



قرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٤

بشأن أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات



قرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٤

بشأن أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات

slrb.gov.bh

قرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٤

بشأن أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات

وزير العدل:

بعد الإطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق ،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١ وعلى
الأخص المادة (٨٢٧) منه،

وعلى القرار رقم (١) لسنة ١٩٧١ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة
١٩٧١ بشأن التوثيق ،

وعلى القرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية
الطبقات والشقق ،

وبناءً على عرض وكيل وزارة العدل ،

قرر:

مادة - ١ -

يجب توثيق إتفاق تكوين اتحاد ملاك العقارات أمام كاتب العدل على أن
يتضمن هذا الاتفاق البيانات الآتية:

- ١- إسم الإتحاد، ويقصد به إتحاد ملاك العقار أو مجموعة الأبنية
أرقام..... الكائنة بمنطقة..... شارع أو طريق.....
مجمع.....

٢- الغرض من تكوين الإتحاد، وهو ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار.

٣- مقر الإتحاد، ويقصد به مكان مزاولة الإتحاد لنشاطه سواء في ذات العقار أو خارجه.

٤- أسماء الملاك أعضاء الاتحاد.

٥- بيان الوحدات العقارية المكون منها العقار أو مجموعة الأبنية وأسماء ملاكها ويوضح قرين هذا البيان أن العقار أو مجموعة الأبنية يتكون من عدد... طبقة أو بناء وأن كل طبقة تتكون من عدد... شقة وأن ملكيتها على النحو التالي:

أ (الطبقة أو الشقة أو البناء رقم (١) مملوكة لـ..... وثيقة رقم.....

ب (الطبقة أو الشقة أو البناء رقم (٢) مملوكة لـ..... وثيقة رقم.....

ج (الطبقة أو الشقة أو البناء رقم (٣) مملوكة لـ..... وثيقة رقم.....

د (الطبقة أو الشقة أو البناء رقم (٤) مملوكة لـ..... وثيقة رقم.....

هـ).....

و).....

٦- الأجزاء المشتركة والمملوكة ملكية شائعة بين جميع ملاك الوحدات العقارية.

٧- الأجزاء المشتركة والمملوكة ملكية شائعة بين بعض الملاك مع بيان الوحدات التي تتبعها هذه الأجزاء وأسماء ملاكها.

مع مراعاة ذكر رقم وثيقة الملكية - إن وجدت - أو تاريخ العقد غير المسجل قرين كل شقة.

مادة - ٢ -

يجب أن يوضح في إتفاق تكوين الإتحاد وضع الأرض المقام عليها البناء وما إذا كانت تدخل ضمن الأجزاء المشتركة أم أن التملك قاصر على المباني فقط.

مادة - ٣ -

إذا تعدد ملاك الطبقة أو الشقة أو البناء في مجموعة الأبنية وجب ذكر أسمائهم جميعاً قرين رقم الوحدة العقارية المملوكة لهم في الإتفاق المراد توثيقه مع ذكر إسم من يمثلهم.

مادة - ٤ -

إذا كان من بين الحاضرين عند توثيق إتفاق تكوين إتحاد الملاك بائع بالتقسيط أو ممثل عن البائع بالتقسيط وجب أن يوضح ذلك في الإتفاق المراد توثيقه.

مادة - ٥ -

لا يشترط حضور جميع الملاك للتوقيع على إتفاق تكوين إتحاد الملاك عند توثيقه ويكفي أن يوقع عليه ملاك أغلبية الأنصبه، على أن يقوم كاتب العدل قبل التوثيق بالإطلاع على الوثائق المثبتة لملكيتهم لأنصبتهم أو القيود غير المسجلة الصادرة لصالحهم مع إرفاق نسخ منها معتمدة من الموثق لمطابقتها بالأصل.

