

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بتاريخ ٢٤/٦/٢٠٠١ وفقا لآخر تعديل  
بشأن اصدار قانون التمويل العقاري

المادة الأولى إصدار

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 المرافق في شأن التمويل العقاري ويلغى كل حكم يخالف أحكامه.

المادة الثانية إصدار

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

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

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

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

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

( هـ ) الإجارة: تأجير العقارات الذي ينتهي بالتملك.

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

( ز ) العقار الضامن: العقار المحمل بحق الإمتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات.

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

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

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل في تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذا له يقصد بعبارة الوزير المختص وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وبعبارة الجهة الإدارية الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقاري وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية.

المادة الثالثة إصدار

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

المادة الرابعة إصدار

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبار من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٣ ربيع الآخر سنة ١٤٢٢

( الموافق ٢٤ يونيه سنة ٢٠٠١ )

حسنى مبارك

## قانون التمويل العقاري

### الباب الأول

### أحكام عامة

#### المادة ١

تسري 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 التجاري.
  - ( ب ) الإجارة مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي.
  - ( ج ) تمويل شراء حق الإنتفاع بالعقارات .
  - ( د ) تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمرابحة.
  - ( هـ ) إعادة التمويل العقاري .
- ويجوز للوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى في مجال التمويل العقاري.
- ويكون ذلك التمويل بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

#### **\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل تسري أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد وإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويطلق على هذا التمويل اسم التمويل العقاري وعلى ذلك الضمان اسم الضمان العقاري وعلى العقار المحمل بحق الإمتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم العقار الضامن وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم المستثمر ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.

#### المادة ١ مكرر

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

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

كما تعفى العقارات الممولة وفقاً لأحكام هذا القانون من رسوم التنازل التي تفرضها الجهات المصدرة لقرارات تخصيص الأراضي لجهات التمويل.

#### **\*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

#### المادة ٢

مع عدم الإخلال بإختصاص جهاز حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، تختص الهيئة بالتنظيم والرقابة والإشراف على جميع أنشطة التمويل العقاري المبينة في هذا القانون.

#### **\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.

#### المادة ٣

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

- (١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
  - (٢) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.
- ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها أن تزوال نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ولا تسري عليه أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.

#### المادة ٤

تكون مزاولة أنشطة ومجالات التمويل العقاري المنصوص عليها في هذا القانون وفقاً للقواعد والمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لطالب التمويل وذلك في 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 أي قانون آخر.

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

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذه الجداول.

#### \*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

النص قبل التعديل تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل في غير حالة الشراء وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات.

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

#### المادة ٥

ملغاة

#### \*ألغيت بموجب قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨

نص المادة قبل الإلغاء: 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 لمنخفضي الدخل بدعم إسكان ذوي الدخل المنخفضة وذلك بتخصيص أراضٍ دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الإقتصادي، وبتحمل 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 إستحقاق هذه المساكن، ومعايير توصيف مشروعات إسكان ذوي الدخل المنخفض.

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.

#### \*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

النص قبل التعديل دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بما يلي:

(أ) تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي

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

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.

#### الباب الثاني

#### اتفاق التمويل

#### المادة ٦

يكون التمويل العقاري بموجب إتفاق بين أطراف التمويل وفقاً للنماذج المعتمدة من الهيئة، ويتضمن هذا الإتفاق على الأخص ما يأتي:

- ( أ ) بيان العقار وثمنه .
- ( ب ) مقدار المبلغ المعجل الذي يتم سداه من ثمن العقار .
- ( ج ) عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة أو قابلة للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات الرسمية التي تحددها الهيئة لحساب التغيير في تكلفة التمويل زيادة أو نقصاً وذلك لحين إستيفائها بالكامل.
- ( د ) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- ( هـ ) التزام المستثمر بقيد حق إمتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- ( و ) إلتزام أطراف الإتفاق بإثبات تاريخ إتفاق التمويل وتوثيق إتفاق التمويل بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه ، وتعفى جميع الإجراءات الواردة في هذه الفقرة من كافة الرسوم والضرائب والمصروفات.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط والبيانات الأخرى الواجب تضمينها في إتفاقات التمويل العقاري المنصوص عليها في هذا القانون طبقاً لطبيعة كل اتفاق.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

- النص قبل التعديل يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:
- (أ) الشروط التي تم قبولها من البائع و المشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار و ثمنه .
  - (ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي الذي أداه للبائع .
  - (ج) عدد وقيمة باقي الثمن و شروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل .
  - (د) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها .
  - (هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير .
  - (و) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .
  - (ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.
- فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في 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 أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.
- ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.

