

## قرار رقم (٩) لسنة ٢٠١٨ بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:  
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،  
وعلى الأخص المادتين (٣٧) و(٣٨) منه،  
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،  
وعلى القرار رقم (١) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في  
القطاع العقاري،  
وعلى القرار رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري،  
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات  
والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري،  
وعلى القرار رقم (٨) لسنة ٢٠١٨ بإنشاء سجل الوساطة العقارية،  
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،  
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

### قرر الآتي:

#### تعريفات

#### مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في  
قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وكل من القرار رقم  
(١) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري، والقرار  
رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري. وتكون للكلمات والعبارات  
التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:  
اتفاقية الوكالة: اتفاقية بين الوسيط العقاري ووكيل المبيعات.  
اتفاقية الوساطة: اتفاقية بين الوسيط العقاري وعميل أو بين وكيل المبيعات وعميل.  
سجل المعاملات العقارية: السجل المخصص لتسجيل تفاصيل الأنشطة العقارية للوسطاء  
العقاريين ووكلاء المبيعات التابعين لهم.

## التزامات الوسيط العقاري ووكيل المبيعات

## مادة (٢)

يجب على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات القيام بأعمالهما طبقاً لأحكام القانون وهذا القرار ومدونة السلوك، وأخلاقيات المهنة، وأن يؤديا أعمالهما بنزاهة وموضوعية وأمانة وحسن نية.

## مادة (٣)

يلتزم الوسيط العقاري أن يبرم اتفاقية الوكالة مع وكيل المبيعات، حال لم يكن وكيل المبيعات يعمل لديه. ويتعين أن يوضح فيها أسماء الأطراف والشروط والأحكام والعمولة قبل القيام بأي عمل من أعمال الوساطة.

## مادة (٤)

يجب على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات الالتزام بالآتي:  
أ - إطلاع العميل على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وأية معلومات تُعتبر ضرورية لاتخاذ العميل القرار المناسب لإبرام اتفاقية البيع أو الإيجار.  
ب - إطلاع العميل على جميع الأمور الجوهرية المتعلقة بموضوع اتفاقية البيع بما في ذلك بيان الإفصاح وعدم إخفاء أية معلومات تُعتبر ضرورية ونافيه للجهالة للعميل.

## مادة (٥)

لا يجوز للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات إفشاء أسرار العميل المتعلقة باتفاقية عقد البيع أو الإيجار.

## مادة (٦)

لا يجوز للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات القيام بشراء أو بيع عقارات نيابةً عن أي عميل متى كانا على علم بأنه ليست لديه الأهلية القانونية للتصرف.

## مادة (٧)

يلتزم الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات في حال القيام بأعمال الوساطة لمشروع تطوير عقاري بالبيع على الخريطة كلياً أو جزئياً، بإيداع المدفوعات الخاصة بالعملاء المشتريين في حساب ضمان المشروع، كما لا يجوز له خصم العمولة من الثمن قبل الايداع في الحساب. ويقع

باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

#### مادة (٨)

يلتزم الوسيط العقاري ووكيل المبيعات بوضع رقم قيده في سجل الوساطة العقارية على مقر عمله وعلى جميع المراسلات والإعلانات والمواقع الإلكترونية وجميع وسائل التواصل الاجتماعي والمستندات الصادرة عنه وعلى بطاقات الزيارة والمطبوعات.

#### مادة (٩)

على الوسيط العقاري أو من يوكله عند توقيع عقد البيع المبرم بموجب اتفاقية الوساطة، الالتزام بالآتي:

أ - تدوين رقم الترخيص الخاص به في عقد البيع.

ب - تدوين نسبة العمولة التي تم الاتفاق عليها بموجب اتفاقية الوساطة.

ج - الإقرار بأن سعر البيع في العقد هو السعر المتفق عليه بين البائع والمشتري.

د - حضور توقيع العقد لدى الموثق بوزارة العدل والتوقيع بصفته وسيطاً.

#### مادة (١٠)

يجب على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات تقديم ما يفيد استكمال التعليم المهني المستمر المطلوب من قبل المؤسسة.

### سجل المعاملات العقارية

#### مادة (١١)

١ - يجب على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات الاحتفاظ بسجل للمعاملات العقارية، ويجب أن يحتوي السجل على البيانات والمعلومات الآتية:

أ - جميع معاملاتها العقارية والمستندات ذات الصلة بتلك المعاملات.

ب - العمولة المتفق عليها على كل معاملة عقارية.

ج - قيمة العقار محل المعاملة.

د - موقع العقار.

هـ - البيانات الشخصية للمتعاقدين وتاريخ المعاملات.

و - الإيداع المدفوع من قبل المشتري.

ز - بيانات وكيل المبيعات المرتبطة بكل معاملة، إن وجدت.

٢ - على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات تقديم هذا السجل إلى المؤسسة للتأشير عليه عند نهاية كل سنة مالية أو في أي وقت آخر عند الطلب، وحفظ هذه السجلات لمدة (٥) سنوات من تاريخ إتمام كل معاملة.

#### مادة (١٢)

يجوز للمؤسسة تسجيل المعلومات الواردة في سجل المعاملات العقارية، والاحتفاظ بنسخة منه، وذلك حسب ما تراه مناسباً.

#### التأمين عن أخطاء المهنة

#### مادة (١٣)

يجب على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات الحصول على بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة خلال مزاوله أعمال الوساطة العقارية وفقاً لمتطلبات القانون، ولا يقل مبلغ التأمين عن مائة ألف دينار إذا كان الوسيط العقاري شخصاً اعتبارياً، ولا يقل عن خمسين ألف دينار إذا كان الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات شخصاً طبيعياً.

