو خلال المدة التي يصدر بتحديدھا قرار من مجلس الإدارة.
- ج- يلتزم المطور بإنشاء حساب ضمان لمشاريع التطوير العقاري التي يصدر بتحديدھا قرار من مجلس الإدارة.
- د- يصدر قرار من مجلس الإدارة، بالتنسيق مع مصرف البحرين المركزي، بالقواعد والأحكام والضوابط التي يجب مراعاتھا عند إنشاء وإدارة حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة.
- هـ- لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشترين.

## مادة (١٦)

### تغيير الشكل القانوني للمطور

مع مراعاة أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١، لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطور سواء كان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، وبعد بموافقة المؤسسة.

## مادة (١٧)

### تعارض المصالح

- أ- يلتزم المطور عند مزاوله أعماله بالإفصاح إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.
- ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

## الفصل الثاني البيع على الخريطة

### مادة (١٨)

#### الترخيص لمشروع البيع على الخريطة

- أ- لا يجوز للمطور البدء في مشروع بيع على الخريطة أو عرض وحدات على الخريطة إلا بعد الحصول على ترخيص لمشروع البيع على الخريطة وقيده في السجل المشار إليه في المادة (١٩) من هذا القانون.
- ب- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر نظاماً خاصاً لمشاريع البيع على الخريطة الصغيرة، وتسري أحكام هذا الفصل من هذا القانون على تلك المشاريع فيما لم يرد بشأنه نص خاص في النظام.
- ج- مع عدم الإخلال بأحكام المسؤولية المدنية والجنائية، يلتزم من جمع أموالاً، بالمخالفة لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة، بردها إلى أصحابها خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر.

### مادة (١٩)

#### سجل مشاريع البيع على الخريطة

- أ- ينشأ بالمؤسسة سجل يسمى (سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة) ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تُقيد فيه مشاريع البيع العقاري على الخريطة، والبيانات والمعلومات المتعلقة بها، وعلى الأخص ما يلي:
- ١- البيانات المتعلقة بمطور المشروع، والمطور الفرعي إن وجد، وحقوقه والتزاماته تجاه المطور الرئيسي والتي من شأنها أن تؤثر في حقوق والتزامات المشتريين.

- ٢- الترخيص الصادر لمشروع البيع على الخريطة.
  - ٣- البيانات والخطط والمواصفات والتصاميم والرسوم المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة.
  - ٤- أي توجيه أو تقييد أو اشتراط أو تدبير أو عقوبة صادرة من المؤسسة أو أي جهة مختصة تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.
  - ٥- البيانات والتفاصيل المتعلقة بحساب الضمان أو أي ضمانات مالية أو طرق تمويلية تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.
  - ٦- الحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على المشروع وما قد يطرأ عليه من تغيير أو على ملكيته أو على المطورين القائمين به أو غير ذلك من مسائل.
  - ٧- أية بيانات أو معلومات أخرى يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة
- ب- يصدر بتنظيم سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة وشروط وإجراءات القيد فيه قرار من مجلس الإدارة.
  - ج- على المؤسسة أن تخطر المطور بأي تعديل على البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروعه والمقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام عمل.
  - د- على المطور أن يخطر المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، بأية بيانات أو معلومات غير صحيحة أو دقيقة مقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ علمه بذلك.
  - هـ- يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من البيانات والمعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

## مادة (٢٠)

### إجراءات الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة

- أ- يقدم المطور طلب الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقاً به المستندات الآتية:
  - ١- وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع وحداته.
  - ٢- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
  - ٣- نسخة من النظام الرئيسي مبين فيه مراحل تنفيذ وإنجاز المشروع وأية ترتيبات أو تقسيم للمشروع.
  - ٤- ترخيص البناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.
  - ٥- ما يفيد التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري.
  - ٦- نسخة من الاتفاقات المبرمة بين المطورين ذات الصلة بمشروع البيع على الخريطة.
  - ٧- المعلومات والمستندات التي تشترطها المؤسسة والمتعلقة بربط مشروع البيع على الخريطة مع إنجاز المخطط الرئيسي والبنية التحتية والمرافق العامة.
  - ٨- برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية وأعمال الخدمات المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة.



- ٩- كتاب من مهندس استشاري مرخص له من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية بتحديد القيمة التقديرية لمشروع البيع على الخريطة.
- ١٠- البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل مشروع البيع على الخريطة.
- ١١- المستندات والمعلومات والبيانات الأخرى التي يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يكون المطور مسؤولاً عن سلامة كافة المستندات والمعلومات والبيانات المقدمة للحصول على الترخيص.
- ج- يصدر بتحديد شروط وضوابط وإجراءات الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة وتجديده وتعديله قرار من مجلس الإدارة.
- د- مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١٠) من هذا القانون، يجوز للمؤسسة سحب الترخيص إذا ثبت لديها أن المطور لا يباشر على نحو جدي تنفيذ مشروع البيع على الخريطة، وذلك وفقاً للقواعد والضوابط والإجراءات التي يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الإدارة.

## مادة (٢١)

### التأشير بمشروع البيع على الخريطة في السجل العقاري

- أ- يجب التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري، وأن يقدم المطور للمؤسسة ما يفيد حصول التأشير قبل الحصول على الترخيص النهائي للمشروع، وعلى الجهاز عدم تغيير هذا التأشير إلا بموافقة المؤسسة أو بحكم قضائي.
- ب- يجب التأشير في صحيفة الأرض المملوكة للمطور الرئيسي بالاتفاقات المبرمة بينه وبين المطور الفرعي.

## مادة (٢٢)

### طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة

- أ- يحدد مجلس الإدارة بقرار منه، بعد أخذ رأي مصرف البحرين المركزي، طرق تمويل مشروعات البيع على الخريطة، وتحديد نسبة الودائع المالية أو الضمانات البنكية من القيمة التقديرية للمشروع.
- ب- لا يجوز للمطور الاعتماد بشكل كلي على الأموال والمبالغ المتحصلة من المشتريين للوحدات العقارية على الخريطة في تمويل المشروع. ويحدد مجلس الإدارة، بعد أخذ رأي مصرف البحرين المركزي، النسبة المئوية من القيمة التقديرية لمشروعات البيع على الخريطة التي لا يجوز للمطور تجاوزها للحصول على التمويل من المبالغ المتحصلة من المشتريين.

## مادة (٢٣)

### رهن مشروع البيع على الخريطة

إذا قام المطور برهن مشروع البيع على الخريطة للحصول على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي، فيجب على هذه المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للمشروع للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

## مادة (٢٤)

### إنشاء حساب ضمان مشروع البيع على الخريطة

- أ- ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع من مشاريع البيع على الخريطة باتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب الضمان لتنظيم الأمور المالية والإدارية والقانونية للمشروع وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين، ويحدد الاتفاق ضوابط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف، وتودع نسخة منه لدى المؤسسة.

ب- يصدر مصرف البحرين المركزي، بالاتفاق مع المؤسسة، القواعد المنظمة لمزاولة نشاط أمين حساب الضمان وشروط وطريقة تعيينه وصلاحياته والتزاماته ومسئوليته وإجراءات الإيداع والصرف والرقابة على الحساب.

ج- يجب على أمين حساب الضمان تزويد المؤسسة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان للمشروع، ولها أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف أو البيانات.

د- تعد المؤسسة سجلاً يسمى "سجل أمناء حساب الضمان لمشروعات البيع على الخريطة" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تقيد فيه أسماء أمناء حساب الضمان لكل مشروع بيع على الخريطة قيد التنفيذ، ويحدد مجلس الإدارة شروط وإجراءات القيد في هذا السجل وحق الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة فيه.

## مادة (٢٥)

### أوجه الصرف من حساب الضمان

أ- يُخصص حساب الضمان حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع البيع على الخريطة، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائئي المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشتريين.

ب- يحتفظ أمين حساب الضمان بنسبة من القيمة الإنشائية للمشروع، يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة، بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز لضمان حسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة

من تاريخ تسليم آخر وحدة للمشتريين طبقاً لحكم المادة (٢١) من هذا القانون، وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة.

ج- يجوز لمجلس الإدارة، بعد موافقة مصرف البحرين المركزي، تحديد الضوابط والاشتراطات التي يجوز وفقاً لها توزيع دفعة من الأرباح للمطورين من حساب الضمان. وفي جميع الأحوال، يجب رد ما تسلمه المطور من أرباح خلال سنة من تاريخ استلامه إذا أدى ذلك إلى تعثر أو توقف المشروع.

### مادة (٢٦)

## التصرف في مشروع البيع على الخريطة

مع عدم الإخلال بحقوق المودعين، ينظم مجلس الإدارة الشروط والضوابط التي يجب على المطور مراعاتها عند التصرف في مشروع البيع على الخريطة.

### مادة (٢٧)

## سجل قيد البيع على الخريطة

أ- ينشأ بالجهاز سجل يسمى "سجل قيد البيع على الخريطة" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه ومحو القيد منه قرار من رئيس الجهاز، بالتنسيق مع المؤسسة، ويقيد المطور فيه ما يأتي:

١- ترخيص مشروع البيع على الخريطة.

٢- الوحدات التي يشملها ترخيص التطوير.

٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد على الحقوق الناشئة عن عقد البيع.

٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.

٥- أية بيانات أخرى يصدر بتحديدھا قرار من رئیس الجهاز بالتنسيق مع المؤسسة.

ب- وفي جميع الأحوال، تقع على عاتق المتصرف في الوحدة مسؤولية قيد التصرف في السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، وإلا جاز للمتصرف إليه القيام بكل ما يلزم لقيد التصرف في السجل المشار إليه على نفقة المتصرف ما لم يقرر رئیس الجهاز بالتنسيق مع المؤسسة خلاف ذلك.

## مادة (٢٨)

### الإعلان

أ- يحظر على المطور أو المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية وبأية وسيلة إعلانية بما في ذلك الجرائد والمواقع الإلكترونية أو المشاركة في المعارض داخل المملكة أو خارجها، للترويج لبيع الوحدات العقارية على الخريطة إلا بعد تمام قيد تلك الوحدات في السجل المشار إليه في المادة السابقة من هذا القانون، والحصول على ترخيص بالإعلان من المؤسسة والجهات المعنية.

ب- يصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم قواعد وضوابط الإعلان أو المشاركة في المعارض، والحالات المستثناة من شرط قيد الوحدات والترخيص وذلك بغرض إعداد الدراسات السوقية للمشروع أو غيرها من الأغراض.

## مادة (٢٩)

### عقود البيع على الخريطة

أ- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتنظيم شروط وأحكام وبيانات عقود بيع الوحدات العقارية على الخريطة، على أن يتضمن ما يلي:

١- الشروط والأحكام المتعلقة بكيفية إبرام عقود البيع.

- ٢- الأحكام والمعلومات والبيانات التي يجب إدراجها في عقود البيع بما في ذلك الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المطور الرئيسي للمشروع والمطور الفرعي، إن وجد، والتي من شأنها أن تؤثر في حقوق والالتزامات المشتري.
  - ٣- الشروط والالتزامات التي لا يجوز إدراجها في عقود البيع.
  - ٤- الضوابط والقيود على مبلغ التأمين لحجز الوحدة العقارية، وطريقة الاحتفاظ بالتأمين واستخدامه، والأحوال التي يجب فيها على المطور رده للحاجز.
  - ٥- المدة أو المدد التي يجوز للمشتري فيها استعمال خيار العدول عن العقد، ومقدار المصروفات أو التعويضات التي يلتزم بدفعها للمطور عند استعمال خيار العدول.
  - ٦- جدول سداد الدفعات المتعلقة بالوحدة العقارية، وذلك بحسب مراحل تقدم العمل في المشروع.
  - ٧- تاريخ إنجاز المطور للوحدة العقارية وتسليمها للمشتري.
  - ٨- الأحوال التي يجوز فيها للمطور أو المشتري فسخ العقد ونسبة الغرامات المترتبة على الطرف المخل، وذلك دون إخلال بالحق في التعويض عن المطالبة بالأضرار.
  - ٩- الشروط والأحكام المتعلقة بالأجزاء المشتركة.
  - ١٠- أية بيانات أو أحكام أو شروط أخرى يصدر بها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر في بعض أنواع مشروعات البيع على الخريطة نماذج لعقود بيع وحداتها العقارية، ولا يجوز للمطور تعديل

أحكامها أو شروطها إلا في حدود ما تسمح به تلك النماذج.

ج- تكون الأحكام والشروط الواردة في عقد البيع على الخريطة غير نافذة في حق المشتري إذا كانت متعارضة مع الأحكام المنصوص في الفقرة (أ) من هذه المادة أو مع نماذج عقود البيع المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

### مادة (٣٠)

## تنفيذ مشروع البيع على الخريطة

يلتزم المطور بتنفيذ مشروع البيع على الخريطة طبقاً للتصاميم الهندسية الإنشائية والعمارية المعتمدة والمستندات التي مُنِحَ الترخيص على أساسها.

ولا يجوز إدخال تعديل في المشروع إلا إذا كان هذا التعديل غير جوهري وذلك لاعتبارات هندسية أو فنية مقبولة، أما إذا كان التعديل جوهرياً فلا يكون إلا لظروف غير متوقعة أو لأسباب طارئة وبموافقة الجهات المختصة والمؤسسة.

وذلك دون إدخال بحق المشتري في التعويض أو إنقاص الثمن بقدر ما نقص من مساحة أو قيمة وحدته العقارية أو منفعتها.

### مادة (٣١)

## إنجاز وتسليم الوحدات العقارية

أ- يصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم قواعد وشروط إنجاز وتسليم الوحدات العقارية للمشتريين، بما في ذلك شهادة الإنجاز والجزاءات الإدارية والغرامات المالية المترتبة على إخلال المطور بالتزامه بإنجاز وتسليم الوحدة.

ب- يلتزم المطور بعد إنجاز الوحدة العقارية بالقيام بكافة الأعمال التي تتفق مع مقتضيات حسن النية لتسجيل الوحدة باسم المشتري، وتسليمه كافة الشهادات والسندات والوثائق المتعلقة بالوحدة والأجزاء المشتركة

وأدلة تشغيل الأجهزة والتركيبات والضمانات المقررة لتلك الأجهزة والتركيبات.

ج- للمشتري من المطور الفرعي حق مطالبة المطور الرئيسي مباشرة بأداء ما يكون ثابتاً في ذمته من التزامات تجاه المطور الفرعي.

### مادة (٣٢)

## بيع المشتري وحدته العقارية

في حالة قيام المشتري ببيع الوحدة العقارية على الخريطة لشخص آخر، لا يجوز أن تزيد المصروفات الإدارية التي يتقاضاها المطور الرئيسي أو الفرعي من المتعاقد مع المشتري الأول على النسبة التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الإدارة، وتسري أحكام هذا القانون على المشتري الجديد.

### مادة (٣٣)

## تعثر أو توقف مشروع البيع على الخريطة

أ- للمؤسسة في حالة توقف أو تعثر المطور مؤقتاً أو نهائياً عن تنفيذ مشروع البيع على الخريطة لأي سبب من الأسباب \_\_ بعد أخذ رأي أمين حساب الضمان \_\_ اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين ودائني المشروع بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال لأصحابها، بما في ذلك اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطورين على حساب المطور أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين ودائني المشروع.

ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم حالات وأسباب التوقف والتعثر التي تجيز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.



## مادة (٣٤)

### إدارة وصيانة المطور للوحدات العقارية

يتولى المطور إدارة وصيانة الوحدات المباعة لمدة عامين من انتهاء تنفيذ المشروع وتسليمها إلى المشتري، مقابل تحصيل التكاليف الفعلية مع نسبة لا تتجاوز ٥٪ من تلك التكاليف كمصاريف إدارية وذلك وفقاً للأسس والنسبة التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

## الفصل الثالث

### الوساطة العقارية

## مادة (٣٥)

### الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية

- أ- يحظر على أي شخص مزاولة مهنة الوساطة العقارية في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون.
- ب- يكون الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.
- ج- ينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل تراخيص مزاولة الوساطة العقارية وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.
- د- يتقيد المرخص له في مزاولة الوساطة العقارية بحدود الترخيص الصادر له.

## مادة (٣٦)

### سجل الوساطة العقارية

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل الوساطة العقارية" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخص لهم بمزاولة مهنة الوساطة العقارية.

ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.

ويلتزم المرخص له بمزاولة مهنة الوساطة العقارية بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الإدارة.

ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

## مادة (٣٧)

### التزامات وواجبات المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية

أ- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية وبالأخص القواعد والأحكام والضوابط الواجب مراعاتها عند إنشاء حسابات للعملاء أو إدارتها أو استلام أموالهم والاحتفاظ بها، والسجلات الواجب الاحتفاظ بها في مقر عمل المرخص له، ومدونة السلوك الواجب على العاملين في الوساطة العقارية مراعاتها.

ب- يجب على كل مرخص له بمزاولة الوساطة العقارية أن يمكس سجلاً يقيّد فيه كافة تفاصيل عمليات الوساطة العقارية التي أجراها والعمولات والمبالغ التي تقاضاها وثمان المعاملة وتاريخ إجرائها والبيانات الشخصية للمتعاقدين والعربون الذي دفع لإتمامها وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدّها قرار من مجلس الإدارة.

