

الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ مكرر - في ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقاري

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ١١ يونية عام ٢٠١٨)

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 في حكمها، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء يعمل بأحكام القانون في شأن التمويل العقاري، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه.

(المادة الثانية)

في تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بالكلمات والعبارات المعنى المبين قرين كل منها:

(أ) **الوزير المختص:** الوزير المختص بتطبيق أحكام قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات غير المصرفية الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩

(ب) **الهيئة أو الجهة الإدارية:** الهيئة العامة للرقابة المالية.

(ج) التمويل العقاري: التمويل فى أى من الأنشطة المنصوص عليها فى المادة (١) من القانون المرافق أو التى يتم إضافتها بقرار من الوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة.

(د) إعادة التمويل العقاري: إعادة تمويل الجهات التى تزاوّل نشاط التمويل العقاري.

(هـ) الإجارة: تأجير العقارات الذى ينتهى بالتملك.

(و) الضمان العقاري: الضمان المقدم عن التمويل العقاري.

(ز) العقار الضامن: العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمى أو بغير ذلك من الضمانات.

(ح) المستثمر: المشتري أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء.

(ط) الشركة: كل شركة تمارس نشاطاً أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري المنصوص عليها فى المادة (١) من القانون المرافق. (٢)

(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)

قانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (١):

تسرى أحكام هذا القانون على أنشطة التمويل العقاري وهي:

(أ) تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى.

(ب) الإجارة مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي.

(ج) تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات.

(د) تمويل شراء العقارات بنظامى المشاركة والمرابحة.

(هـ) إعادة التمويل العقاري.

ويجوز للوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى فى مجال التمويل العقاري.

ويكون ذلك التمويل بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات والشروط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. (٣)

مادة (١ مكرراً):

يعفى إثبات تاريخ اتفاق التمويل العقاري وشهره وكذا قيد الضمان وتجديده وشطبه وحوالته من جميع الرسوم والمصروفات والتكاليف المساحية.

ويستثنى قيد الضمان من أحكام المادتين (٤٣، ٤٤) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى لحين سداد كامل الدين والمادة (٤٢) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وذلك عن منح التمويل العقارى.

كما تعفى العقارات الممولة وفقاً لأحكام هذا القانون من رسوم التنازل التى تفرضها الجهات المصدرة لقرارات تخصيص الأراضى لجهات التمويل.(٤)

مادة (٢):

مع عدم الإخلال باختصاص جهاز حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، تختص الهيئة بالتنظيم والرقابة والإشراف على جميع أنشطة التمويل العقارى المبينة فى هذا القانون.(٣)

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 تزاوّل 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 أنشطة ومجالات التمويل العقارى المنصوص عليها فى هذا القانون وفقاً للقواعد والمعايير التى يحددها مجلس إدارة الهيئة، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لطالب التمويل وذلك فى ضوء الحالة العامة للسوق.

وتُصدر الهيئة قواعد وإجراءات وشروط التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار أو الضمان المقدم حسب الأحوال.

ويكون لجهات التمويل وإعادة التمويل المرخص لها الحق في تحديد تكاليف التمويل دون التقيد بالحدود القصوى المقررة في أى قانون آخر.

وتقدر قيمة العقار الضامن بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التى تعدها الهيئة لهذا الغرض بشرط ألا يكون من بين العاملين لدى أى من أطراف عملية التمويل.

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذه الجداول.(٣)

مادة (٥):

مع عدم الإخلال بالأحكام المنظمة لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري المنصوص عليها في المادة (٣٥) من هذا القانون، تلتزم الدولة - ممثلة في الجهات صاحبة الولاية على أراضي الدولة - في سبيل توفير التمويل العقاري لمنخفضى الدخل بدعم إسكان ذوى الدخل المنخفضة وذلك بتخصيص أراضٍ دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى، ويتحمل التكلفة الفعلية لتوفير المرافق العامة لها أو جزء من هذه التكلفة، أو غير ذلك من صور الدعم.

ويصدر قرار من مجلس إدارة الصندوق بتحديد شروط وقواعد استحقاق هذه المساكن، ومعايير توصيف مشروعات إسكان ذوى الدخل المنخفض.