**المادة ٧**

يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه بدلاً من الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

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

ولا يجوز للمول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الأفراد 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 في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الأفراد 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.

**المادة 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 باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً.

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء كان للمول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

**المادة ٩**

يجوز للمستثمر أن يعجل بالوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه.

وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

**الباب الثالث**

**قيد الضمان العقاري**

**وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل**

**المادة ١٠**

يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.

ويجب البت خلال أسبوع في 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 في شأنه بموجب كتاب مسجل موصي عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسبباً.

#### المادة ١١

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن إتفاق التمويل سواء على سبيل التملك أو الرهن إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق، على أن ترهن الإتفاقات الضامنة رهنًا حيازياً وذلك كله طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويقتد عقد الرهن بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التي يحددها مجلس إدارتها. ويجب أن يتضمن إتفاق التمويل قبول المستثمر بحوالة حقوق الممول إلى إحدى الجهات المشار إليها بالفقرة الأولى، ويتم إخطار المستثمر بالحوالة ويحدد إتفاق التمويل طريقة الإخطار.

#### \*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

(\*\*) المادة رقم ١١ مستبدلة بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ - الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع (أ) في ١٧ / ٦ / ٢٠٠٤. النص قبل التعديل يجوز للممول أن يحيل حقوقه الكمالية ومستحقته أجلة الدفع بالضمانات المقررة لها عن إتفاق التمويل وذلك وفقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

### الباب الرابع

#### التنفيذ على العقار

#### المادة ١٢

للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً 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 يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار.

#### المادة ١٣

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا أنقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لإتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على إتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله.

#### المادة ١٤

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

#### المادة ١٥

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

#### المادة ١٦

إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضي التنفيذ بناءً على طلب الممول أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسمائهم في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد في السجل.

#### المادة ١٧

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبيناً به أسبابه ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر للقاضي عكس ذلك وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.

#### المادة ١٨

يحدد أثنان من خبراء التقييم المشار إليهم في الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسي للعقار. ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.

#### المادة ١٩

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدانين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما كما يقوم بملصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر والممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

#### المادة 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 إلي يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون ولا يجوز للممول ان يشترك في المزايدة ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الساسي 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 منهيًا للمزايدة.

#### المادة 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 إلي الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.

#### المادة ٢٢

يصدر القاضي حكما بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلي من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل. ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

#### المادة 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 طبقا للمادة (١٩) من هذا القانون.

#### المادة ٢٤

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيبي إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ورفع الاستئناف إلي المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ المعيد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.

#### المادة ٢٥

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

#### المادة ٢٦

يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة ويتولى قاضي التنفيذ ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة توزيع هذه الحصيلة على الدانين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

المادة ٢٧

تسري احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.

الباب الخامس

شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري

المادة ٢٨

يجب أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية. وإستثناءً من المادة الأولى من مواد إصدار هذا القانون لا تسري أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء على الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون أيأ كانت نسبة رأس المال غير المصري فيما عدا نصي المادتين (الثانية) بند (٣)، (الرابعة) من القانون المشار إليه. ويكون الترخيص بمزاولة أنشطة التمويل وإعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام المواد التالية وما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية.

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام المواد التالية.

المادة ٢٩

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لايجاوز عشرة آلاف جنيه.

المادة 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.

المادة ٣١

تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

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

- (١) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
- (٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.
- (٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب مالم يكن قد رد إليه اعتباره.
- (٤) ان يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو احد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره.

المادة ٣٢

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام على أن تتضمن ما يأتي: (١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.

(٢) تحديد نسب 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.

#### المادة ٣٢ مكرر

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 صافي 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 إتخاذ الإجراءات الجادة لإستيفانها 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 لعمالها وفقاً لأحكام هذا القانون.

**\*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

#### المادة 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 المقيدين في السجل المعد لهذا الغرض بالهيئة وفقاً لمعايير المراجعة التي يحددها مجلس إدارتها.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

#### المادة 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 الإستحواذ على حصص في رأس مال شركات التمويل العقاري إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الهيئة وإلا كان الإندماج غير نافذ قانوناً، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يحددها مجلس إدارة الهيئة. وللهيئة رفض الموافقة لأسباب جدية تتعلق باعتبارات إستقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل 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 وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

