




مُجَاهِدُ الْمَسَاكِينِ وَالسَّجِيَّةِ الْعَتَرِي
Survey & Land Registration Bureau

قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤

بإصدار قانون إيجار العقارات



قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤

بإصدار قانون إيجار العقارات

slrb.gov.bh

قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤

بإصدار قانون إيجار العقارات

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته،

وعلى قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته،

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 (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجره العقار قبل أول

يناير ١٩٧٠،

٥) المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجرة العقار قبل أول يناير ١٩٧٠.

كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

المادة الثالثة

تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون.

المادة الرابعة

تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

المادة الخامسة

يصدر الوزير المعني بشؤون العدل القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة السادسة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به بعد مضي ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: ٢٦ رمضان ١٤٣٥هـ

الموافق: ٢٤ يوليو ٢٠١٤م

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،

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

المادة الأولى

يُعمل بأحكام قانون إيجار العقارات المرافق.

المادة الثانية

تُلغى القوانين الآتية:

١) قانون الإجراءات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤.

٢) قانون الإجراءات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته.

٣) قانون تحديد إجراءات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ.

٤) المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته.

قانون إيجار العقارات

الفصل الأول

تعريف

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المعنية بشئون العدل.

الوزير: الوزير المعني بشئون العدل.

المؤجر: مالك العين المؤجرة، أو من ينوب عنه، أو من يخول قانوناً في إبرام عقد الإيجار.

المستأجر: المنتفع بالعين المؤجرة، أو من تؤول إليه حقوقه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المستأجر من الباطن: كل من يمكنه المستأجر الأصلي من منفعة العين المؤجرة كلياً أو جزئياً لمدة محددة مقابل أجر معلومة.

العين المؤجرة: العقار محل العقد وملحقاته، الذي تؤجر منفعته وفقاً لأحكام هذا القانون.

عقد الإيجار من الباطن: عقد يلتزم بموجبه المستأجر المأذون له من المؤجر بتمكين الغير من منفعة العين المؤجرة مدة محددة لقاء أجر معينة.

الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة المتفق عليه في عقد الإيجار أو الذي تحدده اللجنة عند الاقتضاء.

الصيانة الضرورية: الإصلاحات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك وبقائها صالحة للانتفاع بها وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المؤجر.

الصيانة التأجيرية: الإصلاحات البسيطة اللازمة للانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

المكتب: مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات في البلديات الخمس.

اللجنة: لجنة المنازعات الإيجارية.

الفصل الثاني

الأحكام العامة

المادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات وأجزائها، المعدة للسكنى أو للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية، أو لغير ذلك من الأغراض، كما تسري على عقود الإيجار القائمة، ويستثنى من تطبيق أحكامه:

١) الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

٢) الأراضي الزراعية.

٣) العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.

٤) الشقق المفروشة التي لا تتجاوز فترة تأجيرها شهراً.

٥) الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل.

٦) الأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير.

المادة (٣)

أ) تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

ب) يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.

المادة (٤)

أ) يجب تحديد مدة الإيجار، فإذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد لمدة غير محددة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة.

ب) يجب تحديد مقدار الأجرة في العقد، فإذا لم يتفق الطرفان على مقدارها أو كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل وقت إبرام العقد، ويُراعى في تقديرها حالة العين ومساحتها والغرض المعد له والأجرة السائدة في منطقتها.

المادة (٥)

أ) تختص اللجنة المنصوص عليها في الفصل العاشر من هذا القانون بالفصل في المنازعات والدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكامه.

ب) تستمر المحاكم في نظر الدعاوى المرفوعة قبل تاريخ العمل بهذا القانون إلى أن يصدر فيها حكم بات.

الفصل الثالث

تسجيل عقد الإيجار

المادة (٦)

أ) تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشؤون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى «مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات» يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأي تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات اللازمة لذلك.

ب) يصدر بنظام العمل بالمكتب وإجراءات التسجيل قرار من الوزير.

المادة (٧)

أ) يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار وأي تعديل يطرأ عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد على خمسة دنانير للعين المؤجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنانير ولا يزيد على عشرة دنانير للأغراض الأخرى.

ب) يكون التسجيل على نفقة المؤجر، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول تسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.

المادة (٨)

أ) لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل.

(ب) يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.

الفصل الرابع

التزامات المؤجر

المادة (٩)

(أ) يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة التي أعدت لها وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين.

(ب) إذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم لا تصلح لاستيفاء تلك المنفعة، أو نقصت منفعتها نقصاً كبيراً، أو كانت في حالة تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر، بعد إخطاره المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول بتلافي النقص أو إصلاح العيب، أن يطلب من اللجنة إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

المادة (١٠)

يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة، فإذا تأخر أو امتنع بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة، جاز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفة واستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو مد الإيجار بقدر مدة فوات المنفعة، أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

المادة (١١)

(أ) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الصيانة الضرورية، وإذا ترتب على إجراء هذه الصيانة إخلال يحول دون الانتفاع بالعين جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة والتعويض إن كان له مقتضى.

(ب) يسقط حق المستأجر في كل ذلك إذا بقي شاغراً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ علمه بفوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة.

المادة (١٢)

(أ) للمؤجر زيادة عدد الوحدات في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية، شريطة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

(ب) إذا تأخر المؤجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بالأعمال المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد حصوله على التراخيص وإخلاء المستأجر أو قام بتأجير العين للغير، فللمستأجر الحق في العودة لشغل العين أو التعويض الذي يتناسب مع الضرر الذي أصابه، على ألا يتجاوز مقداره أجرة سنة.

المادة (١٣)

إذا حدد في عقد الإيجار مساحة العين المؤجرة، كان المؤجر ضامناً لحدود هذه المساحة، ما لم يتفق على غير ذلك، ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في مساحة العين المؤجرة إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث إنه لو كان يعلمه لما أتم العقد، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (١٤)

أ) إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حدد في عقد الإيجار، وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم كانت الزيادة للمؤجر ما لم ير المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة. وإن كانت العين غير قابلة للتقسيم، وجب على المستأجر دفع أجرة الزيادة ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد.

ب) إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، تكون الزيادة للمستأجر ما لم تكن الزيادة من الجسامة بحيث لو كان يعلمها المؤجر لما أتم عقد الإيجار. وفي هذه الحالة، يكون للمستأجر الخيار بين زيادة الأجرة بما يتناسب مع الزيادة في العين المؤجرة أو فسخ العقد ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (١٥)

لا تسمع الدعوى بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة أو تكملتها أو رد الزيادة بسبب النقص أو الزيادة في مساحة العين المؤجرة، إذا انقضت سنة واحدة من تاريخ تسليم العين المؤجرة تسليمًا فعليًا.

