

قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بإصدار قانون التمويل العقاري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الاولى)

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)

في تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة «الوزير المختص» «وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» وعبارة «الجهة الإدارية» «الهيئة العامة المختصة بشؤون التمويل العقاري» و«تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية» .

(المادة الثالثة)

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

(المادة الرابعة)

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

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويتخذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في 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 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 الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً ، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي 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» ، ويعق 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 تعده 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 تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون

٤ الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونية سنة ٢٠٠٦

مادة ٤ - 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 .

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

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

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

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل 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 قويلى بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر ويانع العقار ، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتى :

(أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط ، بما في ذلك بيان العقار وثمانته .

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

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

المجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١ ٥

- (د) قبول البائع حوالة حرقته في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها .
(هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أى 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 أى طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق .

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

مادة ٧ - يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط 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 حوالة الحق في أجرة العقار أو مقاسيل 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 ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة

على اتفاق التمويل .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات 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 يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الاجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون .

مادة ٩ - يجوز للمستثمر أن يعجل 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 العقارى

وحالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

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

ويجب البت خلال أسبوع فسى 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 مسبباً .

مادة ١١ - مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدنى يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط الشورىق والتي يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية .

الجزيرة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١ ٧

وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيله 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 تصدرها المحال له ويصفته 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 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 .

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 ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري .

ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يتسع 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 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 حائزته ، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم .

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

مادة ١٦ - إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي ، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ .

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد في 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 اجراءات 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 في 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 للمعقار وتأمين الاشتراك في المزاد .
وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين .

المجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يولية سنة ٢٠٠١ ٩

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 تتجاوز خمسة وأربعين يوماً ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين 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 المزايديين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الاجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون ، ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة ، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب ايقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته .

وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لايزاد عليه خلال خمس دقائق منهيًا للمزايدة .
مادة ٢١ - إذا قام المستثمر بالوفاء بما حصل 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 ماتم من إجراءات وسناد 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 سبق موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار يعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل .
ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره .

١٠ - الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يوتية سنة ٢٠٠١

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

مادة ٢٤ - لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو لبطان الحكم ، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاء 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 - يقسوم 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 الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لقوات 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 في 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 الذي تبينه اللائحة التنفيذية . ويكون الترخيص بزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام المواد التالية .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ ١١

مادة ٢٩ - يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي 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 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 أى من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات
الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه إعتباره .

(٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء
مجلس الإدارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية
أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه إعتباره .

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

(١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة .

(٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها

ووجوب محقظة 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

في سجل تمسكه الجهة الإدارية .

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد

الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٤ - 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 والجرامات التي تحددها

اللائحة التنفيذية .

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جديدة 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 لذوى الدخل

المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء 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 يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده

نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢٪) من قسط التمويل ، ويعفى من هذا الاشتراك

المستثمر محدود الدخل .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ - ١٣

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

(٣) ماتخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق .

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

مادة ٣٧ - للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه
تلك 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 في جدول تعده الجهة الإدارية
لهذا الغرض مباشرة 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 يرفق
باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع
على اتفاق التمويل .

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

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

الباب السابع

الرقابية

مادة ٤٢ - للجهة الإدارية ، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذًا له ، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ مآراه مناسبة 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 العقاري المخالفة :

- (١) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي 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 معًا وفقًا لجدول زمني محدد .

مادة 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 محدد فتأته اللاتحة التنفيذية بما لا يتجاوز مائة جنيه ووفقًا للقواعد والإجراءات التي تقرها هذه اللاتحة .

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

مادة 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 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 في أي قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها .

مادة 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 .

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

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 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 يحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوباً في حالة العود .

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

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

مادة ٥١ - يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لالتحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدي بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها يخطئه الجسيم .

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 .