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.(٣)(٦)

الباب الثانى

اتفاق التمويل

مادة (٦):

يكون التمويل العقارى بموجب اتفاق بين أطراف التمويل وفقاً للنماذج المعتمدة من الهيئة، ويتضمن هذا الاتفاق على الأخص ما يأتى:

- (أ) بيان العقار وثنمه.
- (ب) مقدار المبلغ المعجل الذى يتم سداذه من ثمن العقار.
- (ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة أو قابلة للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات الرسمية التى تحددها الهيئة لحساب التغيير فى تكلفة التمويل زيادة أو نقصاً وذلك لحين استيفائها بالكامل.
- (د) قبول البائع حوالة حقوقه إلى أقساط الثمن والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها.
- (هـ) التزام المستثمر بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- (و) التزام أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيق اتفاق التمويل بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه، وتعفى جميع الإجراءات الواردة فى هذه الفقرة من كافة الرسوم والضرائب والمصروفات.
- وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط والبيانات الأخرى الواجب تضمينها فى اتفاقات التمويل العقارى المنصوص عليها فى هذا القانون طبقاً لطبيعة كل اتفاق. (٣)

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 لمستحقاته.

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 يومًا من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقًا على ذلك.

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها.

مادة (٨):

إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحدًا من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقى أقساط الثمن أو الباقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يومًا.

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الاجراءات المنصوص عليها فى 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 يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى

وحالة 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 وبسند 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 مسبباً.

مادة (١١):

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل سواء على سبيل التملك أو الرهن إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريد، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهنًا حيازياً وذلك كله طبقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويقيد عقد الرهن بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التى يحددها مجلس إدارتها.

ويجب أن يتضمن اتفاق التمويل قبول المستثمر بحوالة حقوق الممول إلى إحدى الجهات المشار إليها بالفقرة الأولى، ويتم إخطار المستثمر بالحوالة ويحدد اتفاق التمويل طريقة الإخطار. (١)

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

مادة (١٢):

للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مغل 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 يومًا على الأقل من تاريخ الإنذار.

مادة (١٣):

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزمًا بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل العقاري.

ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيدًا لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونًا 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 يومًا، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعًا على هامش قيد الضمان العقاري

مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزته وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم.

مادة (١٥):

يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة (١٦):

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

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

مادة (١٧):

لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبيّنًا 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 العقاري أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين واسعتي الإنتشار على نفقة المستثمر والممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

مادة (٢٠):

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.

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

وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

مادة (٢١):

إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.

مادة (٢٢):

يصدر القاضي 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 خاليًا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقًا لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أن كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل.

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة (٢٣):

لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقًا للمادة (١٩) من هذا القانون.

مادة (٢٤):

لا يجوز إستئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في 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 يومًا 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 العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة. ويتولى قاضى التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي 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 وإعادة التمويل العقارى (٥)

مادة (٢٨):

يجب أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية.

واستثناءً من المادة الأولى من مواد إصدار هذا القانون لا تسرى أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء على الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون أيًا كانت نسبة رأس المال غير المصرى فيما عدا نصى المادتين (الثالثة) بند (٣)، (الرابعة) من القانون المشار إليه. ويكون الترخيص بمزاولة أنشطة التمويل وإعادة التمويل العقارى وفقاً لأحكام المواد التالية وما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون. (٣)

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 بإستلام 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 بالبت 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 مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم قد رد إليه اعتباره.
- (٤) أن تكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسى الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد ورد إليه اعتباره.

مادة (٣٢):

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على يتضمن ما يلى:

- (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 (٣٢) مكرراً:

تُعد العوائد المدينة التي تدفعها الشركة على القروض وغيرها من وسائل التمويل والمخصصات التي تحتسبها على التمويل المشكوك في تحصيله وفقاً للمعايير التي تضعها الهيئة ولما يقره مراقبو حسابات الشركة من التكاليف الواجبة الخصم عند تحديد صافى الدخل الخاضع للضريبة وفقاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥

كما تعد من التكاليف واجبة الخصم الديون التي يقرر مجلس إدارة الشركة إعدامها بناءً على تقرير مراقبي الحسابات وتزيد على المخصصات المشار إليها وذلك بعد اتخاذ الإجراءات الجادة لاستيفائها وفقاً للضوابط والإجراءات التي يضعها مجلس إدارة الهيئة في هذا الخصوص.

وتعفى من ضريبة الدمغة وغيرها من الضرائب والرسوم أرصدة القروض وأية صورة من صور التمويل التي تقدمها الشركة لعملائها وفقاً لأحكام هذا القانون. (٤)

مادة (٣٣):

تلتزم الشركة بإعداد القوائم المالية وتقديمها للهيئة وفقاً للمعايير وفي المواعيد التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.

ويتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدین في السجل المعد لهذا الغرض بالهيئة وفقاً لمعايير المراجعة التي يحددها مجلس إدارتها. (٣)

مادة (٣٤):

لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها أو الاستحواذ على حصص في رأس مال شركات التمويل العقاري إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة وإلا كان الاندماج غير نافذ قانوناً، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.

والهيئة رفض الموافقة لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.(٣)

مادة (٣٤) مكرراً:

ينشأ اتحاد يُسمى "الاتحاد المصرى للتمويل العقارى" يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الهيئة ويصدر بتشكيله قرار من مجلس إدارتها، ويسجل فى سجل خاص لديها يضم جميع الشركات الخاضعة لهذا القانون والجهات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويختص الاتحاد بتوحيد جهود شركات التمويل العقارى والتنسيق فيما بينها للنهوض بمجال التمويل العقارى فى جمهورية مصر العربية.

ولا تسرى المعايير والقواعد المهنية التى يضعها الاتحاد إلا بعد اعتمادها من مجلس إدارة الهيئة.

وتعين الهيئة ممثلاً لها لدى الاتحاد يكون له الحق فى حضور جلساته والاشتراك فى مناقشاته، دون أن يكون له صوت معدود.

ويصدر بالنظام الأساسى للاتحاد قرار من مجلس إدارة الهيئة، وينشر فى الوقائع المصرية على نفقة الاتحاد.(٤)

الباب السادس

ضمانات التمويل العقارى

مادة (٣٥):

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

ويختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقارى فى مجال بيع المساكن أو الانتفاع بها أو إيجارها إيجاراً ينتهى بالتملك، كما يجوز له دعم إيجار المساكن وذلك كله لذوى الدخول المنخفضة بكافة الوسائل بما فى ذلك تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط فى حالتى بيع

المساكن أو إيجارها بالإيجار الذى ينتهى بتملكها على نحو يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تناسب دخولهم وعلى ألا يجاوز القسط الحد الأقصى الذى يحدده مجلس إدارة الهيئة.

ويجوز للصندوق مباشرة الأنشطة واتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة لضمان تحقيق أغراضه وضمان مخاطر عدم سداد الالتزامات الناشئة عن نشاط التمويل العقارى، وله فى سبيل ذلك تأسيس أو المساهمة فى تأسيس شركات وصناديق متخصصة فى ذلك أو الاستعانة بالشركات أو الصناديق القائمة أو بتقديم ضمانات تيسر عمليات التمويل العقارى للممولين أو المستثمرين أو بغير ذلك من الوسائل التى يوافق عليها مجلس إدارته.

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى. (٣)(٦)

مادة (٣٦):

تتكون موارد الصندوق من:

- ١ - الاشتراك الذى يلتزم الممول والمستثمر بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسى وبشرط ألا يجاوز (٢%) من قسط التمويل، وتخصص هذه الاشتراكات لسداد أقساط المتعثرين وفقاً للقواعد المحددة بالنظام الأساسى للصندوق أو التى يقرها مجلس إدارته.
- ٢ - ما تخصصه الدولة للصندوق من أموال وأصول.
- ٣ - حصة استثمار أموال الصندوق.
- ٤ - حصة الغرامات الناشئة عن عمل الصندوق والمحكوم بها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- ٥ - التبرعات والهبات التى يوافق عليها مجلس إدارة الصندوق، وأموال الوقف الخيرية وعوائده والقروض والمنح من الداخل أو الخارج وفقاً للقوانين والقواعد والإجراءات المعمول بها فى هذا الشأن.

٦ - مقابل نماذج وطلبات الحصول على الدعم لذوى الدخل المنخفضة والذى يحدده مجلس إدارة الصندوق وبما لا يجاوز مائة جنيه عن كل نموذج.

٧ - رسوم الاستعلام عن ذوى الدخل المنخفضة وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الصندوق بما لا يجاوز ثلاثمائة جنيه عن كل استعلام.