ويجب على المرخص له تقديم السجل للمؤسسة للتأشير عليه عند نهاية كل سنة مالية أو خلال المدة التي يصدر بتحديدّها قرار من مجلس الإدارة، ويجوز للمؤسسة أن تحتفظ بنسخة منه.

### مادة (٣٨)

## عمولة الوسطاء العقاريين

أ- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتحديد نسبة العمولات التي يجوز للمرخص له بمزاولة الوساطة العقارية تقاضيها عن أعمال الوساطة العقارية أو بعضها، وذلك دون الإخلال بما يتفق عليه المرخص له مع العميل من أتعاب أو أجور.

ب- يتقاضى المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية عمولته مناصفة من طرفي العقد الذي توسط في إبرامه ويكون كل من المتعاقدين مسؤولاً تجاه الوسيط العقاري بغير تضامن بينهم عن دفع العمولة المستحقة عليه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج- لا يجوز للمرخص له بمزاولة الوساطة العقارية استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الوساطة العقارية ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابة.

د- لا يستحق المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية عمولته إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، ويستحق العمولة بمجرد إبرام العقد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

فإذا كان وجود العقد معلقاً على شرط واقف، فلا يستحق المرخص له  
عمولته إلا إذا تحقق الشرط.

وذلك كله ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

هـ- مع عدم الإخلال بالتدابير التي يجوز للمؤسسة اتخاذها طبقاً لأحكام  
المادتين (١١) و(١٢) من هذا القانون، لا يستحق المرخص له بمزاولة  
الوساطة العقارية عمولته أو استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال  
الوساطة العقارية إذا صدرت منه أفعال أضرت بأحد المتعاقدين أو أدلى  
بمعلومات أو وقائع عن العقار غير صحيحة أو سكت عمداً عن بيانها أو  
حصل على منفعة أو وعد بمنفعة خلافاً لمقتضيات حسن النية وشرف  
التعامل.

### مادة (٣٩)

## تعارض المصالح

أ- يلتزم المرخص له عند مزاولة الوساطة العقارية بالإفصاح إلى العميل  
كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع  
مقتضيات عمله.

ب- لا يجوز للمرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط  
الوساطة العقارية الاشتراك في وساطة تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده  
مصلحة شخصية ما لم يبين تلك المصلحة للطرف الآخر ويأذن له كتابة  
بذلك. وفي هذه الأحوال لا يستحق المرخص له عمولة على الوساطة ما لم  
يتفق كتابة على خلاف ذلك.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض  
المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

## مادة (٤٠) تأمين المسؤولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخص لهم بمزاولة الوساطة العقارية الذين يجب أن تتوافر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

## الفصل الرابع التممين العقاري

### مادة (٤١) الترخيص بمزاولة التميمين العقاري

- أ- يحظر على أي شخص مزاولة نشاط التميمين العقاري في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون. ويصدر بتحديد شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل التراخيص ومدة سريانها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يتقيد المرخص له في مزاولة نشاط التميمين العقاري بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل أي من خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقررة لذلك.
- ج- يصدر مجلس الإدارة القرارات اللازمة بتصنيف تراخيص نشاط التميمين إلى أنواع وفئات بحسب نوع المنشآت وطبيعتها والغرض من التميمين العقاري والأسس الفنية في تقدير القيمة السوقية للمنشآت، وتحديد الاشتراطات اللازمة لكل منها.
- د- يحظر الجمع بين مزاولة أعمال مهنة الوساطة العقارية ومزاولة نشاط التميمين العقاري.

## مادة (٤٢)

### سجل المئمين

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل المئمين" يكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخص له بمزاولة نشاط التئمين العقاري.

ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.

ويلتزم المرخص له بمزاولة نشاط التئمين العقاري بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الإدارة.

ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المؤسسة بالمعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

## مادة (٤٣)

### التزامات وواجبات المرخص له بمزاولة التئمين العقاري

أ- مع عدم الإخلال بالفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة، يقوم المرخص له بمزاولة التئمين العقاري بأداء عمله بناء على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقد الذي يحدد التزامات المئمين وواجباته والأجر المستحق مقابل القيام بعمله.

ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص له بمزاولة التئمين العقاري وبالأخص القواعد والأحكام

والضوابط والأسس الفنية الواجب مراعاتها عند التثمين العقاري،  
والمؤهلات الواجب توافرها في العاملين في أعمال التثمين العقاري لدى  
المرخص له، والسجلات الواجب الاحتفاظ بها في مقر عمل المرخص له،  
ومدونة السلوك الواجب على العاملين في التثمين العقاري مراعاتها.

ج- يجب على كل مرخص له بمزاولة التثمين العقاري أن يمسك سجلاً يقيّد  
فيه كافة تفاصيل عمليات التثمين التي أجراها، على أن تتضمن كل منها  
وصف العقار الخاضع للتثمين، وقيّمته، والطريقة التي تم التوصل بها إلى  
التقييم، وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدتها قرار من  
مجلس الإدارة.

## مادة (٤٤)

### تعارض المصالح

أ- يلتزم المرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط  
التثمين العقاري بالحياد والنزاهة في إجراء التثمين العقاري، وبالإفصاح  
إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة  
تتعارض مع مقتضيات عمله.

ب- لا يجوز للمرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط  
التثمين العقاري الاشتراك في عمليات التثمين العقاري التي تكون له فيها  
أو لزوجه أو لأولاده مصلحة شخصية ما لم يبين تلك المصلحة للطرف  
الأخر ويأذن له كتابة بذلك.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض  
المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

## مادة (٤٥) تأمين المسؤولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخص لهم بمزاولة التثمين العقاري الذين يجب أن تتوافر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

## الفصل الخامس إدارة العقارات

### مادة (٤٦) الترخيص لإدارة وتشغيل العقارات

- أ- يكون الترخيص لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.  
وينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل التراخيص ومدة سريانها.
- ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص لهم في مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات.
- ج- يتقيد المرخص له في مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقررة لذلك.



## الباب الثالث ملكية العقارات المشتركة

### الفصل الأول العقارات المشتركة

مادة (٤٧)

#### السجل الخاص للعقارات المشتركة

أ- تسجل العقارات المشتركة والأرض المبني عليها وما تحويه من وحدات وأجزاء مشتركة في السجل العقاري لدى الجهاز، ويعد الجهاز سجلاً خاصاً للعقارات المشتركة ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يقيّد فيه ما يلي:

١- الأراضي التي يملكها المطورون، والتي ستقام عليها العقارات المشتركة.

٢- الوحدات التي يبيعها المطورون، وأسماء المالكين لها.

٣- التصرفات التي تجري على الوحدة، كالبيع وعقود الإيجار طويلة الأمد وحقوق الانتفاع والهبة والوصية والرهن، وغيرها من التصرفات القانونية الأخرى المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية، أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك، والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيد الحقوق العينية التبعية.

٤- أية بيانات يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة بالاتفاق مع الجهاز.

ب- يصدر الجهاز من واقع البيانات المقيدة في السجل الشهادات والسندات

وأية وثائق أخرى تتعلق بالوحدة، وذلك بناءً على طلب ذوي الشأن، ويحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على السجل.

#### مادة (٤٨)

### تطوير مشروع العقار المشترك

أ- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل، يبين النظام الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع.

ب- إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري، ولم يتضمن النظام الرئيسي للمشروع كيفية إدارة هذا الجزء من المشروع العقاري وجب عندئذ تسجيل نظام إدارة المبنى في السجل العقاري.

ويقصد بنظام إدارة المبنى الشروط والأحكام المتعلقة بإدارة المبنى والأرض في حال تقسيم المبنى وقطعة الأرض التي يقع عليها إلى جزئين أو أكثر، حيث يقسم كل جزء بالطريقة التي تحددها الجهة المختصة ويشكل جزءاً من المبنى.

#### مادة (٤٩)

### المجمع العقاري المغلق "Gated Community"

أ- يضع مجلس الوزراء أو الجهة التي يفوضها، بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، القواعد والشروط لاعتبار مشروع التطوير العقاري أو العقار المشترك مجمعاً عقارياً مغلقاً "Gated Community"، وعلى وجه الخصوص الاشتراطات الهندسية والمعمارية وأعمال الخدمات اللازم توافرها، والتزامات المطورين أو الملاك تجاه شاغلي الوحدات العقارية بما في ذلك توفير البنية التحتية.

ب- يصدر قرار من الجهة التي يحددها مجلس الوزراء باعتبار مشروع تطوير عقاري أو عقار مشترك معين، مستوفٍ للقواعد والشروط المشار

إليها في الفقرة السابقة من هذه المادة مجعماً عقارياً مغلماً "Gated Community".

ج- استثناءً من أي قانون آخر، تصدر الجهات الإدارية المختصة، بعد أخذ رأي مجلس الإدارة، قراراً بتحديد الرسوم والتكاليف المالية لخدمات الكهرباء والماء والخدمات البلدية وغيرها من الخدمات الحكومية التي يتم توفيرها للوحدات الموجودة في المجمعات العقارية المغلقة، بمراعاة مقدار الخدمات المقدمة من الجهات الإدارية المختصة وما تتحمله من نفقات، وذلك دون الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

#### مادة (٥٠)

### تملك غير البحرينيين للعقارات المشتركة

تسري أحكام القوانين المتعلقة بتملك غير البحرينيين للعقارات على تملك العقار المشترك.

#### مادة (٥١)

### النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك

أ- يشكل مخطط الموقع والنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، ويحتفظ الجهاز بالنسخة الأصلية من النظام الرئيسي في كافة الأوقات.

ب- يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك.

ج- يجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل.

## الأجزاء المشتركة من العقار المشترك

أ- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشتركة من الأرض وأية أجزاء من العقار المشترك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدة المبنية في مخطط الموقع، وتشمل بوجه خاص ما يلي:

١- الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.

٢- مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام اتحاد الملاك أو من يعينه أو يبرم معه عقداً لإدارة العقار المشترك.

٣- معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.

٤- المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومدخن ومرآح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

٥- أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومدخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.

٦- التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك

أكثر من وحدة.

٧- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.

٨- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.

ب- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى أو جزء منه أية أجزاء من العقار المشترك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات وتشمل بوجه خاص ما يلي:

١- الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.

٢- البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.

٣- المساحات الخضراء والمساحات العامة وساحات اللعب.

٤- الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات والأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.

٥- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات.

٦- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.

## مادة (٥٣)

### نطاق الوحدة أو الجزء من المبنى

أ- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك ، تشمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى كل شيء يقع داخل الوحدة عدا خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى وتشمل الوحدة بوجه خاص ما يلي:

- ١- الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة وصلات والهيكل الداعمة لأرضية الوحدة.
- ٢- الأسقف المستعارة وكافة أنواع الأسقف والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهيكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.
- ٣- الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.
- ٤- النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.
- ٥- التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.
- ٦- التركيبات والتجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة.
- ٧- الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.

- ب- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك، تشمل كل وحدة من عقار مشترك تتكون من أرض وليس من مبنى كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.
- ج- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كل المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.
- د- لكل وحدة الحق في الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.

#### مادة (٥٤)

### ملكية الأجزاء المشتركة

ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك يكون لمالك كل وحدة والمطور للوحدات غير المباعة حصة غير مفرزة من الأجزاء المشتركة وفقاً للنسب المبينة في النظام الرئيسي.

وتحدد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك وطبيعة استخدام الوحدات وأي معايير أخرى ينص عليها النظام الرئيسي.

#### مادة (٥٥)

### تقسيم الأجزاء المشتركة والتصريف فيها

لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشتركة أو التصريف فيها أو بيعها بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها.

والتصريف في الوحدة يشمل التصريف في حصة المالك في الأجزاء المشتركة.

## مادة (٥٦)

### الانتفاع بالأجزاء المشتركة

على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر، وذلك وفقاً لأحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

## الفصل الثاني

### التصرف بوحدات العقار المشترك

## مادة (٥٧)

### التصرف في العقار القائم والوحدات المملوكة في العقار

- أ- يجوز لمالك عقار قائم بيع وحداته العقارية أو التصرف فيها إذا توافرت في العقار الشروط الفنية والإنشائية والمعمارية التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يجوز لمالك الوحدة بيع وحدته أو التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف.

## مادة (٥٨)

### تقسيم الوحدات المملوكة في العقار المشتركة

لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة في عقار مشترك إلى وحدتين أو أكثر إلا بموافقة الجهة المختصة.



## مادة (٥٩) تأجير الوحدة

يجوز لمالك الوحدة تأجير وحدته ويبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك.

## مادة (٦٠) حق الأفضلية

- أ- لمالك الوحدة على الشيوع في العقار المشترك حق الأفضلية في شراء حصة المالك الآخر التي يرغب ببيعها لشخص من غير الشركاء، على أنه إذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصص المملوكة لكل منهم.
- ب- لا ينشأ حق الأفضلية إذا تم البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الأخوات وفروعهم أو إلى أي شركة مملوكة لأي منهم.

## مادة (٦١) استعمال حق الأفضلية

- أ- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق يستعمل كل واحد حقه بنسبة الحصص التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقين بالتساوي.
- ب- إذا ثبت أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأفضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام القضاء.

- ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم استعمال حق الأفضلية والمدد الواجب مراعاتها وكيفية الإخطار عن الرغبة في البيع أو الشراء.
- د- لا تسري على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة المنصوص عليها في المواد من (٨٦٠) حتى (٨٧٣) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.

## الفصل الثالث

### اتحاد الملاك

#### مادة (٦٢)

#### إنشاء اتحاد الملاك

- أ- ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري.
- ب- يتكون اتحاد الملاك من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة.
- ج- تبدأ عضوية مالك الوحدة في اتحاد الملاك من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.
- د- يجوز للمؤسسة، في حالة عدم وجود مدير للاتحاد، تعيين مدير لإدارة اتحاد الملاك وفق الصلاحيات التي تمنحها له المؤسسة وذلك في المشاريع العقارية الكبرى أو السياحية أو الفندقية أو لأي من الأسباب التي ترى فيها المؤسسة تحقيق مصلحة المشروع والمالكين.

هـ- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الفصل، يصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة باتحاد الملاك وذلك بمراعاة طبيعة العقارات المشتركة، وبما يكفل حماية أقلية الملاك من سيطرة مالك أو مطور يملك أكثر من نصف الوحدات العقارية المشتركة على قرارات الجمعية العمومية.

و- يجوز إنشاء اتحاد رئيسي أو أكثر يتكون من مجموعة اتحادات في مشروع التطوير العقاري، كما يجوز إنشاء اتحاد مركزي يتكون من مجموعة اتحادات رئيسية في المشروع، ويصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة بالاتحاد الرئيسي والاتحاد المركزي.

### مادة (٦٣)

## اكتساب الشخصية الاعتبارية

أ- اتحاد الملاك مؤسسة لا تهدف للربح ويكون للاتحاد شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة ويمثله مديره أمام القضاء والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير.

ب- يحق لاتحاد الملاك تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة لتحقيق أغراضه، وذلك وفقاً لما يحدده النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

ج- يسري فيما يتعلق باتحاد الملاك الأحكام التي ينص عليها هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وكذلك النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك.

د- مع مراعاة أحكام هذا القانون، يحق لاتحاد الملاك باسمه وبالنسبة عن أعضائه مقاضاة الغير بمن فيهم مالكو وحدات العقار المشترك وشاغلوها وذلك عند إخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون وبالنظام الأساسي للاتحاد.

## مادة (٦٤)

### اجتماعات اتحاد الملاك

أ- لمالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في الاجتماعات العمومية لاتحاد الملاك وفقاً للنظام الأساسي للاتحاد.

ب- يجوز عقد الاجتماعات العمومية للاتحاد من خلال أي من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أن يراعى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:

١- التحقق من هوية المشارك في الاجتماع.

٢- تمكين مالك الوحدة من المشاركة الكاملة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الإلمام بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.

٣- تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجه صحيح.

٤- أية تدابير أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

## مادة (٦٥)

### استعمال عبارة "اتحاد الملاك"

يجب على كل اتحاد ملاك أن يذكر في أوراقه أو مراسلاته عبارة "اتحاد ملاك" ورقم العقار المشترك واسم العقار إن وجد.

## مادة (٦٦)

### إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة

أ- يتولى اتحاد الملاك مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.

ب- يجوز لاتحاد الملاك تفويض بعض صلاحياته إلى أي شخص مرخص له من قبل المؤسسة طبقاً لأحكام المادة (٤٦) من هذا القانون وذلك مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

## مادة (٦٧)

### الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك

أ- يلتزم كل مالك وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، وكذلك يلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

ب- لا يجوز لأي مالك وحدة أو مطور رئيسي أو فرعي أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من الاشتراكات السنوية.