#### المادة ٣٤ مكرر

ينشأ إتحاد يسمى الإتحاد المصري للتمويل العقاري يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الهيئة ويصدر بتشكيله قرار من مجلس إدارتها، ويسجل في سجل خاص لديها يضم جميع الشركات الخاضعة لهذا القانون والجهات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويختص الإتحاد بتوحيد جهود شركات التمويل العقاري والتنسيق فيما بينها للنهوض بمجال التمويل العقاري في جمهورية مصر العربية. ولا تسري المعايير والقواعد المهنية التي يضعها الإتحاد إلا بعد اعتمادها من مجلس إدارة الهيئة. وتعين الهيئة ممثلاً لها لدى الإتحاد يكون له الحق في حضور جلساته والإشتراك في مناقشاته، دون أن يكون له صوت محدود. ويصدر بالنظام الأساسي للإتحاد قرار من مجلس إدارة الهيئة، وينشر في الوقائع المصرية على نفقة الإتحاد.

**\*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

#### الباب السادس

#### ضمانات التمويل العقاري

#### المادة ٣٥

ملغاة

**\*ألغيت بموجب قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨**



نص المادة قبل الإلغاء: ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص ويختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن أو الإقراض بها أو إيجارها إيجاراً ينتهي بالتملك، كما يجوز له دعم إيجار المساكن وذلك كله لذوي الدخل المنخفضة بكافة الوسائل بما في ذلك تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط في حالتي بيع المساكن أو إيجارها بالإيجار الذي ينتهي بتملكها على نحو يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تناسب دخولهم وعلى ألا يجاوز القسط الحد الأقصى الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة .

ويجوز للصندوق مباشرة الأنشطة وإتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة لضمان تحقيق أغراضه وضمان مخاطر عدم سداد الإلتزامات الناشئة عن نشاط التمويل العقاري، وله في سبيل ذلك تأسيس أو المساهمة في تأسيس شركات وصناديق متخصصة في ذلك أو الإستعانة بالشركات أو الصناديق القائمة أو بتقديم ضمانات تيسر عمليات التمويل العقاري للممولين أو المستثمرين أو بغير ذلك من الوسائل التي يوافق عليها مجلس إدارته.

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص. يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل. ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.

المادة ٣٦

ملغاة

**\*ألغيت بموجب قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨**

نص المادة قبل الإلغاء: تتكون موارد الصندوق من:

- ١ - الإشتراك الذي يلتزم الممول والمستثمر بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، وتخصص هذه الإشتراكات لسداد أقساط المتعثرين وفقاً للقواعد المحددة بالنظام الأساسي للصندوق أو التي 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 التي يوافق عليها مجلس إدارة الصندوق ، وأموال الوقف الخيري وعوانده والقروض والمنح من الداخل أو الخارج وفقاً للقوانين والقواعد والإجراءات المعمول بها في هذا الشأن.
  - ٦ - مقابل نماذج وطلبات الحصول على الدعم لذوي الدخل المنخفضة والذي يحدده مجلس إدارة الصندوق وبما لا يجاوز مائة جنيه عن كل نموذج.
  - ٧ - رسوم الإستعلام عن ذوي الدخل المنخفضة وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الصندوق بما لا يجاوز ثلاثمائة جنيه عن كل إستعلام.
- ويكون للصندوق موازنة مستقلة وتبدأ السنة المالية له مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها، ويكون للصندوق حسابات خاصة لدى البنك المركزي المصري تودع فيها موارده ويرحل رصيد هذه الحسابات من سنة إلى أخرى. وتخضع حسابات الصندوق لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزي للمحاسبات.

المادة ٣٦ مكرر

ملغاة

**\*ألغيت بموجب قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨**

نص المادة قبل الإلغاء: يلتزم من إستفاد بوحدة سكنية مدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بإستعمالها لسكانه هو وأسرته، ويحظر التصرف فيها أو التعامل عليها بأي نوع من أنواع التصرفات والتعاملات قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم أو الحصول على موافقة الصندوق.

ويقع باطلاً كل تصرف في الوحدات المدعومة المشار إليها آنفاً يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويحظر على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق - بغير موافقة الصندوق - شهر أو تسجيل أو التسجيل العيني أو التصديق أو إثبات التاريخ على التصرفات أو إجراء التوكيلات أو التنازلات أو إجراء أي معاملات على هذه الوحدات المدعومة عدا تسجيل الوحدة بإسم المستثمر وقيد الرهن أو حق الإمتياز لصالح جهات التمويل العقاري.

**\*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

#### المادة 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.

#### المادة ٣٨

لا يجوز لغير الوسيط المقيدة أسماؤهم في جدول تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.  
وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.

#### المادة ٣٩

تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري 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.