ويكون للصندوق موازنة مستقلة وتبدأ السنة المالية له مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بنهايتها، ويكون للصندوق حسابات خاصة لدى البنك المركزى المصرى تودع فيها موارده ويرحل رصيد هذه الحسابات من سنة إلى أخرى، وتخضع حسابات الصندوق لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزى للمحاسبات.(٣)(٦)

مادة (٣٦ مكرراً):

يلتزم من استفاد بوحدة سكنية مدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى باستعمالها لسكانه هو وأسرته، ويحظر التصرف فيها أو التعامل عليها بأى نوع من أنواع التصرفات والتعاملات قبل مضى سبع سنوات من تاريخ الحقوق على الدعم أو الحصول على موافقة الصندوق.

ويقع باطلاً كل تصرف فى الوحدات المدعومة المشار إليها آنفاً يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذه له، ويحظر على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق - بغير موافقة الصندوق - شهر أو تسجيل أو التسجيل العينى أو التصديق أو إثبات التاريخ على التصرفات أو إجراء التوكيلات أو التنازلات أو إجراء أى معاملات على هذه الوحدات المدعومة عدا تسجيل الوحدة باسم المستثمر وقيد الرهن أو حق الامتياز لصالح جهات التمويل العقارى.(٤)(٦)

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 اسمائهم 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 مرتين سنويًا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عن حدوث أى تعديل فى هذه البيانات وذلك وفقًا لما تحدده الهيئة. (٣)

مادة (٤١):

ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحدد اللائحة نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.

الباب السابع

الرقابة

مادة (٤٢):

لمجلس إدارة الهيئة في حالة مخالفة الشركة أى من أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو إذا فقدت شرطاً من شروط الترخيص أو إذا قامت بما من شأنه تهديد استقرار السوق أو مصالح المساهمين فيها أو المتعاملين معها أن تتخذ تدبير أو أكثر من التدابير الآتية:

- (أ) توجيه تنبيه إلى الشركة بإزالة المخالفة خلال المدة والشروط المحددة في التنبيه.
 - (ب) مطالبة رئيس مجلس إدارتها بدعوة المجلس أو الجمعية العامة للانعقاد للنظر في أمر المخالفات المنسوبة إليها واتخاذ اللازم نحو إزالتها.
 - (ج) حل مجلس إدارة الشركة وتعيين مفوض لإدارتها لحين تعيين مجلس جديد بالأداة القانونية المقررة.
 - (د) المنع من مزاوله كل أو بعض الأنشطة المرخص بمزاولة لفترة محددة أو منع التعامل مع عملاء جدد.
 - (هـ) إلغاء ترخيص مزاوله بعض أو كل الأنشطة المرخص بمزاولة.
- ويجوز أن تصدر التدابير المنصوص عليها بالبندين (أ، ب) من رئيس الهيئة، كما يجوز له اتخاذ أى من التدابير المنصوص عليها في البند (د) من هذه المادة إذا كان الخطر من شأنه أن يترتب عليه ضرر يتعذر تداركه وذلك لمدة أقصاها شهر أو لحين العرض على مجلس إدارة الهيئة أيهما أقرب.
- ويجوز لمجلس إدارة الهيئة تقرير ما يراه مناسباً من تدابير أخرى للحفاظ على حقوق المتعاملين مع هذه الشركة.

كما يجوز للمجلس تحقيقاً لاستقرار السوق أو حماية لحقوق المتعاملين مع الشركة أو في حالة تعرض الشركة لمشاكل مالية تؤثر على مركزها المالي إلزام الشركة بزيادة رأسمالها المدفوع أو الأموال المخصصة لمزاولة النشاط أو معدل ملاءتها المالية وفقاً لجدول زمني محدد. (٣)

مادة (٤٢ مكرراً):

لمجلس إدارة الهيئة عند إخلال أى من الوكلاء العقاريين أو خبراء التقييم العقاري أو وسطاء التمويل العقاري بأى من التزاماتهم الواردة بهذا القانون ولائحته التنفيذية أو عند مخالفة الضوابط والمعايير التى يضعها مجلس إدارتها اتخاذ ما يراه مناسباً من التدابير الآتية:

١ - توجيه إنذار بإزالة المخالفة.

٢ - وقف مزاولة النشاط لمدة لا تجاوز سنة.

٣ - الشطب من سجلات القيد بالهيئة. (٤)

مادة (٤٢ مكرراً / ١):

تنشأ لجنة أو أكثر لنظر تظلمات الشركات والوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقاري ووسطاء التمويل العقاري من القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ويصدر بتشكيل كل لجنة قرار من الوزير المختص، تكون برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من مستشارى مجلس الدولة يختارهم رئيس المجلس، وممثل عن الهيئة، وعضو من ذوى الخبرة يختاره الوزير المختص.