ج- يجوز للمؤسسة بناءً على طلب من اتحاد الملاك، وبالتنسيق مع الجهات المختصة، استقطاع الاشتراكات السنوية مع أي من رسوم أو مقابل للخدمات الحكومية، وتودع في حساب اتحاد الملاك.

د- تستحق الاشتراكات السنوية من تاريخ تسليم الوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلّم مالك الوحدة إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسليم الوحدة.

ويجوز للمؤسسة أن تقرر تاريخاً سابقاً لاستحقاق الاشتراكات السنوية والمصاريف والنفقات اللازمة لتأسيس اتحاد الملاك.

## مادة (1٨)

### حق الامتياز

أ- يكون للمبالغ المستحقة عن الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك وأية التزامات مالية أخرى يتحملها المالك وفقاً لأحكام هذا القانون والنظام الأساسي لاتحاد الملاك امتياز على الوحدة العقارية المباعة ويبقى الامتياز قائماً حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى شخص آخر.

ب- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك أو أي التزامات مالية أخرى تفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك كان لمدير الاتحاد أن يصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف، ومالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة، وفي حالة عدم الطعن في الميعاد المحدد يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي ويتم التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي التنفيذ المختص وذلك بعد تذييل القرار بالصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة بعد التحقق من صحة الإخطار وفوات ميعاد الطعن في القرار أو صدور حكم نهائي بشأنه.

## مادة (1٩)

### إحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشتركة

أ- مع مراعاة حكم المادة (٥٨) من هذا القانون، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحدته أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو أي جزء من الأجزاء المشتركة في العقار المشترك أو مظهره الخارجي،

ما لم ينص على خلاف ذلك في أحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك والنظام الرئيسي.

ب- في حالة مخالفة حكم الفقرة (أ) من هذه المادة يقع على المخالف مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يتطلبها اتحاد الملاك، وفي حالة تخلفه عن القيام بذلك يتولى اتحاد الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المخالف.

## مادة (٧٠)

### لجان الوساطة

يجوز للمؤسسة تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفض النزاعات ودياً بين ملاك العقارات المشتركة أو بين اتحاد الملاك وأحد أعضائه.

ويصدر بتنظيم كافة إجراءات وقواعد ورسوم عمل لجان الوساطة وغير ذلك من مسائل قرار من مجلس الإدارة.

## الفصل الرابع التزامات المطور

### مادة (٧١) مسئولية المطور

دون الإخلال بأية أحكام منظمة لمسئولية المقاول منصوص عليها في القوانين الأخرى، تكون مسؤولية المطور على النحو الآتي:

- أ- يسأل المطور عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي يخطره بها اتحاد الملاك أو مالك أية وحدة.  
وتستمر مسؤولية المطور مدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.
- ب- مع مراعاة أحكام المادة (٢٤) من هذا القانون، تستمر مسؤولية المطور عن ضمان إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو جزء منه وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك، كل ذلك ما لم يتفق على مدة أطول.
- ج- يجوز أن تحل مسؤولية المقاول الرئيسي أو الفرعي محل مسؤولية المطور فيما يخص أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة ووفقاً للقرارات التي يصدرها مجلس الإدارة، وذلك دون الإخلال بمسئولية المطور.
- د- يقع على عاتق المطور مسؤولية توفير البنية التحتية فيما يخص الأراضي التي تقع ضمن المخطط الرئيسي للمشروع ويجرى بيعها للغير ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- هـ- تسري أحكام المادتين (٢٤) و(٢٥) من هذا القانون على الأموال المودعة



من قبل المطور والمودعين على حساب البنية التحتية للمشروع.

و- مع مراعاة أحكام الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي أو الفرعي للعقار.

## الفصل الخامس

### التأمين على العقار المشترك

#### مادة (٧٢)

### التأمين على العقار المشترك

يلتزم اتحاد الملاك بالتأمين على العقار المشترك ضد مخاطر الهلاك أو التهدم أو الحريق أو أي من المخاطر التأمينية وبما يكفل إصلاحه أو إعادة بنائه ويكون الاتحاد هو المستفيد من هذا التأمين، وذلك وفقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

#### مادة (٧٣)

### التأمين ضد المسؤولية

يلتزم اتحاد الملاك بترتيب تأمين ضد المسؤولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بمالكي وشاغلي الوحدات متى كانت ناتجة بسبب العقار المشترك، وذلك وفقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

#### مادة (٧٤)

### احتساب أقساط التأمين

تحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك الواجبة الدفع لاتحاد الملاك.

## الباب الرابع التصرفات العقارية

### الفصل الأول التصرفات والحقوق الواجب قيدها

مادة (٧٥)

#### تسجيل التصرفات والحقوق العقارية

أ- يجب أن تقيّد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك التصرفات الواردة على العقارات المبيعة على الخريطة وحق الانتفاع وحق المساطحة وحق الإيجار طويل الأمد والإيجار المنتهي بالتمليك، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم القيد في السجل العقاري أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تتقرر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ب- تسري أحكام قانون التسجيل العقاري على قيد التصرفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

## الفصل الثاني الحقوق العينية العقارية

### مادة (٧٦)

#### جواز التصرف بالحق العقاري

يحق للمطور أو مالك العقار أو صاحب الحق العقاري التصرف بالعقارات المكتملة أو المباعة على الخريطة بجميع أوجه التصرفات العقارية. ولا يجوز لمالك العقار أو صاحب الحق العقاري تغيير طبيعة الحق العقاري أو تجاوزه السلطات الممنوحة بموجب أحكام القانون.

### مادة (٧٧)

#### حق الانتفاع الوارد على عقار

أ- يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرف فيه بما في ذلك رهنه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة، ولا يجوز منع صاحب حق الانتفاع من التصرف في حقه إلا لسبب مشروع.

ويحل المتصرف إليه محل صاحب حق الانتفاع في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ب- يجوز لمالك العقار أو الوحدة العقارية رهن عقاره أو الوحدة إذا رتب حق انتفاع عليه، وبغير إذن صاحب حق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ج- لا يجوز أن تزيد مدة حق الانتفاع على تسع وتسعين سنة.

د- في حالة هلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها يجوز الاتفاق كتابة على انتقال حق الانتفاع إلى ما قد يقوم مقامه من عوض.

هـ- ينتهي حق الانتفاع:

- ١- بانقضاء خمسين سنة ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- ٢- بهلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها مع مراعاة الفقرة (د) من هذه المادة.
- ٣- بتنازل المنتفع.
- ٤- بموجب حكم قضائي نهائي بانتهاء حق الانتفاع.
- ٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقاءه كأن تكون الرقبة مرهونة.

## مادة (٧٨)

### حق المساطحة

- أ- لا يجوز أن تزيد مدة المساطحة على تسع وتسعين سنة.
- ب- يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه في الأرض من مبان أو منشآت وله أن يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- ج- يجوز لصاحب حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرف فيه بما في ذلك رهنه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة، ولا يجوز منع صاحب حق المساطحة من التصرف في حقه إلا لسبب مشروع.
- ويحل المتصرف إليه محل صاحب حق المساطحة في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- د- يجوز لمالك الأرض رهن أرضه إذا رتب حق مساطحة عليها، بغير إذن صاحب حق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

هـ- لا ينتهي حق المساطحة بزوال البناء أو المنشآت قبل انتهاء المدّة.

و- عند انتهاء حق المساطحة، إذا أحدث صاحب حق المساطحة بناءً أو منشآت، كان لمالك الأرض عند انقضاء حق المساطحة إما مطالبتة بهدم البناء أو إزالة المنشآت أو أن يمتلك ما استحدث بقيمة الهدم أو الإزالة إن كان هدمه أو إزالته مضرًا بأرضه.

فإن كان الهدم أو الإزالة لا يضر بالأرض فليس لمالك الأرض أن يبيّيه بغير رضا صاحب حق المساطحة، وذلك كله ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

#### مادة (٧٩)

### حق الإيجار طويل الأمد

يخضع عقد الإيجار طويل الأمد لنفس الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

## الباب الخامس الرهن التأميني

### الفصل الأول نطاق الرهن التأميني وانعقاده

#### مادة (٨٠) نطاق الرهن التأميني

- أ- تسري أحكام هذا الباب على رهن العقارات والوحدات العقارية إذا كانت تتعلق ببيع على الخريطة أو عقار مشترك أو وحدة مملوكة على الشيوع أو حق مساطحة أو حق إيجار طويل الأمد أو حق انتفاع أو غير ذلك من التصرفات التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يكون محل الرهن التأميني العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقاً عينياً أصلياً أو وحدة عقارية مبيعة على الخريطة.
- ج- تسري أحكام القانون المدني، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في أحكام هذا الباب.

#### مادة (٨١) انعقاد الرهن التأميني

- أ- لا ينعقد الرهن التأميني إلا بورقة رسمية وبعد قيده لدى الجهاز ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.
- ب- يلتزم الراهن بدفع نفقات الرهن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

## مادة (٨٢)

### الدائن المرتهن

يجوز لمجلس الإدارة أن يشترط في بعض أنواع الرهن التأميني الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يكون الدائن المرتهن مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالمملكة.

## مادة (٨٣)

### الراهن

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٩٨) من هذا القانون، يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيها. ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهنًا لمصلحة المدين.

## مادة (٨٤)

### محل الرهن التأميني

- أ- يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهنًا تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخريطة عند انعقاده.
- ب- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيها، وبيعها استقلالاً بالمزاد العلني.
- ج- يجب أن يكون العقار أو الوحدة العقارية المرهونة معيناً تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا وقع الرهن باطلاً.
- د- يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار أو الوحدة العقارية المرهونة من أبنية وغراس وعقارات بالتخصيص وكل ما يستحدث عليها من منشآت لاحقة على إبرام عقد الرهن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

## مادة (٨٥)

### مقابل الرهن التأميني

يجب أن يترتب الرهن ضماناً لدين محدد وثابت في الذمة، ويجوز أن يترتب ضماناً لدين مستقبلي أو احتمالي أو معلق على شرط، أو أن يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جارٍ على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

## الفصل الثاني

### الآثار القانونية للرهن التأميني

## مادة (٨٦)

### التصرف في محل الرهن

يجوز أن يشترط الدائن المرتهن على الراهن عدم التصرف في العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بأي نوع من التصرفات أو ترتيب حق عيني عليها إلا بعد الحصول على موافقته.

ولا يصح الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث قوي وسبب مشروع.

## مادة (٨٧)

### بطلان شروط الرهن

يقع باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن المرتهن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بالدين أو بأي ثمن كان أو في أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون حتى لو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين الراهن



لدائنه عن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وفاءً لدينه.

### مادة (٨٨)

## إدارة العقار المرهون

أ- للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وله قبض ثماره وكافة إيراداته إلى وقت وضع إشارة الحجز على قيد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة.

ب- يجوز للمحكمة أن تأمر بحجز إيراد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة اعتباراً من تاريخ قيد دعوى تنفيذ الرهن إذا تبين لها أن الراهن يماطل في سداد دينه إضراراً بالمرتهن.

### مادة (٨٩)

## هلاك أو تلف العقار المرهون

إذا هلك العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك كالتعويض، ومبلغ التأمين، ومقابل الاستملاك للمنفعة العامة.

### مادة (٩٠)

## التنفيذ على أموال الراهن غير المدين

إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على أمواله إلا ما رهن منها. ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

## مادة (٩١)

### التنازل عن الرهن

- أ- لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد وفقاً لأحكام هذا القانون قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار.
- ب- للدائن المرتهن تحويل حقه المضمون بالرهن لآخر بشرط موافقة المدين وتسجيل سند التنازل لدى الجهاز.
- ج- يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر له رهن مقيد على ذات العقار المرهون. وفي هذه الحالة يحل كل من المرتهن المتنازل والمتنازل له محل الآخر.

## مادة (٩٢)

### قيمة الرهن التأميني

يقتصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في عقد الرهن ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

## مادة (٩٣)

### حق التقدم

يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو من المال الذي حل محلها بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد في يوم واحد.

## مادة (٩٤)

### تحديد مرتبة الرهن

تحدد مرتبة الرهن بالرقم التتابعي للتسجيل لدى الجهاز، فإذا تقدم أشخاص

متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون في مرتبة واحدة.

## مادة (٩٥)

### حق تتبع العقار المرهون

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء بعد إعداره بدفع الدين، إلا إذا اختار الحائز أن يقوم بوفاء الدين أو يطهر العقار من الرهن أو أن يتخلى عنه، ويعتبر حائزاً للعقار كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي حق عيني قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤلاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

## مادة (٩٦)

### ضمان العقار المرهون

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين.

وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

## المادة (٩٧)

### انقضاء الرهن التأميني

ينقضي الرهن التأميني:

- ١- بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته.

٢- إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن التأميني نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.

٣- إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

## الفصل الثالث

### رهن خاصة

#### مادة (٩٨)

### رهن الحقوق العينية

مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (٧٧) والفقرة (د) من المادة (٧٨) من هذا القانون، يجوز لصاحب الحق العيني على العقار أو الوحدة العقارية مثل حق الانتفاع أو حق المساطحة أو الإيجار طويل الأمد متى زادت مدته على عشر سنوات رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهنأً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو المساطحة أو الإيجار طويل الأمد. ويجوز لمجلس الإدارة تعديل مدة الرهن بقرار منه.

#### مادة (٩٩)

### انقضاء الرهن على الحق العيني

ينقضي رهن الحق العيني وتلغى القيود من سجلات الجهاز بانقضاء الدين المضمون بالرهن أو بانتهاء مدة هذا الحق العيني.

## مادة (١٠٠)

### رهن الوحدات المباعة على الخريطة

يجوز لمشتري الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، رهنها رهناً تأمينياً للوفاء بتمن شراء الوحدة العقارية، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في سجل قيد البيع على الخريطة وأن يقوم الدائن المرتهن بدفع مبلغ القرض في حساب المشروع.

## الفصل الرابع

### إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

## مادة (١٠١)

### مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو لخلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد شريطة إنذار المدين أو الكفيل أو حائز العقار بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ثلاثين يوماً من تقديم طلب التنفيذ إلى قاضي التنفيذ المختص.

## مادة (١٠٢)

### بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

في حالة تخلف المدين الراهن أو خلفه العام أو الكفيل العيني عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة (١٠١) من هذا القانون، يصدر قاضي التنفيذ المختص بناءً على طلب الدائن المرتهن قراراً بالحجز على العقار المرهون تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المعني بشؤون العدل بالاتفاق مع رئيس مجلس الإدارة. وينشر القرار في الجريدة الرسمية.

### مادة (١٠٣)

## تأجيل بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

مع مراعاة حكم المادة (١٠٢) من هذا القانون، إذا طلب المدين أو كفيله العيني من قاضي التنفيذ المختص إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تتجاوز ستين يوماً ولمرة واحدة فقط إذا تبين له إمكانية سداد المدين الراهن للدين المستحق عليه إذا أعطي هذه المهلة أو بأن يبيع العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة قد يسبب للمدين ضرراً جسيماً.

### مادة (١٠٤)

## إتمام بيع العقار بالمزاد العلني

مع مراعاة أحكام المواد (١٠١) و(١٠٢) و(١٠٣) من هذا القانون، إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يتم بيع العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بالمزاد العلني في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الأحوال.

### مادة (١٠٥)

## أداء الدين من ثمن العقار المرهون

تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن الوحدة العقارية أو العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد، وإذا كان ثمن البيع غير كافٍ لسداد الدين، فللدائن الحق في مطالبة المدين بباقي الدين.

## الباب السادس المسئولية الجنائية

### مادة (١٠٦) العقوبات

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من:

- ١- أنشأ أو أدار منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص .
- ٢- قام بأنشطة القطاع العقاري والتطوير العقاري بدون الحصول على ترخيص بشأنها.
- ٣- باع أو عرض للبيع وحدة على الخريطة دون قيدها في سجل قيد البيع على الخريطة.
- ٤- باع وحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشترٍ دون وجه حق مع علمه بذلك.
- ٥- قام بتوجيه دعوة للجمهور بأي وسيلة بغرض الإعلان عن بيع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة لحكم المادة (٢٨) من هذا القانون.
- ٦- حصل باستعمال طرق احتيالية على ترخيص من المؤسسة.
- ٧- قدم إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضللة أو على خلاف الثابت في السجلات أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه.
- ٨- حجب عن المؤسسة أية بيانات أو معلومات أو سجلات أو مستندات من

تلك التي يتعين عليه تزويد المؤسسة بها أو تمكينها من الاطلاع عليها للقيام بمهامها المقررة بموجب هذا القانون.

٩- تسبب في إعاقة أو تعطيل عمل مفتشي المؤسسة أو أي تحقيق تكون المؤسسة بصدده إجراءاته.

## مادة (١٠٧)

### مسئولية الشخص الاعتباري

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي، يعاقب الشخص الاعتباري جنائياً إذا ارتكبت باسمه أو لحسابه أو لمنفعته أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٠٦) من هذا القانون، وكان ذلك نتيجة تصرف أو امتناع أو موافقة أو تستر أو إهمال جسيم من أي عضو مجلس إدارة أو أي مسئول مفوض آخر - في ذلك الشخص الاعتباري - أو ممن يتصرف بهذه الصفة، بغرامة لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز مائة ألف دينار بحريني.