#### مادة (١٤)

تغطي بوليصة التأمين الأخطاء المهنية الناشئة عن مزاوله الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات أو أحد التابعين لهما أعمال الوساطة العقارية، وعلى الأخص المسؤولية الناشئة عن أحد الأسباب الآتية:  
أ - الإهمال.  
ب - الغش والاحتيال.

#### المسؤولية القانونية

#### للوسيط العقاري ووكيل المبيعات العقاري

#### مادة (١٥)

لا يجوز للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات تسلم أية أموال من المشتري مباشرة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك خطياً بين جميع أطراف عقد البيع.

#### مادة (١٦)

يتحمل الوسيط العقاري ووكيل المبيعات المسؤولية - نتيجة مخالفة واجباتهم والتزاماتهم

المهنية المنصوص عليها في هذا القرار - عن أية خسائر أو أضرار تلحق بالأطراف المتعاقدين.

### اتفاقية الوساطة

#### مادة (١٧)

- يجب أن تكون اتفاقية الوساطة خطية، وأن تتضمن علاوة على مسؤوليات وواجبات الوسيط،
- البيانات الآتية:
- أ - وصف العقار.
- ب - أسماء الأطراف وأي وكلاء مبيعات مرتبطين بهذه الاتفاقية إن وجدوا.
- ج - مدة اتفاقية الوساطة.

#### مادة (١٨)

فيما عدا البيع على الخريطة، أو الاتفاق على خلاف ذلك، لا يستحق الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات عمولة عن القيام بأعمال الوساطة، ما لم تنتج الوساطة عن توثيق عقد البيع لدى موثق وزارة العدل، على أن تستحق العمولة في حالة البيع على الخريطة بعد إبرام العقد وتسلم الدفعة الأولى من ثمن الوحدة.

#### مادة (١٩)

إذا لم تؤد الوساطة إلى الوصول لاتفاق بين المتعاقدين خلال مدة اتفاقية الوساطة، فلا يحق للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات المطالبة بأية تعويضات أو نفقات أو مصاريف يكون قد تكبدها أي منهما، فإذا كان إتمام العقد معلقاً على شرط واقف، فلا يستحق الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات عمولته إلا إذا تحقق الشرط، وذلك كله ما لم ينص في اتفاقية الوساطة على خلاف ذلك.

#### مادة (٢٠)

إذا اشترك أكثر من وسيط عقاري أو وكيل مبيعات في أعمال الوساطة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام اتفاقية عقد البيع، فإنهم يشتركون جميعاً في العمولة كما لو كانوا وسيطاً عقارياً أو وكيل مبيعات واحداً، وتقسّم بينهم العمولة طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم.

## مادة (٢١)

تكون العمولة المستحقة للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات بنسبة ٢٪ من ثمن البيع، ويتم دفعها مناصفة من طرفي التعاقد في اتفاقية عقد البيع ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك خطياً.

## مادة (٢٢)

إذا أنهى العميل خدمات الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات قبل تاريخ انتهاء اتفاقية الوساطة، وتم بيع العقار محل هذه الاتفاقية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإنهاء إلى مشترٍ قَدَّمه الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات، جاز لهما المطالبة بالعمولة المستحقة طبقاً لشروط وأحكام اتفاقية الوساطة.

## مادة (٢٣)

لا يستحق الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات العمولة أو التعويض أو استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الوساطة إذا صدرت منه أفعال أضرَّت 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.

## تعارض المصالح

## مادة (٢٤)

يتعين على الوسيط العقاري ووكيل المبيعات ألا يمثل أيٍّ منهما العميل في حال ما إذا كانت لأيٍّ منهما مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من شأنها أن تتعارض مع مقتضيات مزاولة الوساطة العقارية، أو تعيق قدرتهما على القيام بعملهما بنزاهة وموضوعية وأمانة.

## مادة (٢٥)

فيما عدا الأجر أو العمولة المستحقة للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات، لا يجوز تحقيق أية منفعة شخصية في أيِّ تعامل يقوم به أيٌّ منهما.

## مادة (٢٦)

لا يجوز للوسيط العقاري أو وكيل المبيعات أن يقيم نفسه طرفاً ثانياً في اتفاقية عقد البيع الذي تُوَسَّط في إبرامه إلا إذا أجازته المتعاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق عموله أو أجراً.

### وفاة الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات

#### مادة (٢٧)

على الورثة في حالة وفاة الوسيط العقاري أو وكيل المبيعات عند رغبتهم في الاستمرار في مزاولة أعمال الوساطة العقارية إخطار المؤسسة لاتخاذ الإجراءات اللازمة نحو توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام القانون، وذلك خلال شهرين من تاريخ حدوث الوفاة.

#### مادة (٢٨)

في حال الحل أو تصفية أعمال من يقوم بمزاولة أعمال الوساطة العقارية إخطار المؤسسة بذلك خلال شهرين من تاريخ الحل أو التصفية.

### توفيق الأوضاع

#### مادة (٢٩)

على كل من يزاول أعمال الوساطة العقارية توفيق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القرار خلال شهر من تاريخ العمل به.

### ضمان الالتزام وإصدار التعليمات

#### مادة (٣٠)

للمؤسسة اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لضمان التزام الوسطاء العقاريين ووكلاء المبيعات بواجباتهم والتزاماتهم وفقاً لأحكام هذا القرار.

#### مادة (٣١)

لرئيس التنفيذي إصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

#### مادة (٣٢)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٩ صفر ١٤٤٠هـ

الموافق: ١٨ أكتوبر ٢٠١٨م