المادة (١٦)

أ) يكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من تاريخ إخطاره وتمكينه من حيازتها حيازة قانونية أو فعلية، والانتفاع بها دون عائق على النحو الذي يتفق مع طبيعتها.

ب) يجوز أن يكون التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كانت العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار أو كان المؤجر قد استبقاها في حيازته بعد الإيجار لسبب آخر.

المادة (١٧)

أ) يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة فور انعقاد العقد، ما لم يحدد العقد وقتاً آخر للتسليم، مع مراعاة المواعيد التي تستلزمها طبيعة العين أو يقضي بها العرف.

ب) يلتزم المؤجر بنفقات التسليم ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

المادة (١٨)

أ) إذا هلكت العين المؤجرة كلياً قبل تسليمها لسبب أجنبي يفسخ العقد، أما إذا كان الهلاك جزئياً أو لحقها التلف لسبب أجنبي كان للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة.

ب) إذا كان الهلاك أو التلف جسيماً بحيث لو كان موجوداً عند إبرام العقد لما أبرمه المستأجر كان له فسخ العقد.

المادة (١٩)

أ) يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقدماً نقدياً لا يزيد على أجرة ثلاثة أشهر للعين المؤجرة لغرض السكنى، ويجوز الاتفاق على غير ذلك في الأغراض الأخرى.

ب) يجوز للمؤجر أن يتقاضى تأمينا لا يزيد على أجرة شهر للعين المؤجرة، يرده للمستأجر عند نهاية مدة العقد أو إخلاء العين وتسليمها، ما لم يكن هناك أية التزامات تخصم من مقدار التأمين.

المادة (٢٠)

أ) يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بحق من حقوقه أو ميزة كان ينتفع بها بموجب العقد أو بحسب ما أعدت

العين المؤجرة له، فإذا وقع منه ذلك، جاز للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول بإعادتها إلى ما كانت عليه خلال أسبوعين من تاريخ علمه أن يطلب من اللجنة الإذن له بإعادة الحق أو الميزة على نفقة المؤجر خصماً من الأجرة.

(ب) إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، يجوز للجنة أن توزع تكلفة الإعادة على الطرفين، وإذا تبين للجنة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز لها بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة أو امتداد العقد بما يقابل الحق أو الميزة المنتقصة أو الفسخ.

المادة (٢١)

لا يجوز للمؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لذات العين المؤجرة، فإذا تعدد المستأجرون فُضِّل من سبق منهم إلى وضع يده على العين بحسن نية، فإذا لم يضع أحدهم يده عليها، فُضِّل العقد الأول المسجل، مع عدم الإخلال بحق المستأجر حسن النية في مطالبة المؤجر بالتعويض.

الفصل الخامس

التزامات المستأجر

المادة (٢٢)

(أ) يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المحددة في العقد إلى المؤجر خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ استحقاقها المحدد في العقد، فإذا لم يُحدّد تاريخ لأدائها تكون الأجرة مستحقة الأداء في أول كل شهر بمكان المستأجر بموجب إيصال عن مدة الإيجار موقع من المؤجر ما لم يُنفق على غير ذلك.

(ب) إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وما يستجد منها فعلى المستأجر

عرض الأجرة عليه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول لاستلامها خلال مدة أسبوع، فإن امتنع عن قبولها يتم إيداعها وما يستجد منها في ميعاد استحقاقها لدى أمانة اللجنة دون مصروفات، وعلى أمانة اللجنة تسليم الأجرة للمؤجر بعد سداد المصروفات المقررة.

(ج) يُعتبر الإيداع سنداً للوفاء بالأجرة المستحقة، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو اللجنة.

المادة (٢٣)

(أ) مع مراعاة ما نصت عليه المادة (١٠) من هذا القانون يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها ولوقام نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بقرار من اللجنة أو باتفاق كتابي بين الطرفين، وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة.

(ب) يعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة قرينة على الوفاء بها عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.

المادة (٢٤)

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه، أو بحسب الغرض المعدة له، مع مراعاة العرف السائد في منطقتها.

المادة (٢٥)

(أ) يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً لعناية الشخص المعتاد، ولا يجوز له أن يحدث بها أي تغيير دون إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر، وفي حالة المخالفة يكون للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها مع التعويض إن كان له مقتضى.

(ب) إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يُتفق على غير ذلك.

المادة (٢٦)

يلتزم المستأجر بإجراء الصيانة التأجيرية للعين المؤجرة، كما يلتزم بسداد قيمة استهلاك المياه والكهرباء والهاتف والخدمات المشتركة، وأية رسوم أخرى، وذلك كله ما لم يُتفق على غير ذلك.

المادة (٢٧)

(أ) لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المتفق عليها في العقد إلا بعد مضي سنتين من تاريخ بدء العقد، أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، وتكون نسبة الزيادة ٥٪ من الأجرة للعين المؤجرة لغرض السكنى، و٧٪ للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية أو غيرها، وذلك بحد أقصى خمس مرات طوال مدة التعاقد، ما لم يُتفق كتابةً غير ذلك.

(ب) يطبق حكم الفقرة السابقة على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون عند تجديدها أو إعادة إبرامها بعد انتهاء المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون الإصدار.

(ج) يجب على المؤجر إخطار المستأجر بكتاب مسجل بعلم الوصول برغبته في زيادة الأجرة وتحديدها قبل انتهاء السنة الثانية بثلاثة أشهر على الأقل ما لم يُتفق على غير ذلك.

المادة (٢٨)

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فور انتهاء مدة الإيجار بحالتها وقت استلامها، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليمها وفق ما اتفق عليه، يلزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (٢٦) من هذا القانون، وبالأجرة

المستحقة من تاريخ انتهاء العقد حتى التسليم الفعلي للعين المؤجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

الفصل السادس

التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار

المادة (٢٩)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، إلا بإذن كتابي من المؤجر.

ولا يعتبر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن نافذاً في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله.

المادة (٣٠)

(أ) إذا قام المستأجر المأذون له من المؤجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن لآخر، ثم تخلى عنها له، فإن العلاقة تقوم مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، بشرط ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن مدة العقد الأصلي، وأن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى بالتزاماته المستحقة عليه، وتحدد الأجرة في هذه الحالة، بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي، أو بالأجرة المحددة في عقد الإيجار من الباطن أيهما أعلى.