## الباب السابع أحكام متفرقة

### مادة (١٠٨) الرسوم

يصدر قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة، بتحديد فئات الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات والترخيص الصادرة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تحديد حصة الرسوم على أساس إجمالي الدخل السنوي للمرخص له الناتج عن هذا الترخيص على ألا تتجاوز نسبة هذه الرسوم ١٪ من إجمالي الدخل السنوي المشار إليه.

### مادة (١٠٩) توفيق الأوضاع

على المطورين العقاريين والوسطاء العقاريين والمثمنين العقاريين والمرخص لهم بإدارة وتشغيل العقارات القائمين وقت العمل بهذا القانون، توفيق أوضاعهم طبقاً لأحكامه خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به.





## **PART VII**

### **MISCELLANEOUS PROVISIONS**

#### **Article 108**

##### **FEES**

An Edict shall be issued by the Council of Ministers, upon the submission of the Board of Directors, to stipulate the categories of fees due for the services, applications and licenses issued in accordance with the provisions of this Law.

The Council of Ministers may, upon the submission of the Board of Directors, determine the proceeds of the fees based on the licensee's total income as a result of this license, provided that the parentage of such fees shall not exceed 1% of the total annual income referred to.

#### **Article 109**

##### **RECTIFICATION OF STATUS**

Property developers, real estate brokers, property valuers and those licensed to manage and operate properties, who are existing at the time when this Law comes into force, shall rectify their status in accordance with its provisions within a period not exceeding six months from the date it comes into effect.

7. Submits to the Authority false or misleading information contrary to what is mentioned in the records, statements or documents under his disposal.
8. Conceals from the Authority any information, particulars, records or documents from those which he must provide the Authority with or enable it to access them to carry out its functions prescribed under this Law.
9. Causes obstruction or delay to the work of the Authority's inspectors or any investigation which the Authority is in the process of conducting.

## **Article 107**

### **CORPORATE ENTITY'S LIABILITY**

Without prejudice to the criminal liability of a natural person, a penalty of not less than BD2,000 and not more than BD100,000 shall be imposed on a corporate entity if any of the crimes mentioned in Article (106) of this Law is committed in its name or for its account or benefit, as a result of an act or omission, consent, collusion or gross negligence by any of the members of the Board of Directors or any authorized officer of the corporate entity or by whoever acts in this capacity.

them, even if they have registered on the same day. If the sale price is not sufficient to satisfy the debt, a creditor may claim the balance from the debtor.

## **PART VI**

### **CRIMINAL LIABILITY**

#### **Article 106**

#### **PENALTIES**

A prison term of not more than two years, and a fine of not less than BD 1,000 and not more than BD 50,000, or either, shall be imposed on any person who:

1. sets up or manages an establishment to conduct property development activities or projects without obtaining a license.
2. Conducts property sector and property development activities without obtaining a license.
3. Sells or offers for sale an off-plan unit without registering it in the Off-Plan Sale Register.
4. Knowingly sells an off-plan property unit to more than one buyer without any right.
5. Invites the public, using any means, to advertise or promote the sale of off-plan property units in contravention of the provision of Article (28) of this Law.
6. Obtains a license from the Authority using fraudulent means.

### **Article 103**

## **DEFERMENT OF THE SALE OF THE MORTGAGED PROPERTY BY PUBLIC AUCTION**

Subject to the provision of Article (102) of this Law, if a debtor or his real surety requests the competent Judge of Execution to defer sale by public auction, the Judge may entertain this request to defer sale for a period not exceeding sixty days once only if he sees that it is possible that the mortgagor will pay the debt due from him if he is granted this request, or that the sale of the mortgaged property or the mortgaged property unit may cause severe damage to the debtor.

### **Article 104**

## **COMPLETION OF SALE OF THE PROPERTY BY PUBLIC AUCTION**

Without prejudice to the provisions of Article (101), (102) and (103) of this Law, if the debt is not paid within the specified time limit, the mortgaged property or mortgaged property unit shall be sold by public auction within a period of not more than thirty days from the date of expiry of the time limit referred to in such articles, as the case may be.

### **Article 105**

## **PAYMENT OF THE DEBT OUT OF THE MORTGAGED PROPERTY'S PRICE**

The mortgagors' debts shall be paid out of the proceeds of the sale of the property unit or property or out of the funds which have replaced it according to the rank of priority of each of

## **Chapter Four**

# **PROCEDURES OF ENFORCEMENT AGAINST THE MORTGAGED PROPERTY**

### **Article 101**

## **INITIATION OF ENFORCEMENT PROCEDURES AGAINST A MORTGAGED PROPERTY**

A mortgagee creditor or his universal or particular successors may initiate enforcement proceedings against the mortgaged property and sell it if the debt is not paid on its due date, or if an event arises whereby the date falls due before the lapse of such date, provided that the debtor, guarantor or holder of the property is served a notice, by a registered letter with a delivery note, thirty days before the enforcement application is filed with the competent Judge of Execution.

### **Article 102**

## **SALE OF THE MORTGAGED PROPERTY BY PUBLIC AUCTION**

In case a mortgagor or his universal or particular successors default on payment of the debt during the time limit set forth under Article (101) of this Law, the competent Judge of Execution shall, upon the demand of the mortgagee creditor, issue an order attaching the mortgaged property as prelude to selling it by public auction in accordance with the rules and procedures issued by an order of the Minister concerned with Justice Affairs in coordination with the Chairman of the Board of Directors, The order shall be published in the Official Gazette.



## **Chapter Three**

# **SPECIFIC MORTGAGES**

### **Article 98**

## **MORTGAGE OF REAL RIGHTS**

Subject to the provisions of Paragraph (B) of Article (77) and Paragraph (D) of Article (78) of this Law, the owner of a real right over a property or property unit, such as the right to usufruct, Musataha right or long term lease of more than ten years, may mortgage the benefit of the property or the property unit by way of mortgage for the period of the usufruct, Musataha or long term lease.

The Board of Directors may amend the mortgage term by a resolution issued by it.

### **Article 99**

Extinguishment of a Mortgage on a Real Right

A mortgage on a real right is extinguished and the entries shall be deleted from the Bureau's records on the expiry of the mortgaged debt or on the expiry of the period of this real right.

### **Article 100**

Mortgage of Off-Plan Sold Units

A buyer of off-plan sold property units may mortgage them as security to the purchase price of the property unit, provided that such units or properties are registered in the Off-Plan Sale Register, and the mortgagee creditor pays the debt amount in the project's account.

## **Article 97**

### **EXTINGUISHMENT OF THE MORTGAGE**

The mortgage shall extinguish:

1. When the secured debt is extinguished, and shall be revived, together with the debt, if the cause by reason of which it has been extinguished disappears, without prejudice to the rights that a bona fide third party has acquired during the interval between the extinguishment of the debt and its revival.
2. If the proceedings of freeing the property are completed, the mortgage is finally extinguished even if the ownership of the third-party holder who proceeded with the freeing formalities disappears for any reason whatsoever.
3. If a mortgaged property is force-sold in a public auction, whether against the owner of the property, third-party holder or a receiver to whom the abandoned property has been delivered on abandonment, the mortgage rights encumbering the property shall be extinguished by the depositing of the purchase price or by payment of this price of the awarded auction to the registered creditors who, by virtue of their rank, are entitled to receive their rights out of this price.

## **Article 95**

### **RIGHT OF TRACKING A MORTGAGED PROPERTY**

A mortgagee creditor may, upon maturity of the debt, track a mortgaged property in the hand of any third party holder to recover his debt, after serving a summons on him to pay the debt, unless this third party holder opts to pay the debt, redeem the mortgage or abandon the property. Any person is deemed to be a third party holder if he acquires the ownership of the property after its mortgage, or has any mortgageable right over the property, without being personally liable for the debt secured by the mortgage.

## **Article 96**

### **GUARANTEEING THE MORTGAGED PROPERTY**

A mortgagor shall guarantee the mortgaged property and he shall be liable for its safety in full until the date the debt is satisfied.

A mortgagee creditor may object to any decrease in his security and may take the legal measures necessary to safeguard his right. He shall have the right of recourse against the mortgagor for the expenses.

C) A mortgagee creditor may assign the order of priority of his debt to the extent of his debt to another creditor who has a mortgage over the same mortgaged property, and in this case the assigning mortgagee creditor and the assignee creditor shall replace each other in ranking of debt.

## **Article 92**

### **VALUE OF MORTGAGE**

The effect of the mortgage shall be limited to the amount specified in the mortgage deed, unless the Law or an agreement provides otherwise.

## **Article 93**

### **RIGHT OF PREFERENCE**

Mortgagee creditors shall be paid their rights before ordinary creditors out of the proceeds of the sale of the mortgaged property or mortgaged property unit or out of the monies received in substitution thereof, in the order of their debt ranking, even if they have registered on the same day.

## **Article 94**

### **DETERMINING THE RANK OF A MORTGAGE**

The rank of a mortgage shall be determined by the serial number of the registration with the Bureau. If several persons applied, at the same time, to register their mortgages against one debtor and over one property, the registration of such mortgages shall be under one number, and these creditors shall be considered of the same rank of priority.

## **Article 89**

### **DESTRUCTION OR DETERIORATION OF A MORTGAGED PROPERTY**

If a mortgaged property or mortgaged property unit is destroyed or if it deteriorates for whatever reason, the mortgage shall be transferred, in its order of priority, to the right obtained as a result of such destruction or deterioration, such as compensation, monies paid by the insurance company or payments received on account of acquisition for public benefit.

## **Article 90**

### **EXECUTION AGAINST THE FUNDS OF A NON-DEBTOR MORTGAGOR**

If the mortgagor is a person other than the debtor, only his mortgaged property, and not any other assets, can be used to satisfy the debt. A mortgagor may not demand recourse against the debtor before the foreclosure, unless agreed otherwise.

## **Article 91**

### **ASSIGNMENT OF MORTGAGE**

- A) A mortgage shall not be effective against third parties unless it is registered in accordance with the provisions of this Law before such third party acquires a real right over the property.
- B) A mortgagee creditor may transfer his right secured by the mortgage to another person provided that the mortgagor consents thereto and the assignment deed is registered with the Bureau.

## **Article 87**

### **NULLITY OF MORTGAGE CONDITIONS**

Any agreement shall be void if it gives the mortgagee creditor, in case of non-payment of the debt when it is due, the right to acquire the mortgaged property or property unit at any price, or to sell it without observing the procedures prescribed by the law, even if such agreement was concluded after concluding the mortgage deed.

However, it may be agreed, after the debt or one of the installments of the debt has fallen due, for the debtor to assign to the mortgagee creditor the mortgaged property or property unit in settlement of his debt.

## **Article 88**

### **MANAGEMENT OF THE MORTGAGED PROPERTY**

- A) A mortgagor shall have the right to manage the mortgaged property and collect the fruits and all proceeds thereof until such time as a distraint is registered on the deed of the mortgaged property or the mortgaged property unit.
- B) A court may order that an attachment be placed on the proceeds of a mortgaged property or mortgaged property unit with effect from the date of filing the case for enforcing the mortgage if it finds that the mortgagor is procrastinating in paying his debt in prejudice to the interests of the mortgagee creditor.

either in the mortgage deed itself or in an official contract subsequently concluded, or else the mortgage shall be void.

D) A mortgage shall extend to the extensions of the mortgaged property or property unit, including buildings, plantations and properties which are specified, and all the facilities that were subsequently built after the conclusion of the mortgage deed, unless agreed otherwise.

## **Article 85**

### **CONSIDERATION FOR THE MORTGAGE**

A mortgage may be taken out as security for a specified and established debt. It may be a security for a future, contingent or conditional debt, or it may be granted to secure an opened credit or the opening of a current account, provided that the amount of the secured debt, or the maximum amount which such debt may reach, shall be specified in the mortgage deed.

## **Chapter Two**

### **LEGAL EFFECTS OF THE MORTGAGE**

## **Article 86**

### **DISPOSAL OF THE OBJECT OF THE MORTGAGE**

A mortgagee creditor may stipulate that the mortgagor may not dispose of the mortgaged property or property unit in any way of conveyance, or encumber it by a real right except after obtaining his consent.

This condition shall not be valid unless it is based on a strong motive and legitimate reason.

## **Article 82**

### **MORTGAGEE CREDITOR**

The Board of Directors may stipulate, in certain types of mortgages that are governed by the provisions of this Law, that the mortgagee creditor must be a financing institution licensed by the Central Bank of Bahrain to carry on the business of real estate development finance in the Kingdom.

## **Article 83**

### **MORTGAGOR**

Without prejudice to the provision of Article (98) of this Law, the mortgagor must own the mortgaged property or the mortgaged property deed and qualified to dispose of it.

The mortgagor may be the same debtor or real surety providing mortgage in favour of the debtor.

## **Article 84**

### **OBJECT OF THE MORTGAGE**

- A) A mortgaged property or mortgaged property unit must be standing and actually or constructively located on the map when the mortgage is made.
- B) The mortgage may not be concluded except on a property or property unit that can be traded or sold independently in a public auction.
- C) A mortgaged property or property unit must be specifically and precisely described as regard to its nature and location



## **PART V MORTGAGE**

### **Chapter One SCOPE OF MORTGAGE AND ITS CONSTITUTION**

#### **Article 80 SCOPE OF THE MORTGAGE**

- A) The provisions of this Part shall apply to the mortgage of properties and property units if it relates to off-plan sale, Common Property or unit held in common, Musataha right, long-term lease right, usufruct right or such other acts of conveyance that are specified by a resolution of the Board of Directors.
- B) A mortgage may be taken upon a property in its entirety or on a common part thereof, a principal real right or an off-plan sold property unit.
- C) The provisions of the Civil Code shall apply to any matter which is not covered by a special provision in this Part.

#### **Article 81 CONCLUSION OF MORTGAGE**

- A) A mortgage may not be concluded except by an official document and after the registration thereof with the Bureau. Any agreement to the contrary shall be null and void.
- B) The expenses of the mortgage deed shall be borne by the mortgagor, unless agreed otherwise.

- E) A Musataha right shall not expire on the removal of the building or the installations from the land before the expiry of the term thereof.
- F) Upon the expiry of a Musataha right, if a Musataha right holder has constructed building or installations on the land, the land owner shall have the right, upon the expiry of the Musataha right, to either request the right holder to demolish the building and remove the installations or to take possession of what has been constructed at a price that equals the cost of the demolition or removal, if such demolition or removal shall cause damage to his land.

If the demolition or removal does not cause damage to the land, the land owner may not keep the buildings or installations without the consent of the holder of the Musataha right, unless agreed otherwise in writing.

## **Article 79**

### **LONG TERM LEASE RIGHT**

A long-term lease contract shall be governed by the same provisions that govern usufruct rights, unless agreed otherwise.

4. by a final court order terminating the usufruct right.
5. with the merger of the capacities of the owner and the usufructuary, unless the owner has interest in continuing the usufruct right, such as when the unit is mortgaged.

## **Article 78**

### **RIGHT TO UTILIZATION AND DEVELOPMENT (MUSATAHA)**

- A) A Musataha term may not exceed ninety-nine years.
- B) A holder of a Musataha right owns what he has constructed on land in the form of buildings or installations, and he may dispose of them in conjunction with the right of Musataha, unless agreed otherwise in writing.
- C) A holder of a Musataha right of a term of more than ten years may depose of it, including mortgaging it without the landlord's permission, unless agreed otherwise in writing. A Musataha right holder may not be prevented from disposing of his right except for a legitimate reason.
- D) The party in whose favour the disposal has been made shall subrogate the Musataha right holder in his rights and obligations, unless agreed otherwise in writing.
- F) The land owner may mortgage his land even if it is encumbered by a usufruct right without the need to have the permission of the usufruct right holder, unless agreed otherwise in writing.

## **Article 77**

### **USUFRUCT RIGHT**

- A) A holder of usufruct right of more than ten years may dispose of it, including mortgaging it without the permission of the landlord, unless another period is agreed in writing. A usufruct right holder may not be prevented from disposing of his right except for a legitimate reason. The party in whose favour the disposal has been made shall subrogate the holder of the usufruct right in his rights and obligations, unless agreed otherwise in writing.
- B) A property owner or a property unit owner may mortgage his property or unit even if it is encumbered by a usufruct right without the need to have the permission of the usufruct right holder, unless agreed otherwise in writing.
- C) The term of a usufruct right may not exceed ninety-nine years.
- D) In case of destruction of a property or usufruct unit, it may be agreed in writing to transfer the usufruct right to whatever replaces the property or unit in a form of compensation.
- E) The right of usufruct shall expire:
1. on the lapse of fifty years, unless agreed otherwise in writing.
  2. On the destruction of the property or usufruct unit, without prejudice to Paragraph (E) of this Article.
  3. On waiving the right by the usufructuary.

loss of any of these rights, as well as the acts that involve off-plan sold properties, right of usufruct, utilization and development (Musataha) right, long term lease right, lease to own and court judgments that establish such rights. Non-registration of such acts in the Land Register shall mean that rights are not created, established, transferred, changed or removed, neither between the concerned parties nor towards others.

