

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقاري

ولأنحته التنفيذية الصادرة

بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠١ لسنة ٢٠٠١



الطبعة
الأولى المعدلة

٢٠٠٤

تقديم

يسر الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية أن تقدم الطبعة الأولى المعدلة من هذا الكتاب متضمناً القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن إصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

وإذ أخذت الهيئة على عاتقها تقدير كافة القوانين التي تصدرها الدولة مساهمة منها في خدمة جمهور العملاء المهتمين بالمجال القانوني ونأمل أن نكون قد وفقنا في التيسير على المتعاملين بأحكام القانون وتقدير ما يهم المواطنين من القوانين للوقوف على ما تتضمنه من أحكام.

والله ولي التوفيق

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب النبي

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١(*)

بإصدار قانون التمويل العقاري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما فى حكمها ، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقارى ، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه .

(المادة الثانية)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة « الوزير المختص » « وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية » وعبارة « الجهة الإدارية » « الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقارى » « وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية » .

(المادة الثالثة)

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق فى تاريخ العمل به .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لمضى ثلاثة أشهر على تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ ربيع الآخر سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ م) .

حسنى مبارك

قانون التمويل العقارى

الباب الاول

احكام عامة

مادة ١- تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومبانى المحال المخصصة للنشاط التجارى ، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً ، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويطلق على هذا التمويل اسم « التمويل العقارى » وعلى ذلك الضمان اسم « الضمان العقارى » ، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمى أو بغير ذلك من الضمانات اسم « العقار الضامن » وعلى المشتري أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء اسم « المستثمر » ، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات .

مادة ٢- تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقارى ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ٣- تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون بشرط قيدها فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض :

- (١) الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها .
 - (٢) شركات التمويل العقارى المنصوص عليها فى الباب الخامس من هذا القانون .
- ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى ، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التى يقررها ، أن تزاول نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون .

مادة ٤ - تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفق المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل فى غير حالة الشراء ، وذلك فى ضوء الحالة العامة لسوق العقارات .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيسة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول .

مادة ٥ - دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة فى سبيل تدبير التمويل العقارى بتوفير مساكن اقتصادية لذوى الدخل المنخفضة ، بما يلى :

(أولاً) تخصيص بعض الأراضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى .

(ثانياً) تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية .

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقارى لهم .

الباب الثانى

اتفاق التمويل

مادة ٦ - يكون التمويل العقارى فى مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلى بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتى :

(أ) الشروط التى تم قبولها من البائع والمشتري فى شأن بيع العقار بالتقسيط ، بما فى ذلك بيان العقار وثمانه .

(ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذى أداه المشتري للبائع .

(ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها ، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل .

(د) قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

(هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أى حقوق عينية على الغير .

(و) التزام المشتري بقاء حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضمناً للوفاء بها .

(ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً .

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات ، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن فى الاتفاق .

ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين .

مادة ٧ - يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول . وللممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته .

ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله ، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع التصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها .
مادة ٨ - إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة ، كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً . فإذا لم يتم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون .

مادة ٩ - يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه . وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما تتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى

وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

مادة ١٠ - يقدم طلب قيد الضمان العقارى إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار .

ويجب البت خلال أسبوع فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب .

ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول . ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسيئاً .

مادة ١١^(١) - يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحققاته أجله الدفع بالضمانات المقررة لها والناشئة عن اتفاق التمويل ، وذلك وفقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة .

ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها ، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويستمر الممول في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة .

وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر .

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

مادة ١٢ - للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مخل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار .

(١) المادة رقم ١١ مستبدلة بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ - الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع (أ) في ٢٠٠٤/٦/١٧

مادة ١٣ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنداز دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان ، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري .

ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله .

مادة ١٤ - يقوم الممول ، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل ، بإعلانه إلى المستثمر ، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقارى مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه ، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم .

مادة ١٥ - يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنسيه نزع الملكية .

مادة ١٦ - إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى ، يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمراد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ .

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقارين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل .

مادة ١٧ - لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبيئاً به أسبابه ، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ

على العقار ما لم يقرر القاضى عكس ذلك . وللقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب .

مادة ١٨ - يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار .

ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين .

مادة ١٩ - على الوكيل العقارى أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً ، كما يقوم بلمصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته .

مادة ٢٠ - يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع ، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض .

فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدىن ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من هذا القانون ، ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايدة ، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته .

وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة .

مادة ٢١ - إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى أى وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات ، ويلتزم المستثمر بأن يودى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ .

مادة ٢٢ - يصدر القاضى حكماً بإيقاع البيع بناء على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع . ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل . ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره .

مادة ٢٣ - لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التى أعلن أصحابها بالسند التنفيذى وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون .

مادة ٢٤ - لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم .

مادة ٢٥ - لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك .

مادة ٢٦ - يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة . ويتولى قاضى التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ .

مادة ٢٧ - تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص
فى هذا الباب .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

مادة ٢٨ - يجب أن تتخذ شركة التمويل العقارى شكل شركة مساهمة مصرية ،
وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية .
ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام المواد التالية :

مادة ٢٩ - يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض ،
وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه .

مادة ٣٠ - على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات
المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات
خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه .

مادة ٣١ - تقوم الجهة الإدارية بالبث فى طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة
بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة .

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية :

- (١) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .
- (٢) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية
فى مديرى الشركة .

(٣) صدور حكم بشهر إفلاس أى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات
الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

(٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره .

مادة ٣٢ - تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتى :

(١) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة .

(٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل .

(٣) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة .

(٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء .

مادة ٣٣ - يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الإدارية .

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٤ - يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية ، وذلك كله وفقاً للمواعيد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية .

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

الباب السادس

ضمانات التمويل العقارى

مادة ٣٥ - ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص .

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقارى فى مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل .

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى .

مادة ٣٦ - تتكون موارد الصندوق من :

(١) الاشتراك الذى يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسى وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل .

(٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص .

(٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق .

(٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التى تؤدى وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ٣٧ - للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين .

مادة ٣٨ - لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية

لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول .

مادة ٣٩ - تعد الجهة الإدارية نموذجًا بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ،

وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج . ويجب أن يرفق

باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع

على اتفاق التمويل .

مادة ٤٠ - يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريًا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل

وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٤١ - ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم

عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذًا له ، وتحدد اللائحة التنفيذية

نظام وإجراءات عمل هذا المكتب .

الباب السابع

الرقابة

مادة ٤٢ - للجهة الإدارية ، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة

تنفيذًا له ، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين

أو المساهمين فى شركات التمويل العقارى أن تتخذ ما تراه مناسبًا من التدابير الآتية :

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .

(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تتجاوز تسعين يومًا .

(٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة

الآثار المترتبة على هذا المنع .

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقارى المخالفة :

(١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقارى أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاوّل هذا النشاط ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص .

(٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمنى محدد .

مادة ٤٣- مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذى شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدّد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يتجاوز مائة جنيهه ووفقاً للقواعد والإجراءات التى تقرّها هذه اللائحة .

وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام .

مادة ٤٤- يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها .

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض ، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات .

الباب الثامن

العقوبات

مادة ٤٥ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها :

مادة ٤٦ - يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له فى ذلك .

مادة ٤٧ - يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاولة نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و (٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة ٤٨ - يعاقب من يخالف أياً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه .

مادة ٤٩ - يجوز ، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات ، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبته ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوباً فى حالة العود .

مادة ٥٠ - لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص .

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ، و يترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية .

مادة ٥١ - يعاقب المستول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم .

مادة ٥٢ - تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية ، إذا كانت المخالفة قد أرتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها .

١

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الباب الأول أحكام عامة

(مادة ١)

يكون التمويل العقاري وفقا" لأحكام القانون للاستثمار فى شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى .

(مادة ٢)

" إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع، في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضمانا" للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقا" مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى ، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً" لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها " .
وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضمانا" للتمويل وذلك بعد موافقة الجهة التى خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

(مادة ٣) (٢)

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا للمعايير الآتية :-

- (أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ويكون من مستندات اتفاق التمويل التى لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذى تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقارى وأطلع عليها قبل توقيعها على اتفاق التمويل .
- (ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار، أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين محل التمويل .
- (ج) تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التى تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول .
- (د) لا يجوز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأولاده القصر ، أو للشخص الاعتبارى والأشخاص الاعتبارية الأخرى، التى يساهم بأكثر من عشرون فى المائة من رأسمالها .
- (هـ) فى الأحوال التى يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذى أخذ أساسا" لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات

راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله ، و يجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر .

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) من هذه اللائحة .

(مادة ٤)

على الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقرها القانون فى هذا الخصوص ، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوباً بدراسات وأفية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع .

ويبرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

(مادة ٤ مكرراً) (١)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢٢) من هذه اللائحة يتم تحديد قيمة العقار فى حالة الشراء وفقاً للمعايير الآتية : (*)

- ١ . وصف العقار وموقعة وحدوده ومساحته وتاريخ إنشائه وحالة المرافق الداخلية .
- ٢ . العمر الاقتصادى والقيمة السوقية للعقار وقت التقييم فى ضوء قيمة العقارات المماثلة فى ذات المنطقة .
- ٣ . الطرق التحليلية الخاصة بالتكلفة والبيوع المماثلة وراسمالة الدخل والعائد الاقتصادى على العقار .
- ٤ . الإحلال والتجديد الذى يتم على العقار .

(مادة ٥)

يتم تسليم أراضى الدولة التى تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضى بالمرافق، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الاتفاق المنصوص عليه فى المادة (٤) من هذه اللائحة .

(مادة ٦)

يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقارى وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوى عن واحد وعشرين ألف جنيه أو ثلاثين ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجته وأولاده القصر .

وتكون الأولوية فى توفير الدعم للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الأقل دخلاً الذى لم يسبق له الحصول على دعم نقدى ومن لا يملك وحدة سكنية .

الباب الثاني
التصرف فى العقار الضامن وتأجييره والتعجيل بالوفاء
(مادة ٧)

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عينى عليه أو فى تأجييره أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لاتقل عن ثلاثين يوماً ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله .

(مادة ٨)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى إقرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحب الحق العينى بالحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

(مادة ٩)

يجوز للممول أن يشترط للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له تقديم إقرار كتابى بحوالة حقه فى أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لإتفاق التمويل العقارى .

(مادة ١٠)

لا يجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه فى المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه .

(مادة ١١)

إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

الباب الثالث
قيد الضمان العقارى وحوالة الحقوق
الناشئة عن إتفاق التمويل
(مادة ١٢)

يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمناً البيانات الآتية :-

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل .

ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقارى وسند ملكة العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(مادة ١٣)

يتولى مكتب الشهر العقارى المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به وله فى سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام .

ويكون البت فى الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه . ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه .

وفى جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسبقاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون .

(مادة ١٤)

يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذى تعده الهيئة العامة لسوق المال :

أ . قبول الممول حوالة حقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى المحال له .

ب . بيان المقابل الذى التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل .

ج . بيان تفصيلى بالحقوق المحالة بما فى ذلك الإقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأية ضمانات أخرى (محفظة التوريق) .

د . التزام الممول بتحصيل الإقساط التى تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

(مادة ١٥)

تم حذفها بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الصادر فى ٢٠/٣/٢٠٠٥ والمنشور بالوقائع المصرية بالعدد ٦٤ أ فى ٢٢/٣/٢٠٠٥ .

(مادة ١٦)

على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

الباب الرابع التنفيذ على العقار الضامن

(مادة ١٧)

لا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :-

- (أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .
- (ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .
- (ج) تحديد المدة التى يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يوماً" من تاريخ الإنذار .

(مادة ١٨)

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العينى والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان :

- (أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل .
- (ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً" من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء .
- (ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده .

(مادة ١٩)

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرتة العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقارى خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً" من تاريخ الإعلان ، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزة بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء ، و إلا كان التكليف غير نافذ فى حقهم .

(مادة ٢٠)

يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً" من تاريخ التأشير به .

(مادة ٢١)

يعين قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً" عقارياً" لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلنى وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تمسكه

الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .
ويأمر قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره فى خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ .

(مادة ٢٢)

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسى للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقارى على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية :-
(أ) قيمة العقار عند شرائه .
(ب) التعديلات التى طرأت على العقار بعد شرائه .
(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار .
(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة .

(مادة ٢٣)

يقوم الوكيل العقارى بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على أن تتضمن ما يأتى :-
(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التى تفيد فى بيان أوصافه .
(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقارى .
(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذى لدى مكتب الشهر العقارى .
(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع .
(هـ) شروط البيع والثمن الأساسى للعقار .
(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسى لكل صفقة .
(ز) مقدار تأمين الاشتراك فى المزاد على ألا يقل عن واحد فى المائة ولا يجاوز خمسة فى المائة من الثمن الأساسى للعقار .

(مادة ٢٤)

على الوكيل العقارى قبل البدء فى إجراءات المزايمة التحقق من إعلان ذوى الشأن فى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج فى العروض وإعلان الحاضرين بها .

(مادة ٢٥)

يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع .

(مادة ٢٦)

تقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقا " لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التى رسا بها المزداد .

الباب الخامس شركات التمويل العقاري (مادة ٢٧)

يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن يتم الوفاء بالباقي نقداً خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

(مادة ٢٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك على أن يرفق به ما يأتي :-
(أ) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسى على أن يكون غرضها الرئيسى مزاولة نشاط التمويل العقاري .
(ب) السجل التجارى للشركة .
(ج) بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة و مديرى الشركة ومديرى الفروع .
(د) إقرار من مؤسسى الشركة و أعضاء مجلس الإدارة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة وفى حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك .
(هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية فى جريمة ماسة بالشرف وفى حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك .
(و) شهادة من مراقبين الحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة .
(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص .
(ح) بيان نسبة المساهمة كل من المؤسسين فى أية مؤسسات مالية أخرى عاملة فى مصر .