(ب) إذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين المؤجرة، كان للمؤجر الخيار بين طلب الإخلاء أو بقاء المستأجر من الباطن، وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد أجرة الجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي.

المادة (٣١)

إذا باع المستأجر أو ورثته حقوقهم الناشئة عن عقد إيجار العين المؤجرة للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها، انتقلت هذه الحقوق والالتزامات إلى المشتري حتى نهاية العقد على ألا يلحق بالمؤجر ضرر، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل السابع

انتقال ملكية العين المؤجرة

المادة (٣٢)

أ) يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صوريته أو بطلانه، ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.

ب) يلتزم المالك الجديد بإخطار المستأجر والمكتب بكتاب مسجل بعلم الوصول بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيل العقار باسمه، ويرفق بالإخطار صورة من سند الملكية، أو ما يقوم مقامه.

المادة (٣٣)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

الفصل الثامن

امتداد عقد الإيجار وانتهائه

المادة (٣٤)

أ) ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المحددة فيه، فإذا انتهت وظل المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، اعتبر العقد ممتداً لمدة مماثلة وبذات شروطه.

ب) إذا رغب المستأجر في إخلاء العين المؤجرة وجب عليه إخطار المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول برغبته في الإخلاء، قبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر على الأقل.

ج) لا يعتبر استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة امتداداً أو تجديدًا للعقد بعد إخطاره بالإخلاء.

المادة (٣٥)

أ) مع عدم الإخلال بنص المادة (٣٩) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون إخلاء العين المؤجرة لغرض السكنى قبل مضي ثلاث سنوات، وسبع سنوات للأغراض التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها من تاريخ استلامها، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على غير ذلك.

ب) يجوز للمستأجر تجديد عقد الإيجار الذي تقل مدته عن المدة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة لمدة أو لمدد أخرى بما لا يجاوز تلك المدة، وذلك بإخطار المؤجر بكتاب مسجل مع علم الوصول برغبته في التجديد قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء العقد الأصلي.

المادة (٣٦)

أ) لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر، ولورثة المستأجر طلب إنهاء العقد خلال سنة على الأكثر من تاريخ الوفاة، فإذا طلب بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض الآخر فإن العقد ينتهي بالنسبة لمن اختار منهم إنهاءه.

ب) إذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر أو حرفته ثم مات، جاز لورثته أو المؤجر طلب إنهاء العقد.

ج) في جميع الأحوال يجب مراعاة ميعاد الإخطار بالإخلاء المنصوص عليه في المادة (٣٤) من هذا القانون.

المادة (٣٧)

أ) في حالة وفاة مستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى، يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أقاربه حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه إقامة فعلية في العين المؤجرة عند وفاته.

ب) يستمر عقد الإيجار للعين المؤجرة للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها لصالح الورثة أو الشركاء.

ج) في جميع الأحوال ينتهي عقد الإيجار بالنسبة لمن انتقل إليهم بنهاية مدته وفقاً للمادة (٣٤) من هذا القانون.

الفصل التاسع

إخلاء العين المؤجرة

المادة (٣٨)

يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة في أي من الحالات الآتية:

١) إذا امتنع المستأجر عن سداد الأجرة في الميعاد المحدد في العقد أو بقرار من اللجنة لمدة شهرين متتالين، ويجوز للجنة ألا تحكم بالإخلاء إذا اثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله اللجنة، وأنه أوفى بكامل الأجرة المستحقة وكل ما تحمّله المؤجر من مصروفات التقاضي وذلك حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً، وإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن أداء الأجرة دون مبرر لمرتين طوال مدة العقد وجب الحكم بالإخلاء.

٢) إذا تنازل المستأجر أو أجر من الباطن كل أو بعض العين المؤجرة، أو أخلاها لغير مالكة دون إذن كتابي من المالك.

٣) إذا شغل المستأجر أو المستأجر من الباطن العين المؤجرة للسكنى بما يجاوز العدد المألوف.

٤) إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها، بطريقة تتنافى شروط العقد، أو الغرض المعدة له، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر المالية.

٥) إذا أصبح العقار المؤجر آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، أو صدر قرار إداري نهائي بالهدم من البلدية المختصة.

٦) إذا مضى على إنشاء العقار مدة لا تقل عن خمسة وعشرين سنة، أو تم تغيير تصنيف المنطقة الكائن بها العقار، فلمؤجر الحق في هدم العقار

وإعادة بنائه، ويجب أن يتم الهدم خلال سنة من تاريخ الإخلاء، فإذا أخل المؤجر بذلك يكون للمستأجر الخيار بين طلب العودة لشغل العين إن كانت قائمة أو التعويض بما لا يجاوز مقدار الأجرة المتبقية من العقد.

(٧) حاجة المؤجر لشغل العين المؤجرة بقصد السكنى لنفسه، أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى، شريطة وجود اتفاق كتابي مع المستأجر على ذلك، وإخطاره المستأجر برغبته في شغل العين بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ستة أشهر على الأقل من الإخلاء، ويلتزم بالإقامة الفعلية في العين لمدة لا تقل عن سنة.

فإذا أخل المؤجر بتنفيذ التزامه بالإقامة أو قام بتأجير العين إلى شخص آخر بعد الإخلاء، جاز للمستأجر طلب العودة لشغل العين مع التعويض الذي تقدره اللجنة بما لا يجاوز مقدار الأجرة عن المدة المتبقية من العقد.

(٨) إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة الكائنة بها العين المؤجرة، أو كان مسافراً خارج المملكة، ولم يكن يملك عقاراً غيره، ورغب بالسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة أو من الخارج متى اشترط ذلك في عقد الإيجار.

(٩) إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح للغير باستعمالها في غير الغرض المؤجرة من أجله بحسب طبيعتها أو أحدث تغييراً فيها من شأنه الإضرار بسلامتها الإنشائية.

(١٠) إذا ترك المستأجر العين المؤجرة لمدة لا تقل عن سنة.

المادة (٣٩)

يجوز للجنة إذا قررت إخلاء العين المؤجرة في الحالات المنصوص عليها في المادة (١٢) والبنود (٦) و (٧) و (٨) من المادة (٣٨) من هذا القانون، أن تمنح المستأجر مهلة لتنفيذ قرارها، على ألا تتجاوز ثلاثة أشهر في حالة العين المؤجرة لغرض السكنى، وستة أشهر للأغراض الأخرى.

الفصل العاشر

لجنة المنازعات الإيجارية

المادة (٤٠)

تشأ في الوزارة لجنة أو أكثر تختص بالفصل على وجه السرعة في الآتي:

(١) الدعاوى والمنازعات الناشئة عن عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون.