- B) The provisions of the land Registration Law shall apply to the registration of acts of disposal provided for under paragraph (A) of this Article.

## **Chapter Two**

### **PROPERTY REAL RIGHTS**

#### **Article 76**

#### **PERMISSIBILITY OF DISPOSAL OF THE PROPERTY RIGHT**

A developer or a property right owner may dispose of the completed or off-plan sold properties by all means of property disposal acts. A property owner or property right owner may not change the nature of a property right or exceed the powers granted by virtue of the provisions of the Law.

### **Article 73**

## **LIABILITY INSURANCE**

An Owners' Union shall procure insurance against liability for damages and corporal injuries which may afflict unit owners or occupants as a result of the Common Property, in accordance with the rules, conditions and requirements stipulated in a resolution by the Board of Directors.

### **Article 74**

## **CALCULATION OF INSURANCE PREMIUMS**

Insurance premiums due from unit owners shall be calculated as part of the annual subscriptions of the Owners' Union members payable to the Owners' Union.

## **PART IV**

# **RPROPERTY ACTS OF DISPOSAL**

### **Chapter One**

## **ACTS OF DISPOSAL AND RIGHTS THAT MUST BE REGISTERED**

### **Article 75**

## **REGISTRATION OF ACTS OF DISPOSAL AND PROPERTY RIGHTS**

A) There shall be registered in the Land Register all acts of disposal that create, establish or transfer the real property rights, both principal and ancillary, or that would lead to the

- D) The developer shall be responsible for providing infrastructure in respect of plots of land located in the master plan of the project that are sold to third parties, unless agreed otherwise in writing.
- E) The provisions of Article (24) and (25) of this Law shall apply to the funds deposited by the developer and the depositors on the account of the infrastructure of the project.
- F) Subject to the provisions of Paragraphs (A) and (B) of this Article, there is nothing in this Law that prevents or affects any rights or guarantees for a unit owner by virtue of any other legislation towards the main developer or sub-developer of the property.

## **Chapter Five**

### **INSURANCE ON THE COMMON PROPERTY**

#### **Article 72**

#### **INSURANCE ON THE COMMON PROPERTY**

The Owners' Union shall insure the Common Property against risks of destruction, demolition, fire and any other insurance hazards so as to ensure the repair or rebuilding thereof.

The Union shall be the named beneficiary of this insurance in accordance with the rules, conditions and requirements stipulated in a resolution by the Board of Directors.

## **Chapter Four**

# **DEVELOPER'S OBLIGATIONS**

### **Article 71**

## **DEVELOPER'S RESPONSIBILITY**

Without prejudice to any provisions governing the contractor's responsibility provided for in other laws, the developer's responsibility shall be as follows:

- A) A developer shall be liable for the defects which may appear in the structural parts of a Common Property which are notified to him by the Owners' Union or the owner of any unit. The developer's liability shall continue for ten years commencing on the date of his receipt of the completion certificate for the project he has developed.
- B) Subject to the provisions of Article (34) of this Law, a developer's liability for ensuring the repair or replacement of defective fixtures in a Common Property shall continue for one year from the date of receiving the completion certificate of the project he has developed, or part thereof, unless a longer period is agreed. The fixtures shall include the mechanical, electrical, plumbing and sanitary fixtures, and the like.
- C) The liability of the main contractor or sub-contractor may subrogate the developer's liability in respect of the provisions of Paragraphs (A) and (B) of this Article in accordance with resolutions passed by the Board of Directors, without prejudice to the developer's liability.



## **Article 69**

### **MAKING ALTERATIONS TO A UNIT OR TO THE COMMON PARTS**

- A) Without prejudice to the provisions of Article (58) of this Law, a unit owner or occupant may not make any changes or alterations to the structure or to the exterior of his unit or to any part of the Common Property in a manner that materially affects the unit or any of the common parts of the Common Property or its exterior appearance, unless provided otherwise by the provisions of the Articles of Association of the Owners' Union and the Main Regulation.
- B) In case of violating the provision of Paragraph (A) of this Article, a violator shall be liable to repair at his own expense the damage caused in a manner as may be required by the Owners' Union. In case a violator fails to fulfill this obligation, the Owners' Union shall repair the damage and recover the cost of repairs from the violator.

## **Article 70**

### **MEDIATION COMMITTEES**

The Authority may form mediation committees for conciliation and resolving the disputes amicably among the owners of the common properties or between the Owners' Union and one of its members.

All procedures, rules and fees of the mediation committees and such other matters shall be organized by a resolution to be issued by the Board of Directors.

## **Article 68**

### **RIGHT OF LIEN**

- A) The amounts due as annual subscriptions of the members of the Owners' Union and any other financial obligations incurred by the owner in accordance with the provisions of this Law and the Articles of Association of the Owners' Union shall have priority over other rights in respect of a sold property unit, and such priority shall remain in place even if the ownership of the unit is transferred to another person.
- B) If a unit owner refrains from paying his share in the annual subscriptions of the members of the Owners' Union or any other financial obligations imposed on him in accordance with the provisions of this Law or the Articles of Association of the Owners' Union, the Union Manager may issue an order obliging him to pay within ninety days from the date of notifying him of the order by a registered letter with a delivery note without an envelope. The unit owner may contest such order within the said timeframe before a competent court. In case no appeal is filed within the said timeframe, the order shall acquire the force and effect of an executive deed, and it may be executed before a competent Judge of Execution after making an annotation on the order to this effect by a competent court after verifying the validity of the notice and the expiry of the time limit for appeal against the order or the handing down of a final judgment in respect thereof.

## **Article 67**

### **ANNUAL SUBSCRIPTIONS OF THE MEMBERS OF THE OWNERS' UNION**

- A) Every owner of one of the Common Property units, as well as the main developer or sub-developer in respect of the unsold property units, shall pay his share in the annual subscriptions to cover the expenses of managing, operating, maintaining and repairing the common parts and the cost of insuring them. Such share shall be determined based on the ratio of the area of the unit to the total area of the Common Property, nature of use of the unit and any other criteria set forth the Articles of Association of the Owners' Union.
- B) No owner of a unit, main developer or sub-developer may waive his share in the common parts to avoid payment of his share in the annual subscriptions.
- C) The Authority may, upon the request of the Owners' Union, and in coordination with the competent authorities, deduct the annual subscriptions with the deduction of any of the fees or rates of the government services. Such deductions shall be deposited in the account of the Owners' Union.
- D) The annual subscriptions shall become due from the date of the hand-over of the unit or after sixty days from the date the unit owner receives a registered notice, with a delivery note, to take-over the unit.

The Authority may decide an earlier date for the commencement of the annual subscriptions and the expenses and costs necessary to establish the Owners' Union.

2. enabling the unit owner to fully participate in the meeting, as if he were present at the venue of the meeting. This shall include hearing everything being discussed at the meeting, giving an opinion and participating in the discussions.
3. the recording in an appropriate manner of any statement or vote made by the participant at the meeting.
4. any other measures stipulated by a resolution of the Board of Directors.

#### **Article 65**

### **USE OF THE TERM “OWNERS’ UNION”**

Every Owners’ Union must state, in its letterhead papers and correspondence, the term “Owners’ Union”, the number of the property and the name of the property, if any.

#### **Article 66**

### **MANAGEMENT, OPERATION, MAINTENANCE AND REPAIR OF COMMON PARTS**

- A) An Owners’ Union shall undertake the responsibility of managing, operating, maintaining and repairing the common parts.
- B) The Owners’ Union may delegate some of its functions to any person licensed by the Authority in accordance with the provisions of Article (46) of this Law against the payment of fees and on terms to be agreed upon.

implementation of this Law as well as the Main Regulation and the Articles of Association of the Owners' Union.

D) Without prejudice to the provisions of this Law, an Owners' Union may, in its own name and on behalf of its members, sue third parties, including the owners and occupants of the units of the Common Property if any of them violates any provision of this Law or the Union's Articles of Association.

## **Article 64**

### **MEETINGS OF THE OWNERS' UNION**

A) An owner of a unit and the developer, in respect of the unsold units, shall have the right to attend and vote at the General Assembly meetings of the Owners' Union in accordance with the Union's Articles of Association.

B) Each owner of a unit shall have شnumber of votes in proportion to his shares in the common parts in pursuance of what is provided for in the Main Regulation. The Board of Directors shall issue the Code of Governance to ensure good governance of the Owners' Union, including the protection of the minority owners from the control of the owner or developer owning more than half the Common Property units over the General Assembly.

C) Meetings of the General Assembly of an Owners' Union may be held through any of the electronic or telephonic means of telecommunications, provided that measures are taken to ensure the following:

1. verification of the identity of the participant at the meeting.

- E) Subject to the provisions set out in this Chapter, the Board of Directors shall issue a resolution to organize all the provisions related to the Owners' Union, taking account of the nature of the common properties, to ensure the protection of the minority owners from the control of an owner or developer that owns more than half of the common property units over the resolutions of the general assembly.
- F) A main union or more may be established that consist of a number of unions in a property development project. A central union may also be established that consists of a number of main unions in the project. The Board of Directors shall issue a resolution to organize all the provisions related to the Owners' Union, the Main Union and the Central Union.

### **Article 63**

## **ACQUIRING THE JURISTIC ENTITY**

- A) An Owners' Union is a non-profit organization, and the Union shall have a corporate entity independent from that of its members. It shall have the right to sue in this capacity, and shall be represented by its Manager before the courts, administrative bodies and third parties.
- B) An Owners' Union shall have the right to own movable and immovable properties to enable it to do the work and acts necessary to realize its objectives, in accordance with the provisions of the Articles of Association of the Owners' Union.
- C) There shall apply, in respect of the Owners' Union, the provisions set out in this Law and other orders issued in

D) The pre-emption provisions set forth in Articles (860) to (873) of the Civil Code promulgated by Law No. (19) of 2001 shall not apply to the common properties registered in accordance with the provisions of this Law.

## **Chapter Three**

### **OWNERS' UNION**

#### **Article 62**

#### **ESTABLISHMENT OF THE OWNERS' UNION**

- A) An Owners' Union shall, by law, be created upon the registering the first sale of a unit in a Common Property in the Land Register.
- B) An Owners' Union shall consist of the owners of the units of a Common Property, including the buyer under lease to own, the main developer or the sub-developer in case of unsold units.
- C) Membership of a unit owner in the owners' union shall commence on the date of the notarization of the sale contract in his name.
- D) The Authority may, in case there is no manager for the union, appoint a manager to manage the Owners' Union in accordance with the powers vested on him by the Authority in major property projects or tourist or hotel projects or for any reason that the Authority deems to serve the interests of the project and the owners.

## **Article 60**

### **PRE-EMPTION RIGHT**

- A) The owner of a unit in common in a Common Property shall have the right of preference to buy the share of the other owner who wishes to sell it to a person who is not a partner. However, if this right is exercised by more than one owner, then they shall have the right to buy pro rata the shares that each of them owns.
- B) A pre-emption right shall not be applicable if the sale is made between the spouses or to the ascendants or descendants or to the brothers or sisters and their descendants or to any company owned by any one of them.

## **Article 61**

### **EXERCISING OF PRE-EMPTION RIGHT**

- A) A pre-emption right is indivisible, and so it may not be exercised or waived except in its entirety. In case the owners of such right are several, each of them shall use his right pro rata the shares he owns, and if one of them or more waive their rights, such rights shall pass to the others equally.
- B) If it is established that a sale has been made on better terms to the buyer than the terms specified in the notice served on the owners of the pre-emption rights, they may claim compensation from the seller before the Court for the damages they have incurred.
- C) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the pre-emption right, the time limits to be observed and the manner of notification of the desire to sell or buy.



## **Chapter Two**

# **DISPOSAL OF THE UNITS OF THE COMMON PROPERTY**

### **Article 57**

## **DISPOSAL OF BUILT PROPERTY AND OWNED UNITS IN THE PROPERTY**

- A) An owner of a built property may sell his property units or dispose of them only if the property fulfills the technical, constructional and architectural conditions specified by a resolution of the Board of Directors.
- B) An owner of a unit may sell his unit or dispose of it in any form of conveyance.

### **Article 58**

## **DIVISION OF OWNED UNITS IN A COMMON PROPERTY**

A unit owned in a Common Property may not be divided into two units or more without the consent of the competent authorities.

### **Article 59**

## **LEASING OUT A UNIT**

An owner of a unit may lease out his unit. In such a case, he and the lessee shall remain obliged to comply with the Main Regulation and the Articles of Association of the Owners' Union towards the owners and occupants of the other units and the Owners' Union.

The percentages shall be determined on the basis the ratio of the area of the unit to the total area of the Common Property, nature of the use of the units and any other criteria provided for in the Main Regulation.

**Article 55**  
**DIVISION OF THE COMMON PARTS AND DISPOSAL THEREOF**

Common parts may not, under any circumstances, be divided or disposed of, or of any parts thereof independently from the units related thereto.

Disposal of the unit shall include disposal of the owner's share in the common parts.

**Article 56**  
**ENJOYMENT OF THE COMMON PARTS**

An owner and occupant of a unit and their guests shall utilize the common parts for their intended use and in a manner not detrimental to the rights of others to use such parts or cause inconvenience to them or jeopardize their safety or the safety of the Common Property, in accordance with the provisions of the Articles of Association of the Owners' Union.

the unit.

4. windows, glass and fixtures that form part of the internal windows, lighting systems, doors and their frames and all equipment and fixtures serving the unit.
5. the internal connections that serve the unit.
6. fixtures and installations fitted by the owner or occupant of the unit.
7. additions, alterations and improvements effected to the unit from time to time.

- B) Unless the site plan provides otherwise, each unit of a Common Property that consists of a land, and not building, shall include everything located within the precincts of the unit except for the utility services that serve the common parts or any other unit.
- C) The internal walls separating adjacent units shall be common among all owners if they are part of the common parts.
- D) Each unit shall have the right to suitable support and compound separate from the other units and common parts.

## **Article 54**

### **OWNERSHIP OF COMMON PARTS**

Unless agreed otherwise, the owner of each unit and the developer of the unsold units shall have an unpartitioned share in the common parts in accordance with the percentages specified in the Main Regulation.

supplied with utility services.

5. measurement instruments for connection or supply of utility services that are considered to be designated for common use by the owners and occupants of the units.
6. any parts, devices or other installations specified by a resolution of the Board of Directors with due regard to the nature of the Common Property.

### **Article 53**

## **SCOPE OF THE UNIT OR PART OF THE BUILDING**

A) Unless the site plan provides otherwise, each unit in a building or part of a building shall include everything located inside the unit, save for the utility services located in it which serve the common parts or any other unit. The unit shall, in particular, include the following:

1. the floors and the materials and parts of the floor until below the foundation of the joints and the structures supporting the floor of the unit.
2. false ceilings and all types of ceilings and additions that form part of the interior sections of the unit and the spaces between such ceilings as well as the ceilings on top of the supporting walls, structures inside the unit and the walls that separate the unit from the remaining Common Property and any adjacent units or common parts.
3. Non-load-bearing walls and non-supporting walls inside

5. water mains, sewers, gas pipes and chimneys, electric cables and wires that serve the owners of more than one unit.
6. fixtures, connections, equipment and utilities used by the owners of more than one unit.
7. measurement instruments for the connection or supply of utility services.
8. any parts, devices or other installations specified by a resolution by the Board of Directors with due regard to the nature of the Common Property.

B) Unless the site plan provides otherwise, the common parts of a common property that consists of a land, and not a building or part thereof, shall include any parts of the Common Property which are not located within the precincts of any unit and are designated for common use by the owners and occupants of the units. They, in particular, shall include the following:

1. roads, roundabouts, intersections, passages, kerbstones, sewers and the middle islands on roads, bridges and drainage systems and anything connected therewith.
2. lakes, pools, canals, parks, fountains, water forms and watercourses, including all equipment connected therewith.
3. green areas, public areas and playgrounds.
4. wires, cables, pipes, sewers, canals, machinery and equipment through which the units and common parts are

## **Article 52**

### **COMMON PARTS OF A PROPERTY HELD IN COMMON**

A) Unless the site plan provides otherwise, the common parts consist of the land and any parts of the Common Property that are not located within the precincts of any unit and are designated for common use by the owners and occupants of the built units in the site plan, and include, in particular, the following:

1. the structural parts of the Common Property, including mainstays, foundations, columns, structural walls, lintels, ceilings, ceiling joints, entrance halls, stairs, staircases, emergency exits, entrances, windows on the exterior walls, facades and roofs.
2. car parks, watchmen's rooms, facilities, recreational equipment, swimming pools, gardens, store facilities and the places allocated for use by the Owners' Union or whoever is appointed by it or with whom it enters into a contract to manage the Common Property.
3. the equipment and systems of the main utilities, including electricity generators, lighting systems, gas equipment, cold and hot water, heating, cooling, air conditioning systems and the utilities used for the collection and treatment of waste.
4. lifts, tanks, pipes, generators, chimneys, fans, ventilation conduits, air compressing units and mechanical ventilation systems.

## **Article 50**

### **OWNERSHIP OF COMMON PROPERTIES BY NON-BAHRAINIS**

The provisions of laws related to the ownership of properties by non-Bahrainis shall apply to the ownership of common properties.