(مادة ٢٩)

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأسمالها المصدر مائه مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها المصدر هذا الحد .

(مادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي :-
(أ) استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (٢٨) .
(ب) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويل لا تقل عن خمسة عشر سنة بعد الحصول على مؤهل عال فى ذات المجال .

(ج) أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني أو الهندسي لاتقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال .

(مادة ٣١)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به وتكليف الطالب بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف و إلا سقط طلبه .
وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً" من تاريخ استيفاء المستندات .

(مادة ٣٢)

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (٣١) من القانون .

(مادة ٣٣)

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذي تعده الهيئة لهذا الغرض ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

(مادة ٣٤)

علي الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية السنة أشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون.

(مادة ٣٥)

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي :-

- (أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن .
- (ب) ألا تقل نسبة كفاية حقوق الملكية للشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول وإجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على تسعة أمثال حقوق الملكية .
- (ج) ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً والأوراق المالية المتداولة عن ٢٥% من الالتزامات الجارية.
- (د) ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن ١:١ من قيمة الفائدة على إجمالي القروض .

(مادة ٣٥ مكرراً)

يلتزم الممول بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها ،
وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات .

مادة (٣٥) مكرراً (١)

تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية ، تتضمن نظام العمل بالشركة والإجراءات التي
يلتزم بها المديرون والعاملون فيها ، مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال أسبوع من
تاريخ إقرار الشركة لها (*). وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحتها الداخلية بما يتفق مع أى
تعديل في القانون أو اللائحة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل .

مادة (٣٥) مكرراً (٢)

يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية للشركة البيانات التالية على الأقل :-

- ١ . الدورة المستندية الواجب إتباعها منذ تقدم المستثمر للتعامل مع الشركة حتى إتمام الاتفاق .
 - ٢ . هيكل إدارة الشركة مع بيان الأعمال ومسئوليات الإدارة الفعلية التي يمارسها المديرون وكل من يمثلها في التعامل مع الغير من العاملين بها .
 - ٣ . علاقة المركز الرئيسى للشركة بفروعها وبالمكاتب التابعة لها والنشاط الذى يجوز للفرع أن يمارسه .
 - ٤ . نظام تسجيل المراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها .
 - ٥ . نظام مسك السجلات الداخلية للشركة .
 - ٦ . نظام قيد شكاوى المتعاملين مع الشركة .
 - ٧ . نظام الرقابة الداخلية والمراجعة الدورية بالشركة والذى يتم تطبيقه على المديرين والعاملين بها بما يكفل سلامة تطبيق القوانين والقرارات المنظمة لعمل الشركة واللائحة الداخلية لها وبما يؤدي إلي سرعة اكتشاف أى مخالفة تقع من أى من المديرين أو العاملين .
- وعلى الشركة إخطار الهيئة بالمسؤولين في الشركة عن متابعة الرقابة الداخلية بمركزها الرئيسى وبفروعها وبمن تشملهم رقابة هؤلاء المسؤولين .

مادة (٣٥) مكرراً (٣)

علي المسئول عن الرقابة الداخلية بالشركة أن يحتفظ بملف لجميع شكاوي المتعاملين معها والمتعلقة بأعمال الشركة وبما اتخذ من إجراءات لمواجهة هذه الشكاوى وأن يتحقق من أنه فحص كل شكوى خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة ويلتزم بإخطار الهيئة بأى شكوى مضت هذه المدة دون الرد عليها بما يفيد معالجة أسبابها .

مادة (٣٥) مكرراً (٤)

تلتزم الشركة بأن تحتفظ فى كل وقت بالدفاتر التى توضح مركزها المالى والحسابات والسجلات والمستندات والمكاتبات بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية .
وعلى الشركة ان تحتفظ بقائمة بأسماء المستثمرين لديها وبملف لكل مستثمر يتضمن البيانات المنصوص عليها فى المادة رقم (٣٥ مكرراً ٢٢) من هذه اللائحة وبيانا بالعقود التى تم توقيعها بينه وبين الشركة والمراسلات المتبادلة بينهما .
كما تلتزم الشركة بالاستمرار فى الاحتفاظ بتلك الدفاتر والحسابات والسجلات والمستندات لمدة لاتقل عن سنتين بعد تمام سداد التمويل .