(٢) الدعاوى والمنازعات المنصوص عليها في البندين (٦) و (٧) من المادة (٨)، والمادة (٨) مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

(٣) طلب اتخاذ الإجراءات التحفظية والوقائية المتصلة بالدعاوى والمنازعات المذكورة.

المادة (٤١)

تشكل لجنة بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات على النحو الآتي:

(١) قاضيان من المحكمة الكبرى المدنية يندبهما لذلك المجلس الأعلى للقضاء، ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة.

(٢) موظف من ذوي الخبرة يرشحه الوزير المختص بناء على طلب الوزير.

وإذا قام بأي عضو من أعضاء اللجنة مانع يندب غيره لذات مدة اللجنة.

ويؤدي عضو اللجنة من غير القضاة أمام الوزير اليمين الآتية:

«أقسم بالله العظيم أن أؤدي عملي بالأمانة والصدق وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها»

المادة (٤٢)

أ) يكون انعقاد اللجنة صحيحاً بحضور جميع أعضائها، وتكون مداولاتها سرية، وتصدر قراراتها مسببة وبأغلبية الآراء في جلسة علنية.

ب) للجنة سماع الشهود وندب الخبراء وإجراء المعاينة واتخاذ الإجراءات اللازمة للفصل في المنازعة.

ج) يكون للجنة أمانة سر، تختص بتنفيذ ومتابعة قرارات اللجنة، وتزود بعدد كافٍ من الموظفين.

المادة (٤٣)

أ) يجوز الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية، وذلك خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ صدور القرار أو إعلانه بحسب الأحوال، ويكون حكم المحكمة في الطعن نهائياً.

ب) يجوز للجنة أن تشمل قرارها بالنفاز المعجل بكفالة أو بدونها بناء على طلب المحكوم له.

المادة (٤٤)

يختص قاضي التنفيذ بكل ما يتعلق بتنفيذ قرارات اللجنة طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية.

المادة (٤٥)

يصدر الوزير قراراً بنظام عمل اللجنة وتحديد إجراءات عرض النزاع عليها، ووسائل إخطار أطراف النزاع بالقرارات التي تصدر عنها، ومكافآت أعضائها من غير القضاة، وإلى أن يصدر هذا القرار، تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية في شأن رفع الدعاوى والفصل فيها.

المادة (٤٦)

تسري أحكام قانون الرسوم القضائية والجداول المرفقة به وقواعد تقدير الرسوم والإعفاء منها على رسوم الدعاوى والطلبات المقدمة إلى اللجنة.

كما تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص في هذا الفصل أو في القرارات المنفذة له.

person in whose favour the ruling was issued.

Article 44

The execution judge deals with all matters related to the implementation of the decisions of the Committee in accordance with the provisions of the Civil and Commercial Procedure Code.

Article 45

The Minister shall issue an order with respect to the organisation of the Committee's work, setting out the procedure for referring disputes to it, the ways to notify the rulings and resolutions issued by it to the disputed parties and the remuneration of members who are not judges. Until the issuance of such ministerial order, the provisions of the Civil and Commercial Procedure Code regarding the filing of and deciding on court cases shall apply.

Article 46

The provisions of the Judicial Fees Law, the schedules attached thereto and the rules on how to determine fees and the exemption therefrom shall apply to the fees on cases and claims submitted to the Committee.

The provisions of the Civil and Commercial Procedure Code shall apply to all matters for which there is no provision in this Chapter or its implementation orders.

CHAPTER TEN

RENT DISPUTES COMMITTEE

Article 40

There shall be established in the Ministry a Committee or more to be tasked with the expeditious resolution of the following:

- 1) Claims and disputes arising out of property lease agreements that are governed by the provisions of this Law.
- 2) Claims and disputes referred to in paragraphs (6) and (7) of Article (8) and Article 8 bis of the Civil and Commercial Procedure Code.
- 3) Requesting the taking of precautionary and temporary measures related to the said claims and disputes.

Article 41

A committee shall be formed every three years by a decision of the Minister as follows:

- 1) Two judges of the High Civil Court to be delegated by the Supreme Judicial Council, one of whom will be the chairman of the Committee.
- 2) One experienced employee nominated by the concerned Minister at the Minister's request.

If any member of the Committee is unable to discharge his responsibilities another person shall be appointed for the same period of the Committee.

A committee member who is not a judge shall take the following oath in front of the Minister:

“I swear by Almighty God to perform my duties with honesty and sincerity and to respect the laws and regulations of the Kingdom”

Article 42

- a) A Committee meeting shall be valid in the presence of all its members. Its deliberations shall be confidential and it shall issue its decisions with justification by the majority votes at an open session.
- b) The Committee may request to hear witnesses, appoint experts, examine evidence and take the necessary measures to settle a dispute.
- c) The Committee shall have a Secretariat that shall be responsible for the implementation of and follow up on the decisions of the Committee. The Secretariat shall have a sufficient number of staff.

Article 43

- a) The Committee's decision may be contested before the High Civil Court, within fifteen days from the date of the issuance of the decision or the announcement thereof, as may be the case. The ruling of the court on the appeal shall be final.
- b) The Committee may rule to expedite the execution of its rulings on bail or otherwise based on the request of the

interests of the Lessor.

- 5) If the leased property becomes dilapidated and is feared to pose a threat to the safety of its occupants, or if a final administrative decision is issued by the competent municipality to demolish it.
- 6) If the property is more than twenty-five years old, or the classification of the area in which the property is located has been changed, the Lessor shall have the right to demolish the property and rebuild it, provided that it shall be demolished within one year from the date of vacating. If the Lessor breaches this condition, the Lessee shall have the choice to request to return to occupying the leased property if it still exists or request compensation in an amount not exceeding the rent for the remaining period of the agreement.
- 7) In the event that a Lessor needs to occupy the leased property for his own residence, or for a relation of first degree kinship, provided that there is a written agreement with the Lessee on this matter, the Lessor shall, by a registered letter with acknowledgment of receipt, notify the Lessee of his desire to occupy the property at least six months before vacating the property, and the Lessor shall be required to occupy the property as his actual residence for a period of not less than one year.

If a Lessor fails to reside in the property or leases the property to another person after vacating, the Lessee shall have the right to ask to return to the property together with compensation to be determined by the Committee provided that it shall not

exceed the amount of the rent for the remaining period of the agreement.

- 8) If the owner does not reside in the area in which the leased property is located, or he was living outside the Kingdom and does not own another property and wanted to reside in the leased property on his return to the area or after coming back from abroad, whenever such condition is stipulated in the lease agreement.
- 9) If a Lessee uses the leased property or allows it to be used for a purpose other than the one for which it was leased in accordance with its nature or if he makes alterations to it that may damage its structural safety.
- 10) If a Lessee abandons the leased property for a period of not less than one year.