## **Article 51**

### **THE MAIN REGULATION AND ARTICLES OF ASSOCIATION OF THE OWNERS' UNION**

- A) The site plan, Main Regulation and the Articles of Association of the Owners' Union shall form part of the title deed of a Common Property and shall be attached thereto. The Bureau shall retain the original copy of the Main Regulation at all times.
- B) An owner of a unit shall comply, towards the owners and occupants of other units and the Owners' Union, with the Main Regulation and the Articles of Association the Owners' Union.
- C) An occupant of a unit shall comply, towards the owners and occupants of other units and the Owners' Union, with the Main Regulation and the Articles of Association the Owners' Union in as much as their provisions apply to the occupant.

## **Article 49**

### **GATED COMMUNITY**

- A) The Council of Ministers or the authority it authorizes shall, upon a proposal made by the Board of Directors, lay the rules and conditions for considering a property development project or a Common Property as a “gated community”, especially the engineering and architectural requirements, the services that must be available and the developers’ or owners’ obligations towards the occupants of the property units, including providing the infrastructure.
- B) A resolution shall be issued by the authority designated by the Council of Ministers to consider a certain property development project or a common property as a “gated community”, provided that such project or common property shall meet the rules and conditions referred to under the preceding paragraph of this Article,
- C) As an exception to any other law, the competent administrative authorities shall, after seeking the opinion of the Board of Directors, issue an order to stipulate the rates and financial costs for electricity, water and municipal services and such other government services provided to the units located in gated communities, with due regard to the volume of services provided by the competent administrative authorities and the expenses they incur, without prejudice to the provisions of Legislative Decree No. (25) of 2015 with respect to Recovering the Costs of the Construction and Development of Infrastructure in Construction Areas.



Directors issued in agreement with the Bureau.

5. Based on the details entered in the register, the Bureau shall issue certificates, deeds and any other documents related to the unit, upon the request of the concerned person. Any interested person shall have the right to access the register.

## **Article 48**

### **DEVELOPMENT OF A COMMON PROPERTY PROJECT**

- A) In case a Common Property project is developed in stages, the Main Regulation shall specify the arrangements for subdividing such project.
- B) If a Common Property is limited to part of any property project, and the Main Regulation of the project does not show how to manage this part of the property project, then the Building Management Regulation must be registered in the Land Register. The Building Management Regulation means the terms and conditions related to the management of the building and the land in case the building and the plot of land on which it is built are divided into two parts or more, in which case each part shall be divided in the manner specified by the competent authority and shall constitute part of the building.

## **PART III**

# **OWNERSHIP OF COMMON PROPERTIES**

### **Chapter One**

## **COMMON PROPERTIES**

### **Article 47**

## **SPECIAL REGISTER FOR COMMON PROPERTIES**

A) Common properties, the land on which they are built and the units and common parts they comprise shall be registered in the Land Register of the Bureau, and the Bureau shall maintain a special register for common properties which shall be a paper or electronic register, in which the following particulars shall be entered:

1. the lands owned by the developers, on which common properties will be built.
2. the units sold by the developers and their owners' names.
3. the acts of disposal made involving the unit, such as sale, long term lease contracts, usufruct rights, donation, will, mortgage and such other legal acts of disposal creating, establishing or transferring real rights, or which would lead to the extinguishing of any such rights, as well as the final court judgments establishing any such rights, and the declaration of assignment of the rank of registration of the ancillary real rights.
4. any particulars specified by a resolution of the Board of

## **Article 45**

### **LIABILITY INSURANCE**

The Board of Directors shall stipulate which types or classes of property valuation licensees must have insurance policies to cover the profession's errors, in accordance with terms and conditions as may be specified by a resolution issued by the Board of Directors.

## **Chapter Five**

### **PROPERTY MANAGEMENT**

## **Article 46**

### **LICENSING PROPERTY MANAGEMENT AND OPERATIONS**

- A) A license to practice property management and operations shall be given in accordance with the rules and regulations specified by a resolution of the Board of Directors. The resolution shall stipulate the conditions, requirements and procedures for granting, renewing and amending the licenses and their validity durations.
- B) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the work, obligations and duties of the property management and operation licensees.
- C) A property management and operation licensee shall be restricted by the limits of the license issued therefor, and he may not amend his services without obtaining a prior license from the Authority and paying the prescribed fees therefor.

that property valuers working for the licensee must have, the records that must be maintained at the licensee's offices and the code of conduct that property valuation practitioners must comply with.

- C) Every property valuation licensee shall maintain a register in which all details of property valuation transactions he has done shall be entered, provided that such details shall include a description of the valued property, the value thereof and the method of valuation used to obtain the value of the property and such other information or particulars as may be stipulated by a resolution to be issued by the Board of Directors.

#### **Article 44**

### **CONFLICT OF INTEREST**

- A) A licensee or any of his of workers shall, in performing property valuation activities, maintain impartiality and integrity in conducting property valuation, and shall disclose to the customer, in writing, whether he has direct or indirect interest that conflicts with the requirements of his work.
- B) A licensee or any of his workers may not, in performing property valuation, participate in property valuation activities in which he, his wife or children, has personal interest, unless he discloses such interest to the other party and obtains his written consent.
- C) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize all matters related to the conflict of interest and the cases which should be disclosed.

information recorded therein and show any changes occurring to such particulars or information.

A property valuation licensee shall notify the Authority of any change to the particulars and information recorded in the Register within the timeframe specified in a resolution by the Board of Directors.

The developer shall notify the Authority of any change occurring to the particulars and information recorded in the register within the time limit specified in a resolution by the Board of Directors.

The Register shall be accessible to the general public who will be able obtain certified copies of the information recorded therein or a certificate that a certain thing was not included in it, after paying the prescribed fees.

### **Article 43**

## **OBLIGATIONS AND DUTIES OF PROPERTY VALUATION LICENSEES**

- A) Without prejudice to Paragraph (B) and (C) of this Article, a property valuation licensee shall perform his work based on an agreement entered by him and a customer. The agreement shall stipulate the obligations and duties of the valuer and the fee that his entitled to for his work.
- B) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the work, obligations and duties of property valuation licensees, especially the rules, regulations, provisions and the technical principles to be complied with when conducting property valuation work, the qualifications

and their validity durations shall be issued by the Board of Directors.

- B) A property valuation licensee shall, in practicing property valuation, be restricted by the limits of the license issued therefor, and he may not amend any of his services without obtaining a prior license from the Authority and paying the prescribed fees therefor.
- C) The Board of Directors shall issue the necessary resolutions to classify the licenses for the valuation activities into types and categories, according to the type of establishments and their nature, the purpose of the property valuation, the technical basis for estimating the market value of the establishments, as well as the requirements necessary for each of them.
- D) Practicing real estate brokerage may not be combined with the practicing of property valuation.

## **Article 42**

### **VALUERS' REGISTER**

The Authority shall maintain a register called "Valuers' Register" which shall be a paper or electronic register in which all particulars and information related to property valuation licensees shall be entered.

A resolution shall be issued by the Board of Directors to stipulate the particulars and information to be entered in the paper or electronic register, and the security to be incorporated in the register to ensure the protection of the particulars and

a personal interest, unless he discloses such interest to the other party and obtains his written consent. In such cases, a licensee shall not be entitled to a commission for the brokerage unless agreed otherwise in writing.

- C) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize all matters related to the conflict of interest and the cases which should be disclosed.

## **Article 40**

### **LIABILITY INSURANCE**

The Board of Directors shall stipulate which types or classes of real estate brokerage licensees must have insurance policies to cover the profession's errors, in accordance with terms and conditions as may be specified by a resolution issued by the Board of Directors.

## **Chapter Four**

### **PROPERTY VALUATION**

## **Article 41**

### **LICENSING THE PRACTICING OF PROPERTY VALUATION**

- A) No person may practice the property valuation profession in the Kingdom except after obtaining a prior license from the Authority in accordance with the provisions of this Law.

A resolution to stipulate the conditions, requirements and procedures for granting, renewing and amending licenses

- D) A real estate brokerage licensee shall not be entitled to his commission unless his brokerage work has led to the conclusion of a contract, and he shall be entitled to the commission once the contract is concluded, unless agreed otherwise. If the contact is contingent upon a condition that remains pending, the licensee shall not be entitled to his commission unless the condition is fulfilled, unless agreed otherwise.
- E) Without prejudice to the measures that the Authority may take in accordance with the provisions of Articles (11) and (12) of this Law, a real estate brokerage licensee shall not be entitled to his commission or recover the expenses he has incurred in his real estate brokerage work if he has acted in a way that harmed one of the contracting parties or has given untrue information or evidence about the property, deliberately refrained from disclosing facts or he has obtained a benefit or a promise of a benefit in contravention of the principles of good faith and fair dealing.

### **Article 39**

## **CONFLICT OF INTEREST**

- A) A licensee shall, in performing his real estate brokerage work, disclose to the customer, in writing, whether he has a direct or indirect personal interest which is in conflict with the requirements of his work.
- B) A licensee or any of his subordinate workers may not, in performing their real estate brokerage work, participate in brokerage transaction in which he, his wife or children has



date of executing the transaction, the personal details of the contracting parties, the earnest money paid to complete the transaction and such other information or particulars as may be stipulated by a resolution to be issued by the Board of Directors.

A licensee shall submit the register to the Authority to annotate at the end of every financial year or during the timeframe specified by a resolution of the Board of Directors. The Authority may maintain a copy of the register.

### **Article 38**

## **COMMISSION OF REAL ESTATE BROKERS**

- A) The Board of Directors may issue a resolution to stipulate the percentage of commissions that a real estate brokerage licensee may charge for all or some of the real estate brokerage works, without prejudice to the charges or rates which the licensee agrees with the customer.
- B) A real estate brokerage licensee shall charge his commission equally between the two parties to the contract which he has mediated to fruition, and each contracting party shall be liable towards the real estate broker, without being jointly liable towards the payment of the other party's commission, unless agreed otherwise.
- C) A real estate brokerage licensee may not recover the expenses he has incurred on brokerage activities unless agreed otherwise in writing.

stipulate the particulars and information to be entered in the paper or electronic register, and the security to be incorporated in the register to ensure the protection of the particulars and information recorded therein and show any changes occurring to such particulars or information.

A licensee shall notify the Authority of any change to the particulars and information recorded in the Register within the time limit specified in a resolution by the Board of Directors.

The Register shall be accessible to the general public who will be able obtain certified copies of the information recorded therein or a certificate that a certain thing was not included in it, after paying the prescribed fees.

### **Article 37**

## **OBLIGATIONS AND DUTIES OF REAL ESTATE BROKERAGE LICENSEES**

- A) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the work, obligations and duties of real estate brokerage licensees, especially the rules, regulations and provisions that are to comply with when creating or administering customers' accounts or receiving and retaining their funds, the registers that are to be maintained at the licensee's offices, as well as the code of conduct which those who practice real estate brokerage must comply with.
- B) Every real estate brokerage licensee shall maintain a register in which all details of real estate brokerage transactions it has done shall be entered, as well as the commissions and amounts charged by it, the value of the transaction, the

## **Chapter Three**

# **REAL ESTATE BROKERAGE**

### **Article 35**

## **LICENSING THE PRACTICING OF REAL ESTATE BROKERAGE (REAL ESTATE AGENT)**

- A) No person may practice the real estate brokerage profession in the Kingdom except after obtaining a prior license from the Authority in accordance with the provisions of this Law.
- B) A license to practice real estate brokerage shall be given in accordance with the provisions and rules specified by a resolution of the Board of Directors.
- C) The resolution shall stipulate the conditions, requirements and procedures for granting, renewing and amending the licenses for practicing real estate brokerage and their types, classes and validity periods.
- D) A licensee shall, in practicing real estate brokerage, comply with the terms of the license issued therefor.

### **Article 36**

## **REAL ESTATE BROKERAGE REGISTER**

The Authority shall maintain a register called “Real Estate Brokerage Register”, which shall be a paper or electronic register in which all particulars and information related to those licensed to practice real estate brokerage shall be entered.

A resolution shall be issued by the Board of Directors to

### **Article 34**

## **MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF PROPERTY UNITS BY THE DEVELOPER**

The developer shall manage and maintain the sold units for two years from the completion date of the project and handing them over to the buyers against collecting the actual costs together with a percentage not exceeding 5% of such costs as administrative expenses in accordance with the terms and percentages which shall be specified by a resolution to be issued by the Board of Directors.

## **Article 32**

### **SALE BY A BUYER OF HIS PROPERTY UNIT**

In case a buyer sells the off-plan unit to another person, the administrative expenses charged by the main developer or the sub-developer against such person who entered into a contract with the first buyer may not be more than the percentage specified by a resolution of the Board of Directors. The provisions of this Law shall apply to the new buyer.

## **Article 33**

### **STALLING OR SUSPENSION OF AN OFF-PLAN SALE PROJECT**

- A) In case a developer stalls or suspends temporarily or permanently the execution of the off-plan sale project, for any reason whatsoever, the Authority may – after seeking the opinion of the escrow account’s agent, take the necessary measures to safeguard the rights of depositors and the project’s creditors to ensure completion of the project or refunding the amounts to their owners. Such measures may include referring the case to a competent court to seek a judgment to execute the project with the knowledge of another developer at the expense of the original developer or sell the project and distribute the sale proceeds to the depositors and the project’s creditors.
- B) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the instances and reasons for suspension and stalling that require taking the measures provided for under Paragraph (A) of this Article.

considerations. However, if the change is material, it may not be affected except under unforeseen circumstances or due to emergency reasons and with the consent of the concerned authorities and the Authority.

This shall be without prejudice to the buyer's right to seek compensation or reduce the price by an amount equal to the reduction in the area or value of his property unit or its benefit.

### **Article 31**

## **COMPLETION AND HAND OVER OF PROPERTY UNITS**

- A) The Board of Directors shall issue a resolution to organize the rules and conditions of completing and handing over the property units to the buyers, including the completion certificate, administrative penalties and financial fines resulting from the developer's default on its obligation to complete and hand over the unit.
- B) The developer shall, after completion of the property unit, undertake all acts which are consistent with good faith to register the unit in the buyer's name and hand over to him all the certificates, deeds and documents related to the unit and the common parts, the operation manuals for equipment and fixtures and the warranties for such equipment and fixtures.
- C) A buyer from a sub-developer shall have the right to claim directly from the main developer the payment of obligations and liabilities due from it to the sub-developer.

- 7) the date of completion by the developer of the property unit and handing it over to the buyer.
  - 8) the circumstances under which the developer or the buyer may revoke the contract and the percentage of the fines due from the violating party, without prejudice to the right to compensation for damages.
  - 9) the terms and conditions related to the common parts.
  - 10) Any other particulars, provisions or conditions as may be stipulated by an order from the Board of Directors.
- B) The Board of Directors may issue, in certain types of off-plan sale projects, model sale contract forms. A developer may not amend the terms and conditions of such forms except to the extent allowed by the forms.
- C) The terms and conditions contained in the off-plan sale contracts shall be invalid towards the buyer if they are inconsistent with the provisions of Paragraph (A) of this Article or with the model sale contract form referred to under Paragraph (B) of this Article.

### **Article 30**

## **EXECUTION OF THE OFF-PLAN SALE PROJECT**

A developer shall execute the off-plan sale project in accordance with the approved constructional and architectural engineering designs and the documents on the basis of which the license has been issued to it.

No change may be made to the project unless such change is immaterial in view of acceptable engineering or technical

## **Article 29**

### **OFF-PLAN SALE CONTRACTS**

- A) The Board of Directors may issue a resolution organizing the terms, conditions and details of the off-plan sale contracts for property units, provided it shall contain the following details:
- 1) the terms and conditions related to how to conclude sale contract.
  - 2) the terms and conditions, information and details which must be included in the sale contracts, including the obligations and rights of the main developer and the sub-developer, if any, which may affect the buyer's rights and obligations.
  - 3) the conditions and obligations which may not be included in the sale contracts.
  - 4) the requirements and restrictions on the advanced deposit amount to reserve the property unit and the method of retaining this security deposit and its use and the conditions under which the developer must refund it to the party making a reservation.
  - 5) The time limit or the time limits during which the buyer may exercise the option of opting out of the contract and the amount of the expenses or indemnity which the buyer undertakes to pay to the developer if he exercises the opt-out option.
  - 6) Payment schedule of the installments related to the property unit, in line with the progress of work on the project.



5) any other particulars specified by an order of the President of the Bureau in coordination with the Authority.

B) In all instance, the person disposing of the unit shall be responsible for entering the details of such disposal in the Register referred to in paragraph (A) of this Article, otherwise the beneficiary of the disposal may do all the necessary to enter the disposal in the said register at the expense of the disposer, unless decided otherwise by the President of the Bureau in coordination with the Authority.

## **Article 28**

### **ADVERTISEMENT**

A) The developer or the licensee for conducting the business of real estate brokerage may not advertise in the local or foreign news media, using any advertising medium, including newspapers, websites or participation in exhibitions inside the Kingdom or elsewhere, to promote the sale of the off-plan property units except after such units are registered in the Register referred to in the preceding Article of this Law and after obtaining a license to advertise from the Authority and the concerned authorities.