مادة - ٦ -

مع مراعاة حكم المادة (٨٢٦) من القانون المدني ، إذا لم ينفذ الملاك أمر المحكمة بتوثيق إتفاق تكوين اتحاد الملاك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره، كان لأي من الملاك أو ذوى الشأن أن يطلب من المحكمة المختصة أن تقضي بإنشاء الإتحاد وتعيين مدير له، ويقوم الحكم النهائي بذلك مقام الإتفاق الموثق.

مادة - ٧ -

يجب أن يُضْمَن عقد بيع الطبقة أو الشقة أو البناء في مجموعة الأبنية بيان واف عن العقار أو مجموعة الأبنية الموجود بها الوحدة المباعة من حيث رقمه ومساحته وموقعه وحدوده والمنطقة الموجود بها، وبيان تفصيلي عن الوحدة المباعة شاملاً موقعها من العقار أو مجموعة الأبنية وأوصافها ومشمولاتها ومساحتها وحدودها وكل ما تحويه وما يتبعها من الأجزاء المفترزة خارج محيطها والأجزاء المشتركة ونصيب الوحدة المباعة فيها وبوجه خاص الأرض وما إذا كانت من الأجزاء المشتركة أو أن التملك قاصر على المباني فقط.

مادة - ٨ -

يجب أن يرفق بعقد بيع أول طبقة أو أول شقة في العقار موافقة البلدية التابع لها العقار على بيعه بنظام الطبقات والشقق المفترزة.

ويجب أن يذكر في عقود البيع التالية لباقي الطبقات والشقق أن موافقة البلدية مرفقة بعقد بيع أول طبقة أو شقة مع ذكر رقم الطبقة أو الشقة ورقم وتاريخ توثيق عقد بيعها.

وعلى الموثق الرجوع إلى أصل المحرر الموثق المرفق به الموافقة قبل إجراء التوثيق وذكر ذلك في المحرر المراد توثيقه.

مادة - ٩ -

يجب على كاتب العدل الإطلاع على وثيقة الملكية المثبتة ملكية بائع الطبقة أو الشقة أو البناء في مجموعة الأبنية قبل توثيق عقد البيع ، وإذا كانت الملكية قاصرة على المباني دون الأرض وجب أن يكون لدى البائع وثيقة ملكية المباني المباعة.

مادة - ١٠ -

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القرار.

مادة - ١١ -

على وكيل وزارة العدل تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير العدل

جواد بن سالم العريض

صدر بتاريخ ٨ ربيع الأول ١٤٢٥ هـ

الموافق ٢٧ أبريل ٢٠٠٤ م

Article 10:

Every provision, which conflicts, with the provisions of this Order shall be revoked.

Article 11:

The Undersecretary of the Ministry of Justice shall implement this Order which shall come into effect from the date of its publication in the Official Gazette.

Signed: Jawad bin Salem Al Arayyed,
Minister of Justice.

Issued on 8th Rabie Al Awal, 1425 Hijra
Corresponding to 27th April 2004

Article 5:

It shall not be essential to have the attendance of all the owners to sign the agreement for the formation of an owners union. It shall be sufficient to have the owners of the majority shares, provided that the Notary Public shall before the notarisation review the documents proving their title to their shares or the unregistered entries in their favour and enclosing copies thereof approved by the Notary Public that they conform to the originals.

Article 6:

Subject to the provision of Article 826 of the Civil Code, if the owners do not implement the Court order to notarise the agreement for formation of an owners union within 30 days from the date of its issue, any of the owners or concerned persons may apply to the competent court to issue a ruling for establishment of the union and appointment of a director thereof. A final judgement shall thus replace a duly notarized agreement.

Article 7:

A sale contract for a storey, flat or building in a group of buildings must contain sufficient details about the property or group of buildings in which the sold unit is situated in terms of its number, area, location, borders and area in which it is situated and a detailed description of the sold unit inclusive of its location as to the property, group of buildings, descriptions, contents, area and borders and everything it comprises and the divided parts affiliated thereto beyond its

boundaries and the common parts and the share of the sold unit therein, particularly the land and whether it is one of the common parts or whether the ownership is exclusively for the buildings only.