Article 39

If the Committee decides to vacate the leased property in the cases provided for under Article (12) and Paragraphs (6), (7) and (8) of Article (38) of this Law, the Committee may give the Lessee time to implement its decision, provided that it shall not exceed three months in case of a property leased for residence purposes, and six months for other purposes.

Article 36

- a) The lease agreement shall not terminate upon the death of the Lessor or Lessee, and the heirs of the Lessee can request the termination of the agreement within one year at the most from the date of death. If only some of the heirs request to terminate the agreement and the others do not, the agreement shall expire for those who chose to terminate it.
- b) If a lease was entered into only because of personal considerations related to the Lessee or his occupation and died afterward, his heirs or the Lessor may request the termination of the agreement.
- c) In all cases, the notices to vacate a property must comply with the notice period provided for in Article (34) of this Law.

Article 37

- a) In case of the death of a Lessee of a property leased for the purpose of residence, his relatives to the third degree of kinship who were actually staying with him in the leased property when he died shall replace him with respect of all the rights and obligations arising from the lease agreement.
- b) A lease agreement of a property leased for industrial, commercial, professional, craft or other purposes shall continue for the benefit of the heirs or partners.
- c) In all cases, the lease agreement shall terminate for those to whom it is transferred at the end of its duration in accordance with Article (34) of this Law.

CHAPTER NINE

VACATING THE LEASED PROPERTY

Article 38

A Lessor may request vacating the leased property in any of the following events:

- 1) If a Lessee refuses to pay the rent on the due date specified in the agreement or by a decision of the Committee for two consecutive months, but the Committee shall have the right not to order eviction if the Lessee was able to prove that the delay in payment was due to a strong reason acceptable to the Committee, and that he settled the full amount of the due rents together with all the litigation expenses incurred by the Lessor up to the end of the first hearing notified to him in a correct manner, but if the Lessor refuses to pay the rent or delays payment without a reason two times throughout the duration of the agreement, the Committee shall rule to evict him.
- 2) If a Lessee assigns the lease or subleases all or part of the leased property, or vacates it for a party other than the owner without a written permission from the owner.
- 3) If a Lessee or sub-Lessee uses the leased property for accommodating a number of people in excess of the norm.
- 4) If a Lessee uses the leased property or allows it to be used in a manner not consistent with the terms of the agreement or the purpose for which it was built, or in violation of public order or decency, or in a manner that harms the financial

the lease contract except in accordance with the provisions set forth in this Law.

- b) The new owner shall send a notice by registered mail with acknowledgement of receipt to the Lessee and the Office informing them of the transfer of ownership of the property to him within thirty days, starting from the day following the date of registration of the property in his name. There shall be attached to the notice a copy of the title deed or similar document.

Article 33

The new owner may not demand from the Lessee the payment of rents that the Lessee has paid in advance to the previous owner, unless the new owner can prove that the Lessee at the time of paying was aware of the transfer of ownership. If the new owner fails to provide this proof, his only recourse shall be against the previous owner.

CHAPTER EIGHT

EXTENSION AND EXPIRY OF THE LEASE AGREEMENT

Article 34

- a) The lease agreement expires at the end of the duration specified therein. If a Lessee continues to enjoy the use of the leased property at the end of such duration, with the knowledge of and no objection from the Lessor, the

agreement shall be deemed extended for a similar period under the same terms and conditions.

- b) If a Lessee wishes to vacate the leased property, he must notify the Lessor by registered letter with acknowledgment of receipt of his desire to vacate the property, at least three months before the expiration of the agreement.
- c) The continuation by a Lessee to enjoy the use of the leased property shall not be deemed as an extension or renewal of the lease agreement, if the Lessee has been notified to vacate the property.

Article 35

- a) Without prejudice to the provisions of Article (39) of this Law, for agreements entered into after the coming into force of this Law, a Lessor may not ask the Lessee to vacate a property leased for residence purposes before the lapse of three years, and seven years for a property leased for commercial, industrial, professional, craft or other purposes from the date of receiving the property, except where the two parties agree otherwise in writing.
- b) A Lessee may renew a lease the duration of which is less than the period referred to in Paragraph (a) of this Article for another period or periods not exceeding the said period, by notifying the Lessor by a registered letter with acknowledgment of receipt of his desire to renew at least three months before the expiration of the original agreement.

this Law shall continue to apply, as well as paying the due rents from the expiry date of the agreement until the actual handing over of the leased property, together with compensation if required.

CHAPTER SIX

SUBLETTING AND ASSIGNMENT OF LEASE

Article 29

A Lessee may not assign the lease or sublease all or part of the leased property except with the written permission of the Lessor.

The assignment of the lease or the sub-lease of the property shall not be deemed effective towards third parties except from the date of the registration thereof.

Article 30

- a) If a Lessee subleases, with the approval of the Lessor, the leased property to a third party, and abandons its rights in favour of such party, then the relationship shall be directly between the Lessor and the person that subleased the property, provided that the duration of the sublease agreement shall not exceed the duration of the original agreement, and provided that the original Lessee has paid all his dues. The rent fixed in such a case shall be the same as that which was agreed upon in the original agreement or

the rent specified in the sublease agreement, whichever is higher.

- b) If the sublease relates only to a part of the leased property, a Lessor shall have the right to choose between requesting the sub-Lessee to vacate the property or let him stay on the property, and in the latter case, a direct relationship shall arise between them and the rent of the subleased part shall be the same as that agreed upon with the original Lessee.

Article 31

If a Lessee or his heirs sell the rights arising from the lease agreement of a property leased for industrial, commercial, professional, craft or other purposes, such rights and obligations shall be transferred to the buyer until the expiration date of the contract provided that the interests of the Lessor shall not be harmed, unless agreed otherwise.

CHAPTER SEVEN

TRANSFER OF OWNERSHIP OF THE LEASED PROPERTY

ARTICLE 32

- a) An existing lease agreement shall be binding upon the new owner even if it has no date that can be proved to be prior to the date of the transfer of ownership, unless the agreement is proved to be fictitious or invalid, and the new owner may not demand an increase in rent or termination of

settled by a ruling of the Committee or by a written agreement between the parties, failing which the Lessee shall be deemed in default as regard to the payment of the rent.

- b) The payment of the rent due for a certain period shall be deemed as a proof that rent for periods preceding such period has been paid, unless proved otherwise.

Article 24

A Lessee shall use the leased property in accordance with what has been agreed upon, or in accordance with the purpose for which it was built, provided that the customs in the area of the property are respected.