#### المادة ٤٠

يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات وذلك وفقاً لما تحدده الهيئة.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

#### المادة ٤١

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

### الباب السابع

#### الرقابة

#### المادة ٤٢

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

- ( أ ) توجيه تنبيه إلى الشركة بإزالة المخالفة خلال المدة وبالشروط المحددة في التنبيه .
  - ( ب ) مطالبة رئيس مجلس إدارتها بدعوة المجلس أو الجمعية العامة للإلتقاء للنظر في أمر المخالفات المنسوبة إليها وإتخاذ 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 إتخاذ أي من التدابير المنصوص عليها في البند ( د ) من هذه المادة إذا كان الخطر من شأنه أن يترتب عليه ضرر يتعدى 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.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ م تراه مناسباً من التدابير الآتية:

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.

(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لاتجاوز تسعين يوماً.

- (٣) المنع من مزاوله النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع. ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة:
- (١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاول 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 زمني محدد.

#### المادة ٤٢ مكرر

- لمجلس إدارة الهيئة عند إخلال أي من الوكلاء العقاريين أو خبراء التقييم العقاري أو وسطاء التمويل العقاري بأي من إلتزاماتهم الواردة بهذا القانون ولانحته التنفيذية أو عند مخالفة الضوابط والمعايير التي يضعها مجلس إدارتها إتخاذ ما يراه مناسباً من التدابير الآتية:
- ١ - توجيه إنذار بإزالة المخالفة.
  - ٢ - وقف مزاوله النشاط لمدة لا تتجاوز سنة.
  - ٣ - الشطب من سجلات القيد بالهيئة.

#### \*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

#### المادة ٤٢ مكرر ١

- نشأ لجنة أو أكثر لنظر تظلمات الشركات والوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقاري ووسطاء التمويل العقاري من القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون ولانحته التنفيذية.
- ويصدر بتشكيل كل لجنة قرار من الوزير المختص، تكون برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية إثنين من مستشاري مجلس الدولة يختارهم رئيس المجلس، وممثل عن الهيئة، وعضو من ذوي 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 في التظلم في ميعاد لا يجاوز ثلاثين يوماً ويكون قرارها نهائياً.
- ولا تقبل الدعوى التي ترفع ابتداءً إلى المحكمة المختصة إلا بعد اللجوء للجنة المشار إليها وفوات ميعاد البت في التظلم.
- ويترتب على تقديم التظلم إلى اللجنة وقف المدد المقررة قانوناً لسقوط أو تقادم الحقوق أو لرفع الدعوى، وذلك حتى إنقضاء ميعاد البت في التظلم.
- ويصدر بإجراءات نظر التظلم والبت فيه والرسوم واجبة السداد بما لا يجاوز عشرين ألف جنيه لشركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري وعشرة آلاف جنيه بالنسبة للوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقاري ووسطاء التمويل العقاري قرار من الوزير المختص.
- ويتم رد الرسوم التي تم سدادها للمتظلم في حالة قبول تظلمه أو صدور حكم بإلغاء القرار.

#### \*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

#### المادة ٤٣

- مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع علي السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللانحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللانحة.
- وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.

#### المادة ٤٣ مكرر

- 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 ولانحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما.

#### \*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

#### المادة ٤٤

- يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد اسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ولهم في سبيل ذلك الإطلاع علي السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات التي توجد بها.
- وعلي المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلي الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض

وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.

## الباب الثامن

### العقوبات

#### المادة ٤٥

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها

#### المادة ٤٦

يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر أياً من أنشطة التمويل العقاري المنصوص عليها في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.

#### المادة 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 أي من أنشطة التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون أو التي 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.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

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 في مزاولته نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية

#### المادة ٤٨

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

#### المادة ٤٨ مكرر

ملغاة

**\*ألغيت بموجب قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨**

نص المادة قبل الإلغاء: 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، وتقضي المحكمة فضلاً عن ذلك بإلزام المحكوم عليه برد الوحدة السكنية وقيمة الدعم الممنوح له من الصندوق.

**\*مضافة بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

#### المادة ٤٩

يجوز فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة الحكم على من قضي عليه بإحدى هذه العقوبات بالحرمان من مزاوله المهنة أو بحظر مزاوله النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوباً في حالة العود.

#### المادة ٥٠

تسري أحكام المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه على الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

**\*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤**

النص قبل التعديل لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أي إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخافة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أي من إجراءات التحقيق فيها إلا بناءً على طلب الوزير المختص.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالفات مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

#### المادة 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 مسنولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية وتعويضات.

#### \*معدله بقرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

النص قبل التعديل يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم.

#### المادة ٥٢

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

---

---

---