Article 8:

The sale contract of the first floor or flat in the property must be accompanied by the approval of the concerned Municipality of the property to be sold under the divided storeys and flats regulation.

A mention shall be made in subsequent sale contracts of the remaining storeys and flats that the approval of the Municipality is attached to the sale contract of the first storey or flat with a mention of the storey or flat number, number and date of notarizing its sale contract.

The Notary Public shall refer to the original notarized instrument showing the approval prior to the notarization and that shall be indicated in the instrument to be notarized.

Article 9:

The Notary Public shall examine the title deed confirming ownership by the seller of a storey, flat or building in a group of buildings before notarizing the sale contract. If the ownership is limited to the buildings with the exception of the land, the seller shall have the title deed of the sold buildings.

such agreement shall contain the following details:

1. Union's name, which means the property owners union or group of buildings Nos..... situated in the area of..... Road or Street..... Block.....
2. Objective of the union which is ensuring the good and effective enjoyment, good management and maintenance of the common parts in the property.
3. Union's head office which means the premises set aside for the Union to carry on its activities whether in the same property or outside it.
4. Names of the owners who are members of the union.
5. Details of the property units comprising the property or group of buildings, names of their owners. There shall be indicated in this statement that the property or group of buildings consist of floors or buildings and that each storey comprises Flats and their ownership are as follows:
 - a) Storey, flat or building No.(1) owned by Title Deed No....
 - b) Storey, flat or building No.(2) owned by Title Deed No....
 - c) Storey, flat or building No.(3) owned by Title Deed No....
 - d) Storey, flat or building No.(4) owned by Title Deed No....
 - e)
 - f)

6. Common parts that are owned in common with all the owners of the property units.
7. Common parts that are owned in common with some of the owners with an indication of which units are part of such parts and names of their owners.

Meanwhile, there shall be stated the Title Deed number, if available, or date of the unregistered contract against each flat.

Article 2:

An agreement for the formation of a property owners union shall make clear the status of the land upon which the building is erected and whether it forms part of the common parts or if the ownership is limited to the buildings only.

Article 3:

If there are several owners of a storey, flat or buildings in a group of buildings, all their names must be mentioned against the number of the property unit owned by each in the agreement sought to be notarized with a mention of the name of their representative.

Article 4:

If the parties present upon notarizing the agreement for formation of an owners union include a hire purchase seller or a representative of such hire purchase seller, this fact must be indicated in the agreement sought to be notarized.

MINISTERIAL ORDER NO.10 OF 2004

**WITH RESPECT TO THE PROVISIONS
GOVERNING THE NOTARISATION OF
AGREEMENT FOR THE FORMATION OF
PROPERTY OWNERS UNION**

The Minister of Justice,

Having reviewed Legislative Decree No.14 of 1971 with respect to Notarisation,

And the Civil Code promulgated by Legislative Decree No.19 of 2001, especially Article 827 thereof,

And Ministerial Order No.1 of 1971 with respect to the Implementing Regulations of Law No.14 of 1971 with respect to Notarisation,