Article 25

- a) A Lessee shall maintain the leased property in accordance with the usual care of an ordinary person, and shall not make any alterations to it without a written permission from the Lessor, except where such change does not harm the interest of the Lessor. In case of breach, a Lessor shall have the right to force the Lessee to restore the leased property to its original state and pay compensation if required.
- b) If a Lessee grows any plants or makes improvements in the leased property, he shall leave them to the Lessor at the end of the lease, unless agreed otherwise.

Article 26

A Lessee shall carry out rental maintenance on the leased property and pay the costs of water, electricity, telephone services,

joint services and any other charges, unless agreed otherwise.

Article 27

- a) A Lessor may not increase the rent agreed upon in the agreement except after the lapse of two years from the date of the commencement of the agreement, or the date of the last increase, whichever is closer, and the rate of increase shall be 5% of the rent for a property leased for the purpose of residence and 7% on that leased for commercial, industrial, professional and craft or other purposes. The maximum number of such increases shall be five throughout the duration of the contract, unless agreed otherwise in writing.
- b) The provisions of the preceding paragraph shall apply to the existing leases at the time of enforcement of this law when they are renewed or re-signed after the end of the period stipulated in Article (4) of the Issuance Law.
- c) A Lessor must notify the Lessee by a registered letter with acknowledgment of receipt of his intention to increase the rent and specify its amount at least three months before the end of the second year, unless agreed otherwise.

Article 28

Immediately upon the expiration of the term of the lease, a Lessee shall hand over the leased property in as good a state and condition as he received it. If the process of handing over the property has not been completed in accordance with what was agreed upon, all the obligations stipulated in Article (26) of

the Lessee shall, after informing the Lessor by way of a registered letter with acknowledgment of receipt to return the property to its status within two weeks from the date of notification, request the Committee to permit him to return the right or privilege at the Lessor's expense by deducting the amount from the rent.

- b) If the Lessor's commitment becomes exhausting or not in conformity with the property's rent proceed, the Committee may divide the cost of returning the property between both parties. If the Committee realises the incapability of returning the right or privilege, it may -upon the Lessee's request- reduce the rent or extend the Agreement against the incomplete right or privilege, or the termination.

Article 21

A Lessor shall not be permitted to conclude more than one contract for the same leased property and if more than one Lessee is available, the first comer shall be preferred, as a bona fide, to lay hand over the property. If no person has laid hand over the property, the first registered Agreement shall be preferred and without prejudice to the bona fide Lessee's right to claim compensation from the Lessor.

CHAPTER FIVE

LESSEE'S OBLIGATIONS

Article 22

- a) A Lessee shall pay the rent specified in the agreement to the Lessor within a period not exceeding one week from the due date specified in the agreement, and if no payment date is specified the rent shall be payable on the first day of each month at the Lessee's place upon obtaining a receipt for the rent period signed by Lessor, unless agreed otherwise.
- b) If a Lessor refuses to receive the rent and any subsequent rents, the Lessee shall offer the rent to the Lessor under a registered letter with acknowledgment of receipt to receive the rent within one week. If a Lessor declines to receive it, the rent and any subsequent rents shall be deposited on their due dates with the Committee's Secretariat without expenses, and the Committee's Secretariat shall deliver the rent to the Lessor after paying the prescribed expenses.
- c) Such deposit shall be deemed as proof of the payment of the due rent, and a Lessee may not withdraw what he deposited without the consent of the Lessor or the Committee.

Article 23

- a) Subject to the provisions of Article (10) of this Law, a Lessee shall pay the rent on time, even if a dispute has arisen between him and the Lessor about the rent, deductions or reductions therefrom, until the time such dispute is

Article 15

Cases including lease termination, decreasing rent and supplement thereof, returning a raise due to decrease or increase in leased property area shall not be heard if one year has lapsed from the date of actual handing over of the leased property.

Article 16

- a) Leased property shall be at the disposal of the Lessee from the date of notification and enabling him to legally or actually take charge thereof as well as benefit from it without any restraints in the manner that conforms with its nature.
- b) Handing over shall also be made by the mutual consent of the contracting parties if the leased property was in the Lessee's possession before leasing or if the Lessor has retained it in his custody for another reason after leasing.

Article 17

- a) The Lessor shall be bound to hand over the leased property upon concluding the agreement unless the agreement states another delivery date and subject to the dates necessitated by the nature of the property or as required by the customs.
- b) The Lessor shall incur the delivery costs unless the agreement or customs otherwise require.

Article 18

- a) If the leased property is completely destroyed prior to its hand over for an external cause, the lease agreement shall be terminated, but if such destruction is partial or the damage is due to a foreign cause, the Lessee shall have the right to decrease the rent in conformity with the reduced benefit of the leased property.
- b) If the destruction or damage is sizable and exists at the time of concluding the agreement, the Lessee shall have to terminate the agreement.

Article 19

- a) A Lessor may charge an advance cash payment not exceeding three months' rent of the property leased for accommodation purpose and may agree otherwise for other purposes.
- b) A Lessor may receive an insurance not exceeding one month's rent of the leased property which shall be returned to the Lessee at the expiry date of the Agreement or when evacuating and handing over the leased property as long as no liabilities are to be deducted from the insurance amount.

Article 20

- a) A Lessor shall not commit any act likely to prevent a Lessee from benefiting from one of his rights or any privilege by virtue of this agreement or in accordance with what the leased property is intended for. If such an act occurs,

to the lapse of benefit period or the right to terminate the agreement and claim for compensation if required.

Article 11

- a) A Lessee shall not be permitted to prevent a Lessor from carrying out the necessary maintenance and if such act resulted in a breach that prevents from utilising the leased property, the Lessee may request the termination of such agreement or dropping the rent for lapse of benefit period and claim compensation if required.
- b) A Lessee's right shall be waived in all the above if he remains occupying the property for a period of no less than a month from the date of notification of benefit expiry without consulting the Committee.

Article 12

- a) a Lessor shall be entitled to increase the number of units in the leased property either -by adding or uplifting- subject to obtaining a license from the competent authority and if such act results in reducing the benefit of the leased property, the Lessee shall request termination or rent reduction and claim compensation if required.
- b) If a Lessor, after being notified by way of a registered letter with acknowledgment of receipt, delays the work indicated in Paragraph (a) of this Article after obtaining the licenses and Lessee's evacuation, or leases the property to a third party, the Lessee shall be entitled to return and occupy the property or seek compensation that is equal to the damage

inflicted upon him, provided it shall not exceed one year's rent.