ويكون التظلم من القرار أمام هذه اللجنة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار أو العلم به، على أن تصدر اللجنة قرارها فى التظلم فى ميعاد لا يجاوز ثلاثين يوماً ويكون قرارها نهائياً.

ولا تقبل الدعوى التى ترفع ابتداءً إلى المحكمة المختصة إلا بعد اللجوء للجنة المشار إليها وفوات ميعاد البت فى التظلم.

ويترتب على تقديم التظلم إلى اللجنة وقف المدد المقررة قانوناً لسقوط أو تقادم الحقوق أو لرفع الدعوى، وذلك حتى انقضاء ميعاد البت فى التظلم.

ويصدر بإجراءات نظر التظلم والبت فيه والرسوم واجبة السداد بما لا يجاوز عشرين ألف جنيه لشركات التمويل العقارى أو إعادة التمويل العقارى وعشرة آلاف جنيه بالنسبة للوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقارى ووسطاء التمويل العقارى قرار من الوزير المختص.

ويتم رد الرسوم التى تم سدادها للمتظلم فى حالة قبول تظلمه أو صدور حكم بإلغاء القرار. (٤)

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 تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التى تقررها هذه اللائحة.

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

مادة (٤٣ مكرراً):

تلتزم الشركة بقرارات الهيئة برد ما هو مستحق للمستثمر إذا ثبت أثناء قيامها بأعمال الرقابة وجود مستحقات مالية له تم الحصول عليها من الشركة بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما. (٤)

مادة (٤٤):

يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم 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 المسؤولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات 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 مائتى ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر أيًا من أنشطة التمويل العقارى المنصوص عليها فى هذا القانون دون أن يكون مرخصًا له فى ذلك. (٣)

مادة (٤٧):

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف لدى مزاولته أى من أنشطة التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون أو التى تحددها اللائحة التنفيذية.

كما يعاقب بالغرامة المشار إليها بالفقرة السابقة كل من يخالف أحكام اللائحة التنفيذية أو القواعد الصادرة من مجلس إدارة الهيئة تطبيقاً لأحكام هذا القانون. (٣)

مادة (٤٨):

يعاقب من يخالف أيًا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

مادة (٤٨ مكرراً):

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من حصل بطريق الغش أو التدليس أو بناءً على بيانات غير صحيحة على دعم من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، وتقضى المحكمة فضلاً عن ذلك بإلزام المحكوم عليه برد الوحدة السكنية وقيمة الدعم الممنوح له من الصندوق. (٤)(٦)

مادة (٤٩):

يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في 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 وجوبياً فى حالة العود.

مادة (٥٠):

تسرى أحكام المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه على الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون. (٣)

مادة (٥١):

يُعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية للشركة بذات العقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة.

وتكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية وتعويضات. (٣)

مادة (٥٢):

تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

(١) تستبدل بنص المادة (١١) وفقاً لما جاء في القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع (أ) في ٢٠٠٤/٦/٧ ثم استبدلت مرة أخرى وفقاً لما جاء في القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر (هـ) في ٢٠١٤/٧/٢ م.

(٢) تستبدل بنص المادة الثانية وفقاً لما جاء في القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر (هـ) في ٢٠١٤/٧/٢ م.

(٣) تستبدل بنصوص المواد (١، ٢، ٤، ٥، ٦، ٢٨، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٤٠، ٤٢، ٤٦، ٤٧، ٥٠، ٥١) وفقاً لما جاء في القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر (هـ) في ٢٠١٤/٧/٢ م.

(٤) يضاف إلى هذا القانون مواد جديدة بأرقام (١ مكرراً، ٣٢ مكرراً، ٣٤ مكرراً، ٣٦ مكرراً، ٤٢ مكرراً، ٤٣ مكرراً، (أ)، ٤٨ مكرراً) وفقاً لما جاء في القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر (هـ) في ٢٠١٤/٧/٢ م.

(٥) يُعدل مسمى الباب الخامس ليكون "شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري" وفقاً لما جاء في القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر (هـ) في ٢٠١٤/٧/٢ م.

(٦) تلغى المواد ارقام (٥، ٣٥، ٣٦، ٣٦ مكرراً، ٤٨ مكرراً) وفقاً لما جاء في القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٣ مكرر (أ) في ٢٠١٨/٦/١١ .