B) The Board of Directors shall issue a resolution to organize the rules and requirements for advertising or participation in the exhibitions, and the cases exempted from the condition of registering the units and the license, for the purpose of conducting market studies for the project and such other purposes.

conditions whereby an installment of profits may be paid to the developers from the escrow account. In all cases, the profits received by the developer must be refunded within one year from the date of receiving them if it leads to the stalling or suspension of the project.

## **Article 26**

### **DISPOSAL OF THE OFF-PLAN SALE PROJECT**

Without prejudice to the depositors' rights, the Board of Directors shall organize the conditions and requirements which the developer must comply with when disposing of the off-plan sale project.

## **Article 27**

### **OFF-PLAN SALE REGISTER**

A) A register shall be created at the Bureau called "Off-Plan Sale Register", which shall be a paper or electronic register, and an order for organizing it and for the procedures of registering therein and for deleting the registration therefrom shall be issued by the President of the Bureau, in coordination with the Authority. The developer shall register in it the following particulars:

- 1) the license for the off-plan sale project.
- 2) the units included in the development license.
- 3) sale contracts for the units, and all acts of conveyance made to the rights arising out of the sale contract.
- 4) a detailed statement of any entry which the Law stipulates to be made in the property's journal.

agents of each escrow account for each off-plan sale project shall be registered. A resolution shall be issued by the Board of Directors specifying the conditions and procedures of registration in this Register and the right to access the particulars and information contained therein.

## **Article 25**

### **MEANS OF SPENDING FROM THE ESCROW ACCOUNT**

- A) The escrow account shall be exclusively allocated for spending on the purposes of constructing, executing and managing the off-plan sale project. No attachment may be placed on the amounts deposited in the escrow account in favour of the developer's creditors, nor may the development project be included in the creditors' general security in case the developer is adjudged bankrupt, except for meeting the obligations related to the project, including the buyers' rights.
- B) The escrow account's agent shall retain a percentage of the construction value of the project, to be specified by a resolution of the Board of Directors, after the developer obtains the completion certificate, to ensure good performance and repair any defects that may arise after completing the project. Such percentage may not be paid to the developer before the lapse of one year from the date of handing over the last unit to the buyers in pursuance of the provisions of Article (31) of this Law, and fulfilling all good performance conditions during such year.
- C) The Board of Directors may, after obtaining the approval of the Central Bank of Bahrain, specify the requirements and

## **Article 24**

### **CREATION OF THE OFF-PLAN SALE ESCROW ACCOUNT**

- A) A separate escrow account shall be created in the name of each off-plan sale project, by virtue of a written agreement between the developer and the escrow account agent to organize the financial affairs of the project and deposit the amounts provided by the developer and the depositors. Such agreement shall specify the conditions for administering the account and the parties' rights and obligations, and a copy thereof shall be lodged with the Authority.
- B) The Central Bank of Bahrain shall, in agreement with the Authority, issue the rules organizing the conduct of the activities of the escrow account's agent and the conditions and the methods of appointing it and its powers, obligations, responsibilities and the procedures of deposit, disbursement and control over the account.
- C) The escrow account agent shall furnish the Authority with regular statements of the revenues and payments of the project's escrow account, and the Authority may, at any time, require the escrow account agent to furnish it with the information or particulars which it deems necessary to view. The Authority may request the assistance of whoever it deems suitable to audit such statements or particulars.
- D) The Authority shall maintain a register called "Register of Escrow Account Agents for Off-Plan Sale Projects," which shall be a paper or electronic register in which the names of

## **Article 22**

### **METHODS OF FINANCING AN OFF-PLAN SALE PROJECT**

- A) The Board of Directors shall specify, by an order issued by it, after obtaining the opinion of the Central Bank of Bahrain, the methods of financing off-plan sale projects and the percentages of monetary deposits or bank guarantees as a percentage of the estimated value of the project.
- B) The developer may not rely entirely on the funds and amounts received from the buyers of the off-plan property units for financing the project. The Board of Directors shall, after obtaining the opinion of the Central Bank of Bahrain, specify the maximum level of financing from the buyers as a percentage of the estimated value of the off-plan sale projects that a developer may not exceed.

## **Article 23**

### **MORTGAGING THE OFF-PLAN SALE PROJECT**

If a developer mortgages the off-plan sale project to obtain a loan from a financing institution licensed by the of the Central Bank of Bahrain, such institution shall deposit the loan amount in the project's escrow amount to be disposed of in accordance with the provisions of this Law and the orders issued to implement it.

- 11) other documents, information and particulars specified by a resolution of the Board of Directors.
- B) The developer shall be liable for the correctness of all documents, information and particulars submitted to obtain the license.
- C) A resolution shall be issued by the Board of Directors to stipulate the conditions, requirements and procedures for obtaining the license for the off-plan sale project and its renewal and amendment.
- D) Without prejudice to the provisions of Article (10) of this Law, the Authority may withdraw the license if it finds that the developer is not executing the off-plan sale project in a serious manner, in accordance with the rules, requirements and procedures specified by a resolution of the Board of Directors.

## **Article 21**

### **ANNOTATION OF THE OFF-PLAN SALE PROJECT IN THE LAND REGISTER**

- A) An annotation must be made of the off-plan sale project in the land's journal in the Land Register, and the developer must submit to the Authority an evidence of such annotation before obtaining the final license for the project. The Bureau may not change this annotation without the Authority's approval or by virtue of a court order.
- B) An annotation of the agreements entered into between a main developer and sub-developer must be made in the journal of the land owned by the main developer.

- 2) the approved constructional and architectural engineering designs.
- 3) a copy of the Articles of Association stating the stages of execution and completion of the project and any arrangements or division of the project.
- 4) the building permit in accordance with the provisions of the Law for the Organisation of Buildings.
- 5) a document that indicates that an annotation of the off-plan sale project has been made in the land's journal the Land Register.
- 6) a copy of the agreements concluded between the developers concerned with the off-plan sale project.
- 7) the information and documents stipulated by the Authority related to the connection between the off-plan sale project and the completion of the main plan, infrastructure and public utilities.
- 8) a detailed program of the constructional and architectural works and the service works related to the off-plan sale project.
- 9) a letter from a licensed consultant engineer licensed by the Council for Organizing the Engineering Professional Practice specifying the estimated value of the off-plan sale project.
- 10) the main particulars related to the methods of financing the off-plan sale project.

- B) A resolution shall be issued by the Board of Directors with respect to organizing the off-plan sale projects register and the conditions and procedures of registration therein.
- C) The Authority shall notify the developer of any amendment to the particulars and information related to its project that are entered into the register within a period not exceeding seven working days.
- D) A developer shall notify the Authority, on the form designated for this purpose, of any incorrect or inaccurate particulars or information registered in the register within a period not exceeding ten working days from the date of his knowledge thereof.
- E) The Register shall be available to the public to access it and obtain certified copies of the particulars and information recorded therein or a certificate that a certain thing was not listed therein, after paying the prescribed fees.

## **Article 20**

### **PROCEDURES OF OBTAINING A LICENSE FOR AN OFF-PLAN SALE PROJECT**

- A) A developer shall submit to the Authority an application to obtain a license for the off-plan sale project, using the form designated therefor, accompanied with the following documents:
  - 1) the title deed of the land or anything in lieu thereof, free of any real rights, or with the consent of the owners of the real right to execute the project and sell its units.



## **Article 19**

### **OFF-PLAN SALE PROJECTS REGISTER**

A) A register shall be created at the Authority, under the name of “Off-Plan Sale Projects Register,” which shall be a paper or electronic register in which the off-plan real estate sale projects shall be recorded, together with the particulars and information’s related thereto, especially the following:

1. the particulars related to the project’s developers and the sub-developer, if any, and its rights and obligations towards the main developer which may affect the buyers’ rights and obligations.
2. the license issued to the off-plan sale project.
3. the particulars, plans, specifications, designs and drawings related to the off-plan sale project.
4. any directive, restriction, condition, measure or penalty issued by the Authority or any competent authority related to the off-plan sale project.
5. the particulars and details related to the escrow account or any financial guarantees or funding methods related to the off-plan sale project.
6. the main in-kind and ancillary rights resulting from the project, and any change that may occur to its ownership or to the developers undertaking it, or such other matters.
7. any other particulars or information specified by a resolution of the Board of Directors.

## **Article 17**

### **CONFLICT OF INTEREST**

- A) A developer shall, when conducting its business activities, disclose to the customer, in writing, whether it has a direct or indirect interest that conflicts with the requirements of its work.
- B) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize all the issues related to conflict of interest and the circumstances which should be disclosed.

## **Chapter Two**

### **OFF-PLAN SALE**

## **Article 18**

### **LICENSING OFF-PLAN SALE PROJECTS**

- A) A developer may not commence an off-plan sale project or offer off-plan units except after obtaining a license for the off-plan sale project and registering it in the Register referred to under Article (19) of this Law.
- B) The Board of Directors may issue a special regulation for small off-plan sale projects, and the provisions of this Chapter of this Law shall apply to such projects in respect of matters not provided for in such regulation.
- C) Without prejudice to the provisions governing civil and criminal liability, whoever raises funds in contravention of the provisions of Paragraph (A) of this Article shall refund them to their owners within a period of time not exceeding six months.

- C) A developer shall create an escrow account for real estate development projects which are specified by a resolution of the Board of Directors.
- D) A resolution shall be issued by the Board of Directors, in coordination with the Central Bank of Bahrain, to stipulate the rules, regulations and requirements which should be complied with when creating and administering the escrow account referred to under Paragraph (C) of this Article.
- E) No attachment may be placed on the amounts deposited in the escrow account referred to under Paragraph (C) of this Article in favour of the developer's creditors, nor may the development project be included in the creditors' general security in case a developer is adjudged bankrupt, except for meeting the obligations and liabilities related to the project, including the rights of the buyers.

## **Article 16**

### **CHANGE OF THE DEVELOPER'S LEGAL STATUS**

Subject to the provisions of the Commercial Companies Law promulgated by Legislative Decree No. (21) of 2001, a developer's legal status may not be changed, whether the developer is a natural person or corporate body, except after the completion and handing over of the real estate development project and the approval of the Authority.

or electronic register, and the security to be incorporated in the register to ensure the protection of the particulars and information recorded therein and show any changes occurring to such particulars or information.

A developer shall notify the Authority of any change to the particulars and information recorded in the Register within the time limit specified in a resolution by the Board of Directors.

The Register shall be accessible to the general public who will be able to obtain certified copies of the information recorded therein or a certificate that a certain thing was not listed therein, after paying the prescribed fees.

## **Article 15**

### **DEVELOPERS' OBLIGATIONS AND DUTIES**

- A) An order shall be issued by the Board of Directors to organize the developers' work, duties and obligations and the code of conduct which they must adhere to.
- B) Every developer must submit its records to the Authority for annotation, especially the register in which it will be recorded all details of the operations it has carried out and the amounts it has charged, the price of the transaction, date of conducting it and the personal details of the contracting parties, and such other information or details as may be specified by a resolution issued by the Board of Directors.

Every developer must submit its records to the Authority for annotation at the end of every financial year or during the timeframe specified by a resolution of the Board of Directors.

## **PART II**

# **ACTIVITIES OF THE REAL ESTATE SECTOR**

## **Chapter One**

### **PROPERTY DEVELOPERS**

#### **Article 13**

#### **LICENSING OF DEVELOPERS**

- A) The activities of real estate development in the Kingdom may not be undertaken unless the developer is licensed. Licensing developers to carry on real estate development activities shall be in accordance with the rules and conditions laid down in a resolution by the Board of Directors.
- B) Such resolution shall organize the conditions, requirements and procedures for granting, renewing and amending developers' licenses and the types, classes and validity periods of such licenses.
- C) A developer shall, in undertaking property development activities, comply with the limits of the license issued to it.

#### **Article 14**

#### **DEVELOPERS' REGISTER**

The Authority shall maintain a register called "Developers Register", which shall be a paper or electronic register in which all particulars and information related to the developers shall be entered.

A resolution shall be issued by the Board of Directors to specify the particulars and information to be entered in the paper

## **Article 12**

### **URGENT CASES**

- A) In urgent cases, if the Authority considers that there are strong indications that a licensee's continuing conduct in a certain manner may lead to a damage that cannot be avoided at a later stage, the Authority may, upon a request from the Authority's Chief Executive Officer, issue a justified order in respect of the following:
1. placing restrictions or conditions on the services that are being offered by a licensee licensed to carry on real estate activities or real estate development projects.
  2. temporarily suspend certain activities of the licensee licensed to carry on real estate activities or real estate development projects for a period not exceeding three (3) months.
- B) The Authority shall issue an order in any of the cases provided for in Paragraph (A) of this Article, after reviewing all the papers and hearing the statements of the concerned party and the licensee and giving both of them an opportunity to present their views and submit their pleas and any documents, papers, evidence or proofs supporting their points of view, all within the time limits and in accordance with the procedures specified by a resolution of the Board of Directors.

2. imposing a fine calculated on a daily basis to make the violator stop the violation and remove the reasons and effects thereof, which shall not exceed BD 1,000 per day for a first-time violation, and BD 2,000 in case the violator commits any other violation within three years from the date of issuing an order against it in respect of a previous violation. In all cases, the total fine may not exceed BD 20,000.
  3. Imposing a lump sum fine of not more than BD 20,000.
- B) In the two cases provided for under Clauses (2) and (3) of Paragraph (A) of this Article, when determining the fine, the gravity of the violation and the obstinacy shown by the violator, the benefits it has obtained and the damages which have been suffered by third parties as a result of the violation shall be taken into consideration. Collection of the fine shall be made by using the methods prescribed for collecting amounts due to the State.
- C) The Authority may publish a statement of the violation which is proved to have been committed by the violator, using the method and manner specified in the order and in a way commensurate with the gravity of the violation, provided that such publication shall not take place except after the expiry of the time limit for the appeal against the Authority's order establishing the violation or after a conclusive court judgment is passed establishing the violation, as the case may be.
- D) If the Authority finds that an investigation has revealed in the existence of a criminal offense, it shall refer the papers to the Public Prosecution.

C) A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize the procedures of investigation, the time limits to be adhered to and the rules of notifying those licensed to engage in real estate activities or real estate projects of the violations attributed to them, coupled with all the evidence, documents and information, as well as the rules of giving all the parties concerned with an investigation a fair chance to defend their interests, including convening hearings, cross examining the concerned parties and their witnesses and enabling them to present their views and submit their pleas and evidence, whether written or oral. The concerned parties shall have the right to seek the assistance of their lawyers in all investigation hearings and procedures.

## **Article 11**

### **MEASURES THAT MAY BE TAKEN WHEN A VIOLATION IS PROVED**

A) Without prejudice to any civil or criminal liability, when a violation is established, the Authority shall order the violator to stop the violation and remove the causes and effects thereof immediately or within a time limit as may be specified by the Authority. In case of non-compliance to such order within the specified time limit, the Authority may issue an adequately justified order in respect of one of the following measures:

1. withdrawing the license issued by the Authority in accordance with the provisions of this Law, in case the violation is related to the license.



- B) Authority employees designated by the minister concerned with Justice Affairs, in agreement with the Chairman of the Board of Directors, shall have the power of judiciary police in respect of crimes provided for in this Law and which fall under their jurisdictions and relate to their duties.
- C) Inspectors referred to in any of Paragraph (A) and (B) of this Article may not access places designated for residence without obtaining a permission from the Public Prosecution.
- D) A mandated inspector must have a professional experience, specialization and proficiency.

## **Article 10**

### **INITIATING INVESTIGATION**

- A) The Authority may conduct an administrative investigation, on its own initiative or upon receiving well-founded reports or complaints, to investigate any violation of the provisions of this Law. It may conduct an investigation if it has strong evidence to make it believe that a violation is imminent.
- B) The Authority may seek to obtain from those licensed to engage in real estate sector activities or real estate development projects all the particulars, clarifications and documents, including confidential information, as it may deem necessary to complete the investigation. The Authority may also, in the course of performing its work, delegate any of the judiciary investigation officers referred to under Paragraph (B) of Article (9) of this Law, to carry out any of the tasks they are delegated to perform.

Such a committee shall resolve a real estate dispute through amicable means before referring it to the Bahrain Chamber for Resolution of Economic, Investment and Financial Disputes or to a competent court, as the case be, within three months from the date referring the dispute to it.

A resolution shall be issued by the Board of Directors to organize all the procedures, rules and fees of the conciliation committees and such other matters.

## **Chapter Four**

# **INSPECTION, JUDICIARY POLICE POWERS, INVESTIGATION AND ACCOUNTABILITY**

## **Article 9**

### **INSPECTION AND JUDICIARY POLICE POWERS**

A) inspectors mandated by the Chief Executive Officer from among the Authority's staff, or specialists from other organizations, to carry out inspection duties to ascertain the implementation of the provisions of this Law shall have the following powers:

1. entering upon places that relate to or come under the jurisdiction of the Authority's powers to examine and inspect them and inspect the files, records and books that relate to the work of the Authority.
2. hearing the statements of anyone who is suspected to have something to do with the matter of investigation from among those working in the places referred to under Clause (1) of this Paragraph.