Article 13

If the area of a leased property is determined, the Lessor shall be considered a guarantor of the limits of this area, unless otherwise agreed. The Lessee may request termination of the agreement due to a decrease in the area of the leased property if proven that such decrease is sizeable and if identified by the Lessee, he would not have concluded such agreement, unless otherwise agreed upon.

Article 14

- a) If it was apparent that the property's area exceeds what was determined in the lease agreement and the rent is calculated based on the unit, and if the leased property is divisible, the excess shall be in favour of the Lessor unless the Lessee decided to take it in return for an equivalent rent. If the property is indivisible, the Lessee shall pay the cost of the excess. If such excess is sizable, he may request the termination of the agreement.
- b) In case of lump sum rent, the excess shall be in favour of the Lessee, unless such excess is sizeable and if the Lessor is familiar therewith he would not have concluded the agreement. In such a case and unless otherwise agreed upon, the Lessee shall have the option of either increasing the rent in proportion to such excess in the leased property or to terminate the contract.

Article 7

- a) Fees prescribed for registering lease agreements or any alteration that may take place thereto shall be determined by an Order from the Minister following approval by the Council of Ministers for a minimum BD1 and a maximum BD 15 for the property leased for residential purpose, and a fee of no less than BD 5 and not exceeding BD 10 for other purposes.
- b) Registration shall be borne by the Lessor and in case of refusal, the Lessee shall, after informing the Lessor by way of a registered letter with acknowledgment of receipt, register the Agreement and the fee shall be deducted from the rent.

Article 8

- a) The Committee shall not accept cases or disputes arising out of unregistered lease agreements.
- b) A lease agreement may be notarised and in such a case, the notarised lease agreement shall be considered as a forcibly executable official document in accordance with the Civil and Commercial Procedures Act and the Lessor shall, under the supervision of the Execution Court Judge, recover the leased property at the expiry date of the contract.

CHAPTER FOUR

LESSOR'S OBLIGATIONS

Article 9

- a) A Lessor shall handover the leased property and all its annexes to the Lessee in a state that is intended to benefit therefrom in accordance with what has been agreed upon or the nature of the property.
- b) If proven that the leased property, at the handover time, is not fit to fulfill such benefit, or its benefit has been drastically reduced or this property is in a state that subjects the Lessee or whoever lives with him or his workers to serious health hazards, a Lessee, after informing the Lessor by way of a registered letter with acknowledgment of receipt of the need to correct or repair the damage, to request the Committee to reduce the rent in proportion to the reduced benefit or terminate the contract with compensation if required.

Article 10

A Lessor shall carry out the necessary maintenance of the leased property. In case of delay or refusal after being informed by way of a registered letter with acknowledgment of receipt to carry out such maintenance, a Lessee shall, according to his knowledge, carry out the required maintenance and recover whatever he paid by deducting it from the rent without prejudice to his right to claim the rent reduction in proportion to the reduced benefit or to extend the lease agreement in proportion

2. Agricultural Lands
3. Leased property for hotel and tourism purposes.
4. Furnished flats with a maximum one month lease period
5. Residential units used for work situations.
6. Plots of land leased under Real-Estate Development Contracts for development purposes.

Article 3

- a) Lease agreements governed by the provisions of the law herein shall be concluded in writing. Such agreements and any alterations made thereto shall be registered in the Office within one month from the date they are sealed. Existing lease agreements, if not written at the time of enforcing the provisions of the law herein, shall be made in writing and registered within six months from the date of its enforcement.
- b) Lease incident may be confirmed by all proving methods.

Article 4

- a) The lease period must be determined. In case a lease agreement is concluded without agreeing on its period or concluded for an indefinite period or it is not possible to prove the duration of the alleged period, such agreement shall be considered as determined for the rent payment period.

- b) The rent shall be determined in the agreement. If the parties did not agree on the amount or method of evaluating the rent value or it is not possible to prove the value, similar rent at the time of concluding the agreement shall be considered, taking into account the property condition, area, purpose intended therefor and prevailing rent in the area.

Article 5

- a) The Committee provided for in Chapter Ten of this Law shall be entrusted with the settlement of disputes and cases arising out of the application of its provisions.
- b) Courts shall continue to hear the cases filed before the enforcement date of this Law until a final verdict is passed on them.

CHAPTER THREE LEASE AGREEMENT REGISTRATION

Article 6

- a) The Ministry shall, in agreement with the Ministry in charge of the Municipal Affairs, establish an office or more in every municipality called “Leased Property Agreements Registration Office”, charged with registering property lease agreements governed by the provisions of this Law and any possible change thereto as well as preparing the required registers to this effect.
- b) Office work system and registration procedures shall be issued by an order from the Minister.

PROPERTY LEASE LAW

CHAPTER ONE DEFINITIONS

Article 1

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

Ministry: Ministry in charge of justice affairs.

Minister: Minister in charge of justice affairs.

Lessor: The owner of the leased property or whoever acts on his behalf or whoever is legally authorised to conclude a lease agreement.

Lessee: The beneficiary of a leased property or his assignee in accordance with the provisions of this law.

Sub-Lessee: Any person authorised by the original Lessor to totally or partially benefit from the leased property for a fixed period against a specific rent.

Leased Property: Property subject of an agreement and its annexes, in which the benefits are leased in accordance with the provisions of this law.

Sub-lease Agreement: An agreement whereby a Lessee - authorized by the Lessor - is committed to allowing a third party to benefit from the lease property for a fixed period against a specific rent.

Rent: A sum agreed upon in the lease agreement or determined by the committee, if necessary, against utilising the leased property.

Necessary Maintenance: Urgent required repairs needed to protect the leased property from damage and ensure it remains suitable for the intended purpose, in accordance with the conventional maintenance Works carried out by the Lessor.

Leasing Maintenance: Necessary minor repairs for Lessee's utilisation in accordance with the intended purposes and conventional maintenance works carried out by the Lessee.

Office: Property Lease Agreements Registration Office in the five municipalities.

Committee: Rent Disputes Committee.

CHAPTER TWO GENERAL PROVISIONS

Article 2

The provisions of this law shall apply to properties and parts intended for accommodation or industrial, commercial, occupational or handicraft purposes or any other purposes. They shall also apply to the existing lease agreements. The provisions shall not be applicable to the following:

1. Plots of land, movable and immovable industrial installations under the provisions of Legislative Decree No.(28) of 1999 with respect to Establishing and Regulating the Industrial Areas.

And the Law of Evidence in Civil and Commercial Matters promulgated by Legislative Decree No.(14) of 1996, as amended,

And Legislative Decree No.(28) of 1999 with respect to the Establishment and Regulation of Industrial Areas,

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

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

The Council of Representatives and Shura Council ratified the following Law which we approved and enacted:

Article 1

The provisions of the attached Property Lease Law shall come into effect.