مادة (٣٥) مكرراً (٥)

يجب أن يتضمن ملف كل مستثمر لدى الشركة على الأقل ما يلى:-

١. اسم وسن ومهنة المستثمر ومحل إقامته، وصورة ضوئية من المستندات المثبتة لشخصيته وصورة من قيد الشخص الاعتبارى بالسجل التجارى وشكله القانونى إن كان شخصاً اعتبارياً .
٢. العنوان الذى يتم مراسله المستثمر عليه وأرقام هاتفه .
٣. أسماء وصفه من لهم حق التوقيع عن المستثمر أو تمثيله لدى الشركة .

مادة (٣٥) مكرراً (٦)

تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة ، وذلك باستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو الجهات التى تباشر نشاط التوريد وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التى تكفل إلتزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات .

(مادة ٣٦)

علي الشركة الراغبة فى وقف نشاطها أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠%) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل فى ذات النشاط أو فى غيره أن تتقدم بطلب ذلك إلى الهيئة على النموذج الذى تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :-

أولاً : بالنسبة للتوقف :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .

(ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

ثانياً : بالنسبة لتصفية الأصول :

(أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد علي (٥٠ %) من قيمتها السوقية .

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .

(ج) التدابير المقترح اتخاذها لتصفية أصول الشركة في نشاط التمويل العقاري أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

(د) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري .

ثالثاً : بالنسبة للاندماج :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه .

(ب) مشروع قرار الاندماج .

(ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .

(د) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير .

(هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة .

(و) التدابير المقترحة لحالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون .

(مادة ٣٧)

تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة علي الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جديّة تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

(مادة ٣٨)

تسري أحكام هذا الفصل علي خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري المشار إليهم في القانون .

(مادة ٣٩)

علي من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب علي النموذج الذي تعده لذلك .

(مادة ٤٠)

يجب أن تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار إليها الشروط الآتية :-

- (أ) أن يكون حاصلًا علي مؤهل عال .
- (ب) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن ٥ سنوات بالنسبة لخبراء التقييم والوكلاء العقاريين ولا تقل عن ثلاث سنوات بالنسبة لوسطاء التمويل العقاري .
- (ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .
- (د) أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمده الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعند بها الهيئة .

(مادة ٤١)

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ويجب أن يكون القرار مسببًا في حالة الرفض . وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

(مادة ٤٢)

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك في خلال ستين يومًا من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبث في التظلم خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص.

(مادة ٤٣)

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التي تضعها الهيئة في هذا الشأن .

(الفصل الثاني)
خبراء التقييم
(مادة ٤٤)

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يروونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

(مادة ٤٥)

علي خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً" من تاريخ طلب التقييم .
 وعلي الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤ مكرراً ، ٢٢) من هذه اللائحة .

(مادة ٤٦)

يحظر علي خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأى من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه .

(مادة ٤٧)

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذى أجرى تطبيقاً" للمادة (٤) من القانون ، تولت الهيئة بناء علي طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار ، علي أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه .

(مادة ٤٨)

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم .

(الفصل الثالث)
وسطاء التمويل العقاري
(مادة ٤٩)

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

(مادة ٥٠)

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز ٢.٥% من قيمة التمويل .

(مادة ٥١)

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد .

(مادة ٥٢)

على الوسيط أن يقيد فى دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

(الباب السابع)

ضمانات التمويل العقاري

(مادة ٥٣)

لمن يرغب من ذوى الدخل المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :-

- (أ) وصف للعقار وموقعه .
- (ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .
- (ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض .
- (د) شهادة بإثبات الدخل السنوى للطالب .
- (هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

(مادة ٥٤)

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه ويجب أن يتضمن القرار فى حالة الموافقة تحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب .

(مادة ٥٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط . ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات .

(مادة ٥٦)

إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ، ووفقاً للشروط الآتية :-

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(ب) إضافة قيمة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .

(مادة ٥٧)

على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية :-

(أ) قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

(ب) قيمة ما أبداه الممول من أقساط السداد وما زاده من تكاليف حتى تاريخ الإخطار .

(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص في القانون أو لشرط إتفاقي أو حكم قضائي .

(هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

(و) أية معلومات إضافية تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانة يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة .

(مادة ٥٨)

ينشأ لدي الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ويشكل مجلس إدارة الهيئة المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة .

(مادة ٥٩)

تقدم الشكاوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتفيد في سجل يعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكاوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .

(مادة ٦٠)

يجب علي المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوما" من تاريخ تقديمها .
وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

(مادة ٦١)

يجوز لكل ذى شأن الإطلاع لدى الهيئة علي السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك وفقا" لأحكام المادة (٤٣) من القانون ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيها للإطلاع وعشرة جنيها عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنيه عن كل مستخرج .