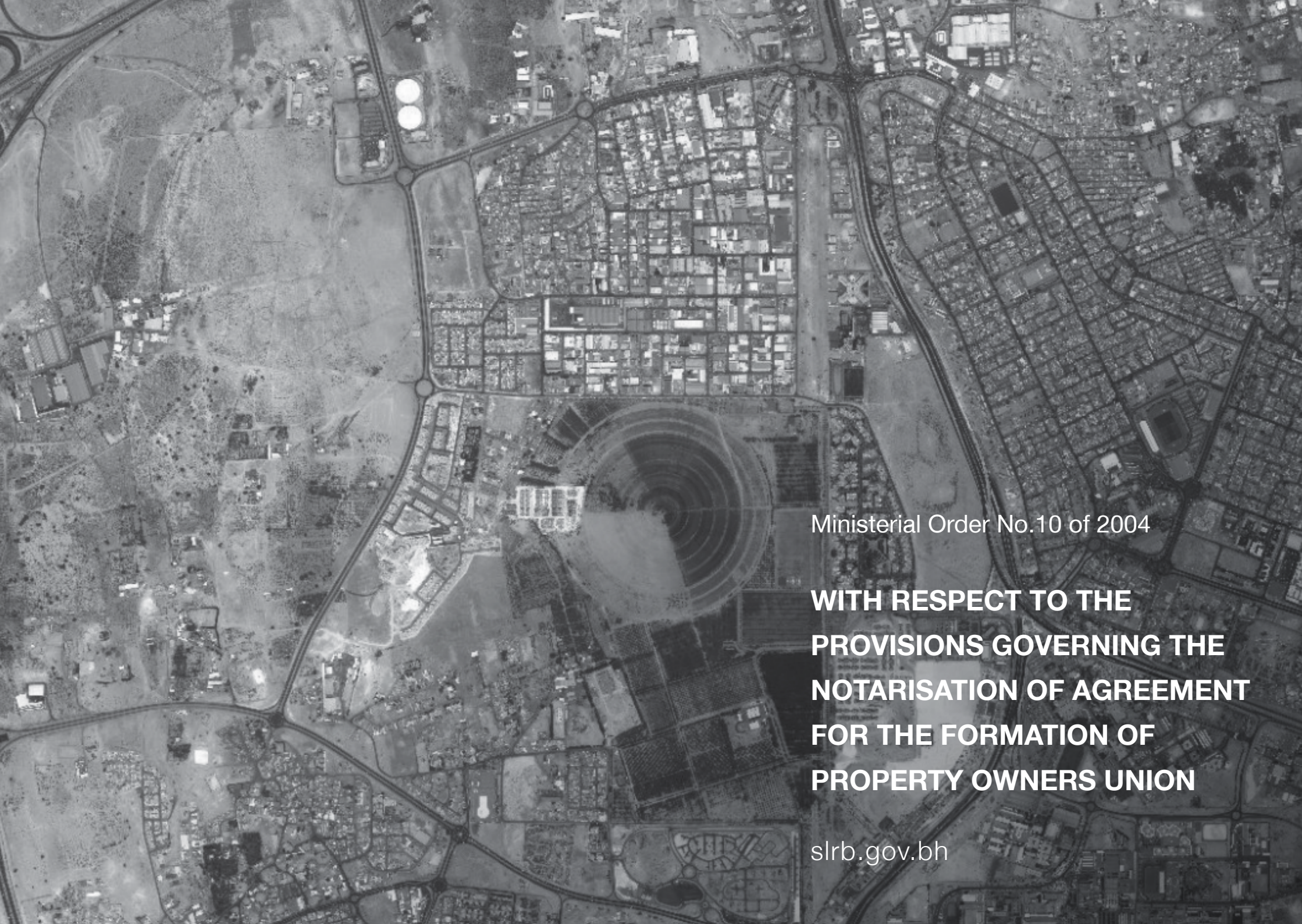
And Ministerial Order No.9 of the Year 2004 With Respect to the General Regulation for Management of Ownership of Storeys and Flats,

And upon the submission of the Undersecretary of the Ministry of Justice,

HEREBY ORDERS:

Article 1:

An agreement for the formation of a property owners union shall be notarized before the Notary Public, provided that



Ministerial Order No.10 of 2004

**WITH RESPECT TO THE
PROVISIONS GOVERNING THE
NOTARISATION OF AGREEMENT
FOR THE FORMATION OF
PROPERTY OWNERS UNION**

slrb.gov.bh



Ministerial Order No.10 of 2004

**WITH RESPECT TO THE
PROVISIONS GOVERNING THE
NOTARISATION OF AGREEMENT
FOR THE FORMATION OF
PROPERTY OWNERS UNION**