## **Article 8**

# **POWERS OF BAHRAIN CHAMBER FOR RESOLUTION OF ECONOMIC, INVESTMENT AND FINANCIAL DISPUTES**

- A) Without prejudice to the provisions of Paragraph (C) of this Article, Bahrain Chamber for Resolution of Economic, Investment and Financial Disputes shall have the power to resolve, on an urgent basis, the following real estate disputes if the claim amount is in excess of Bahrain Dinars five hundred thousand:
- 1) dispute arising out of off-plan sale, usufruct rights, utilization and development (Musataha) rights or long-term lease rights or the lease to own (muntahi bittamleek) rights or lease contracts.
  - 2) disputes related to the Owners' Union.
  - 3) any disputes arising out of real estate works or projects or real estate rights specified by a resolution of the Board of Directors which shall be published in the Official Gazette.
- B) The provisions of Legislative Decree No. (30) of 2009 with respect to Bahrain Chamber for Resolution of Economic, Financial and Investment Disputes, and the regulations and orders issued for its implementation shall apply to the disputes provided for in the provisions of Paragraph (A) of this Article.
- C) The Authority may form conciliation committees for reconciliation and resolving real estate disputes amicably.

## **Chapter Three**

# **APPEAL AGAINST DECISIONS AND DECIDING ON REAL ESTATE DISPUTES**

### **Article 7**

## **APPEAL AGAINST DECISIONS**

A) Any interested party may appeal against any decision issued in pursuance of this Law, within thirty (30) days from the date of his notification of such decision.

Appeals against decisions issued by the Board of Directors must be filed with the Board. Other decisions may be appealed against before the Chief Executive Officer.

The appeal must be decided on and the appellant notified of the outcome within thirty (30) days from the date of the submission thereof. The appellant may appeal against the rejection of an appeal before the competent court within thirty (30) days from the date of being notified of the rejection decision, or the lapse of the time for deciding on the appeal without notifying the appellant of the outcome of his appeal.

B) No appeal may be submitted to the court except after an appeal against the decision is filed and a decision rejecting the appeal is issued or the lapse of the period referred to in the preceding paragraph without notification to the appellant.

Ministers. The Authority may retain the deducted percentage, or part thereof, to finance its future projects, in co-ordination with the Ministry of Finance and the approval of the Council of Ministers.

D) Without prejudice to the provisions of Paragraph (C) of this Article, the budget surplus from all the financial resources referred to in Paragraph (B) of this Article for the financial year just ended shall be transferred to the State's treasury.

## **Chapter Two**

### **CONTROL**

#### **Article 6**

#### **THE MINISTER RESPONSIBLE FOR THE AUTHORITY'S ACTIVITIES**

The Minister shall be responsible for the Authority's activities before the Legislative Authority.

The Minister shall have the right to object to the Authority's decisions within the limits defined by the Council of Ministers.

The Authority may, in the course of carrying out its functions, seek the assistance of whoever it deems necessary from those who have suitable qualifications and experience from among individuals, committees and non-government bodies.

In case the collection of fees is delegated to a non-government body, this must be published in the Official Gazette.

## **Article 5**

### **AUTHORITY'S BUDGE AND FINANCIAL RESOURCES**

- A) The Authority shall have an independent budget. Its financial year shall commence at the beginning of the State's financial year and shall end on its end date.
- B) The Authority's financial resources shall consist of the following:
- 1) appropriations allocated to it in the State's General Budget.
  - 2) proceeds of revenues and fees for permits and licenses and any services rendered by the Authority, without prejudice to the provisions of Paragraph (C) of this Article.
  - 3) fines collected by the Authority for contravening the provisions of this Law.
  - 4) donations, subsidies and any other resources acceptable to the Board of Directors that do not conflict with the objectives of the Authority.
- C) The Authority shall deduct, from the total fees collected, a percentage as may be specified by an Edict of the Council of

- 12) co-operating with counter parties in other countries on matters of common interest.
  - 13) giving opinion on draft laws, regulations and orders related to the real estate sector that are issued by other parties connected to the sector.
  - 14) examining applicable related laws and regulations to determine whether or not they contain any provisions that obstruct the promotion of the real sector, and submitting proposals on how to amend such provisions.
  - 15) receiving reports and complaints related to breaches of the provisions of this Law and examining such reports to and determine whether they are well-founded or not.
  - 16) carrying out other functions and powers provided for in this Law.
- B) In case the Authority intends to issue any regulations or take any measures of tangible effect, it shall have consultations with the public and the concerned authorities to seek their opinions before issuing any such regulations or taking any such measures. The Council of Ministers shall issue an Edict with respect to the organization of such consultations which would ensure access for the general public to the details of ongoing consultations and the opinions which have been expressed, through one common platform.
- C) by an Edict to be issued by the Council of Ministers upon the Authority's request, certain appropriate functions may be delegated to any of the government bodies, including the collection of fees due in accordance with the provisions of this law.

- 6) proposing and collecting fees levied on permits and licenses for real estate activities, property development projects, real estate agents, property management and maintenance company, and the renewal fees thereof.
- 7) monitoring the extent of compliance with the provisions of this Law and with the rules, regulations and orders issued to implement it, and taking measures in accordance with these provisions to ensure compliance therewith and with the terms and conditions of the issued permits and licenses.
- 8) acting as a central point through which all applications shall be submitted and all fees related to the permits and licenses issued in pursuance of the provisions of this Law collected, all in co-ordination with the authorities concerned.
- 9) working with the related parties to simplify the procedures for the issuance of permits and licenses for real estate development projects.
- 10) organizing training and educational courses and programs to promote awareness of the provisions of this Law and disseminate knowledge about all aspects of the real estate sector. Conducting and supporting research and studies in this field and seeking to benefit from their results.
- 11) representing the Kingdom at local, regional and international conferences related to the real estate sector.



- 5) laying down rules, issuing implementing regulations and orders necessary to implement the provisions of this Law, including the rules, regulations and orders that relate to the following:
- a) the rules and procedures for granting and renewing licenses for real estate sector activities and specifying their classes and the conditions that apply to each of them and the validity period of such licenses and all matters related thereto.
  - b) the rules and procedures for granting and renewing licenses of real estate development projects and the conditions that apply to each of them and the validity period of such licenses and all matters related thereto.
  - c) the rules and procedures for granting developers the licenses to conduct the business of real estate development and renewing such licenses and the terms and conditions that apply to each of them and the validity period of such licenses and all matters related thereto.
  - d) the procedure for carrying out inspections to ascertain the implementation of the provisions of this Law and the regulations and orders issued for its implementation.
  - e) the records which licensees in the real estate sector must maintain, and the particulars and information to be recorded therein.
  - f) the rules and procedures of opening and administering an escrow account for a real estate development project and the approving the escrow account's agent.

- 1) drawing up and implementing a national plan in respect of organizing the real estate sector including the strategy and general policy in respect of the sector, taking into consideration the State's policy and economic and social development plans. The national plan shall be published in the Official Gazette.
- 2) collecting and analyzing data, information and statistics related to the organization of the real estate sector in the Kingdom, so that the Authority shall become a main source of accurate data, information and statistics in respect of the real estate development sector in the Kingdom.

The Authority shall seek to update such data on a regular and continuous basis to reflect the actual situation on the ground of the real estate sector in the Kingdom.

The Authority shall, in this respect, prepare reports to be published through appropriate media means and channels as may be specified by the Board of Directors, so as to give the general public easy access to them.

- 3) proposing programs and policies to promote the real estate sector in respect of matters or areas that are outside the scope of the Authority's functions, and passing these programs and policies to the concerned authorities.
- 4) educating the practitioners and workers of the real estate sector and providing them with guidance.

## **Article 2**

### **SCOPE OF APPLICATION OF THE LAW**

The provisions of this Law shall apply to common properties, property developments and all activities of the real estate sector.

## **PART I**

### **REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY**

#### **Chapter One**

### **ESTABLISHMENT OF THE AUTHORITY, ITS FUNCTIONS, POWERS AND FINANCIAL AFFAIRS**

## **Article 3**

### **Establishment of the Authority**

An institution called “Real Estate Regulatory Authority” shall be established, which shall have a corporate entity status, and be attached to the Bureau. A Decree shall be issued to organize the Authority, form its Board of Directors and determine the functions thereof, determine the mechanism of appointing the Chief Executive Officer and his functions and all issues related to the Authority. The Board of Directors shall include representatives from the real estate sector and those licensed in accordance with the Law.

## **Article 4**

### **Functions and Powers of the Authority**

- A) The Authority shall undertake all functions and powers necessary to organize the real estate sector in the Kingdom. For this purpose, it shall carry out the following:

**Mortgage:** A contract whereby a creditor shall acquire a right over a property existing either actually or constructively, whereby he shall have priority over ordinary creditors, or other creditors who come after him in rank, in collect his rights from the proceeds of such property, irrespective of in whose possession it is.

**Mortgagor:** An owner of a property, owner of a real right or a buyer of an off-plan sale unit and is registered in the Register of Property Development Projects.

**Mortgagee:** A creditor who acquires a real right over a property existing either actually or constructively to secure the payment of his debt.

**Main Owners' Union:** A Union established by a group of Owners' Unions of a Property Development Project in accordance with the provisions of this Law.

**Central Owners' Union:** A Union established by a group of Main Owners' Unions of a Property Development Project in accordance with the provisions of this Law.

**Articles of Association of the Owners' Union:** The rules and regulations that govern the Owners' Union, issued in accordance with the provisions of this Law.

**Occupant:** A tenant of a property unit or an occupant or worker in it who is not the owner or from the owners of property rights.

**Utility Services:** They include water, gas, electricity, air conditioning and telephone services, computer cables, television, internet, sewerage, rainwater drainage and removal or disposal of refuse or waste, delivery of mail, parcels or goods, and any other system or service designed to improve the facilities in the units and common parts.

**Usufruct Rights:** A real estate right that entails its holder to use the property or property unit and enjoy it in accordance with the provisions of this Law.

**Musataha Right:** A real estate right that confers upon its holder the right to construct facilities or buildings for a limited period of time on a piece of land belonging to another person.

**Long Term Lease:** A real estate right of not less than ten-year term and not more than ninety-nine years, unless agreed to be renewed.

**Property Evaluation:** The process of determining the market value of constructed or unconstructed properties, in accordance with the provisions of this Law.

**Common Property:** An entire building, or any part thereof, or the land, or both, which is divided into units allocated for independent ownership or usufruct. Part of such building or land shall be designated as common parts.

**Property Unit or Unit:** An apportioned part of a Common Property, which includes any allocated off-plan part, or any apartment, storey or part of a land or house (villa) whether attached to or detached from another house, which is located within a Common Property.

**Common Parts:** Parts of a Common Property held in common that are allocated for common use by all the owners and occupants of the property units in the location plan of the property.

**Property Location Plan:** A plan registered in the Land Register that specifies the units and the common parts thereof.

**Bylaws:** The terms and conditions that regulate the development and management of a Common Property.

**Owners' Union:** A Union established by the owners of property units located in a Common Property in accordance with the provisions of this Law, and which aims to ensure good use of the Common Property and property units, as well as the use and maintenance of the common parts by the owners in pursuance of the provisions of this Law.

**Developer:** A main developer or sub-developer.

**Main Developer:** A natural person or corporate entity licensed to engage in the various property development activities, such as the construction and sale of off-plan sale properties, and who entrusts one sub-developer or more to develop one independent part, or more, of a property development project.

**Sub-Developer:** A natural person or corporate entity licensed to engage in property development activities who is entrusted by a main developer, under an agreement between them, to develop an independent part of a property development project.

**Off-Plan Sale:** Sale of divided property units based on the plan thereof before they are constructed or the building thereof is completed.

**Escrow Account:** A bank account in the name of a property development project to deposit amounts received from the developer and depositors, and is allocated for the construction and execution of the development project.

**Escrow Account Agent:** A bank licensed by the Central Bank of Bahrain (CBB) that undertakes the administration of the escrow account.

**Depositors:** Owners of the cash shares, such as the developer, financier, buyer, bank or a creditor financial institution of a property development project.

**Property Brokerage:** Brokerage and intermediation by real estate agents to conclude contracts involving constructed and unconstructed properties, in accordance with the provisions of this Law.

# REAL ESTATE SECTOR REGULATION LAW

## PRELIMINARY PART DEFINITIONS AND SCOPE OF APPLICATION OF THE LAW

### Article (1) Definitions

In the application of the provisions of this Law, the words and expressions shall have the meanings assigned opposite each, unless the context requires otherwise:

**Kingdom:** Kingdom of Bahrain

**Minister:** A minister designated by an Edict issued by the Prime Minister.

**Authority:** The Real Estate Regulatory Authority established in implementation of the provisions of Article (3) of this Law.

**Board of Directors or Board:** The Authority's Board of Directors.

**Chairman:** Chairman of the Board of Directors.

**Chief Executive:** Chief Executive Officer of the Authority.

**Bureau:** The Survey and Land Registration Bureau.

**Land Register:** The register created pursuant to the provisions of the Land Registration Law promulgated by Law No. (13) of 2013.

**Property Development:** Off-plan sale projects and real estate project works as may be specified by an Edict of the Council of Ministers which shall be published in the Official Gazette.



## **Article Three**

The Prime Minister and the Ministers, each in his respective capacity, shall implement the provisions of this Law, which shall come into force on the first day of the month following the lapse of six months from the date of its publication in the Official Gazette, provided that the provisions of PART I of this Law shall come into effect on the first day of the following month after the date of its publication.

King of the Kingdom of Bahrain  
Hamad bin Isa Al Khalifa

Issued at Riffa Palace  
On 4<sup>th</sup> Thul Quadah 1438 Hijra  
Corresponding to 27<sup>th</sup> July 2017

Law No. (51) of 2014 with respect to the Organization of the Practice of Engineering Professions,

Legislative Decree No. (25) of 2015 with respect to Collecting the Costs of Constructing and Development of Infrastructure in Construction Areas,

The Shura Council and the House of Representatives approved the following law, and we accordingly ratified and enacted it:

### **Article One**

The provisions of the attached Law shall apply in respect of the organization of the real estate sector.

### **Article Two**

1. Legislative Decree No. (21) of 1976 with respect to Organizing the Property Brokerage Profession shall be repealed.
2. The provisions governing ownership of strata and flats, set forth in Articles (814) to (843) of the Civil Code promulgated by Legislative Decree No. (19) of 2001 shall be repealed.
3. Law No. (28) of 2014 with respect to Property Development shall be repealed.
4. Additionally, every provision inconsistent with the provisions of the attached law shall be repealed.

Legislative Decree No. (3) of 1994 with respect to the Division of Lands Intended for Construction and Development, as amended by Law No. (6) of 2005,

Legislative Decree No. (40) of 1999 with respect to the Ownership by Citizens of GCC Countries of Built Properties and Lands in the State of Bahrain,

Legislative Decree No. (2) of 2001 with respect to the Ownership by Non-Bahrainis of Built Properties and Lands,

Civil Code, promulgated by Legislative Decree No. (19) of 2001,

Commercial Companies Law. promulgated by Legislative Decree No. (21) of 2001, as amended,

Municipalities Law, promulgated by Legislative Decree No. (35) of 2001, as amended,

Judicial Authority Law, promulgated by Legislative Decree No. (42) of 2002, as amended,

Criminal Procedures Law, promulgated by Legislative Decree No. (46) of 2002, as amended,

Central Bank of Bahrain and Financial Institutions Law, promulgated by Law No. (64) of 2006, as amended,

Legislative Decree No. (30) of 2009 with respect to the Bahrain Chamber for Resolution of Economic, Financial and Investment Disputes, as amended by Legislative Decree No. (64) of 2014,

Land Registration Law promulgated by Law No. (13) of 2013,

Law No. (28) of 2014 with respect to Property Development,

Law No. (27) OF 2017

**WITH RESPECT TO PROMULGATING THE REAL ESTATE SECTOR REGULATION LAW**

---

We,

Hamad Bin Isa Al Khalifa, King of the Kingdom of Bahrain,

After referring to the Constitution,

and the Civil and Commercial Procedures Act, promulgated by Legislative Decree No. (12) of 1971, as amended,

Legislative Decree No. (14) of 1971 with respect to Notarization

Legislative Decree No. (3) of 1972 with respect to Judicial Fees, as amended,

Legislative Decree No. (14) of 1973, with respect to the Organization of Advertisements,

The Penal Code, promulgated by Legislative Decree No. (15) of 1976, as amended,

Legislative Decree No. (21) Of 1976 with respect to Organizing the Property Brokerage Profession,

Law for the Organization of Buildings, promulgated by Legislative Decree No. (13) of 1977, as amended,

Legislative Decree No. (2) of 1994 with respect to Urban Planning, as amended by Law No. (6) of 2005,





Our vision is to provide trusted high-quality land information services, expertise and to be a model for government sector management through investing in excellence to support the future needs of the Kingdom of Bahrain

LAW NO. (27) OF 2017

**WITH RESPECT TO  
PROMULGATING THE  
REAL ESTATE SECTOR  
REGULATION LAW**

[slrb.gov.bh](http://slrb.gov.bh)







Law No. (27) OF 2017

**WITH RESPECT TO  
PROMULGATING THE REAL ESTATE  
SECTOR REGULATION LAW**

---

[slrb.gov.bh](http://slrb.gov.bh)