

وزارة العدل والتجارة والصناعة
الم الهيئة العامة لشئون المطبوعات الاميرية



قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

يأصدر قانون التمويل العقاري
ولائحته التنفيذية الصادرة

بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٦ لسنة ٢٠٠١



الطبعة
الأولى المعدلة

٢٠٠٤

تقديم

يسراً الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية أن تقدم
الطبعة الأولى المعدلة من هذا الكتاب متضمناً القانون
رقم ١٤١ لسنة ٢٠٠١ بشأن إصدار قانون التمويل العقاري
ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار السيد رئيس مجلس
الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

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

والله ولرى التوفيق

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب النبى

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (*)

بإصدار قانون التمويل العقاري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرنا :

(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 والأراضي الفضاء ، يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقاري ، وبلغى كل حكم يخالف أحکامه .

(المادة الثانية)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذًا 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)

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

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لapse 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 يونيو سنة ٢٠٠١ م) .

حسنى مبارك

(*) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) فى ٢٤/٦/٢٠٠١

قانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

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

ويطلق على هذا التمويل اسم « التمويل العقاري » وعلى ذلك الضمان اسم « الضمان العقاري » ، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز 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 .

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

مادة ٣ - تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعدد 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 المصرى ، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها ، أن تزاول نشاط التمويل العقاري 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 العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وغاها يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو من 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 تعددتها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول .

مادة ٥ - دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخول المنخفضة ، بما يلى :

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

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

وتبيّن اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخول المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم .

الباب الثاني

اتفاق التمويل

مادة ٦ - 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 والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط ، بما في ذلك بيان العقار وثمنه .

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

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

(د) قبول البائع حواله حقوقه فى أقساط الشمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

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

(و) التزام المشتري بقييد حق امتياز الشمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضماناً للوفاء بها .

(ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً .

فيما إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكتها 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 في الاتفاق .

ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاques المشار إليها في الفقرتين السابقتين .

مادة ٧ - يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في 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 حواله الحق فيأجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في 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 ثلاثة يوًماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

ولللممول 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 لللممول أن يطالب بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام .
فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان لللممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون .

مادة ٩ - يجوز للمستثمر أن يعدل الوفاء 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

مادة ١٠ - يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرة 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 وسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستحوذ عليه ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب .

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

مادة ١١^(١) - يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحقاته أجلة الدفع بالضمادات 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 تاريخ 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 و مباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له وبصفته ثابتاً عنه وفقاً وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة .

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

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

مادة ١٢ - للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالبالغ المستحقة عليه ومضي ثلاثة أيام من تاريخ استحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مخل بضمان المول 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 ٦/١٧/٢٠٠٤

مادة ١٣ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان ، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً 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 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 ثلاثة أيام ، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه ، إلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم .

مادة ١٥ - يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنسيه نزع الملكية .

مادة ١٦ - إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي ، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعدد الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك ل مباشرة إجراءات بيع العقار بالزاد 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 .

مادة 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 مالم 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 بالزاد العلى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن 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 بشرط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثة أيام ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائتها العقار مع نشره فى جريدين يوميتين واسعى 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 ، وتبدا المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض .

فيإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدين 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 يزيد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة .

ماده ٢١ - إذا قام المستثمر بالوفاء بها حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى المول المصاريف التي يصدر بتنديراها أمر من قاضي التنفيذ .

ماده ٢٢ - يصدر القاضي حكمًا 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 بتسلیم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المول قد سبق 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 في اليوم التالي لصدوره .

ماده ٢٣ - من حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويتربّ على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون .

ماده ٢٤ - لا يجوز استئناف حكم بإيقاع البيع إلا لعيوب 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 يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم .

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

ماده ٢٦ - يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة .
ويتولى قاضي التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم بإيقاع 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 المراهنات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص
بى هذا الباب .

الباب الخامس

شركات التمويل العقاري

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

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

مادة ٣٠ - على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات
المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمها من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات
خلال ثلاثة 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 الازمة .

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 تحدها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية
في مديرى الشركة .

(٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسى الشركة أو مديرتها 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 مدیريها أو أحد 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 .

ماده ٣٢ - تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي :

(١) الأسلوب الذي يتبع في 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 .

ماده ٣٣ - يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيددين في سجل تمسكه الجهة الإدارية .

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

ماده ٣٤ - يحوز 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 للمقاعد 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 .

الباب السادس

ضمانات التمويل العقاري

مادة ٣٥ - 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 الدخول المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق بجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعه التمويل إلى الحدود التي 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 الذي يتلزم المستثمر والممول بأدائه مناسفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، ويعنى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل .

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

(٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق .

(٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدي وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ٣٧ - للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح المول 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 اسماؤهم في جدول تعدد الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرةً أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول .

مادة ٣٩ - تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري ، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج . ويجب أن يرافق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

مادة ٤٠ - يتلزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٤١ - ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفه أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب .

الباب السابع

الرقابة

مادة ٤٢ - للجهة الإدارية ، عند مخالفه أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، أو إذا قام خطراً يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ماتراه مناسباً من التدابير الآتية :

(١) توجيه إنذار بإزالة المخالفه خلال مدة محددة .

(٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تتجاوز سبعين يوماً .

(٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير الازمة 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 تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدتها بقرار من الوزير المختص .

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

مادّة ٤٣ - مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدّد فثاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقرّرها هذه اللائحة .

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

مادّة ٤٤ - يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم 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 الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها .

وعلى المسئولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبوها لهذا الغرض ، وذلك كلّه دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات .

الباب الثامن

العقوبات

ماده ٤٥ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها :

ماده ٤٦ - 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 .

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

ماده ٤٨ - يعاقب من يخالف أيّاً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه .

ماده 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 الذي وقعت الجريمة بمناسبيه ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوبياً في حالة العود .

ماده ٥٠ - لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أي إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لاحتنته التنفيذية أو اتخاذ أي 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 ، ويتربى على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية .

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

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