Article 2

The following Laws shall have no legal effect:

1. The Rents Act promulgated by Proclamation No.(29) of 1363 H dated 9th July 1944.
2. The Rents Act promulgated by Proclamation No.(42) of 1365 H dated 25th August 1946, as amended.
3. Law related to Fixing Rents of Commercial Stores in Manama of 1955 promulgated by Proclamation No.(42) of 1374 H.
4. Legislative Decree No.(9) of 1970 with respect to Amending

Certain Rental Rules and Regulations, as amended.

5. Legislative Decree No.(8) of 1984 with respect to Fixing Property Rents before 1st January, 1970.

Article 3

The provisions of the Civil Code shall be applicable in respect of any matter not stipulated by a special provision herein.

Article 4

Lease agreements governed by the provisions of Law No.(9) of 1970 shall be terminated three years after this Law comes into effect.

Article 5

The Minister in charge of justice affairs shall issue the necessary orders for implementing the provisions of this Law.

Article 6

The Prime Minister and the Ministers, each in their respective capacity, shall implement the provisions of this Law which shall come into effect after six months from the date of its publication in the Official Gazette.

Signed: Hamad bin Isa Al Khalifa
King of the Kingdom of Bahrain

Issued at Riffa Palace
On 26th Ramadan, 1435 Hijra
Corresponding to 24th July, 2014 A.D.

Law no.(27) of 2014

PERTAINING TO PROMULGATION OF THE PROPERTY LEASE LAW

We,
Hamad bin Isa Al Khalifa, King of the Kingdom of Bahrain

Having examined the Constitution,

And the Rents Act promulgated by Proclamation No.(29) of
1363 H dated 9th July 1944,

And the Rents Act promulgated by Proclamation No.(42) of
1365 H dated 25th August 1946, as amended,

And the Law related to Fixing Rents of Commercial Stores in
Manama of 1955 promulgated by Proclamation No.(42) of
1374 H.,

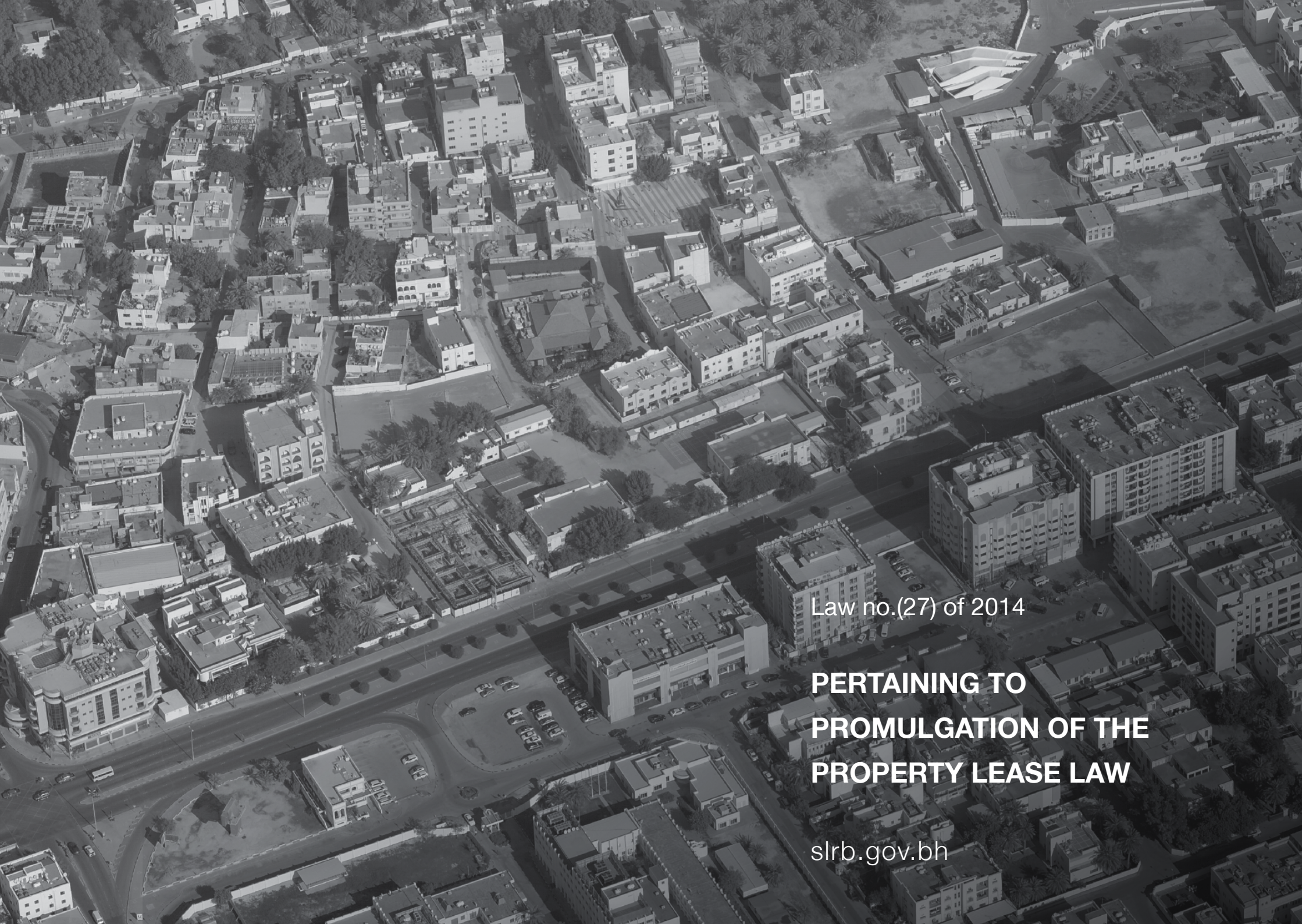
And Legislative Decree No.(9) of 1970 with respect to amending
certain rental rules and regulations, as amended,

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

And Legislative Decree No.(14) of 1971 relating to Notarization,

And Legislative Decree No.(3) of 1972 concerning Judicial Fees,
as amended,

And Legislative Decree No.(8) of 1984 with respect to Fixing
Property Rents before 1st January, 1970,

An aerial, black and white photograph of a city, likely Bahrain, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and palm trees. The image is used as a background for a legal document cover.

Law no.(27) of 2014

**PERTAINING TO
PROMULGATION OF THE
PROPERTY LEASE LAW**

slrb.gov.bh



مُجَرِّدُ الْمِسَاحَةِ وَالسَّجِلِّ الْعَقْدِيِّ
Survey & Land Registration Bureau

Law no.(27) of 2014

PERTAINING TO PROMULGATION OF THE PROPERTY LEASE LAW
