

## القانون رقم 148 لسنة 2001

## بشأن التمويل العقاري

تاريخ النشر	2001/6/24	الجريدة	الجريدة الرسمية العدد (25) مكرر
ديباجة القانون	قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:		
الأولى	مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجنبي للأراضي الزراعية وما في حكمها، والقانون رقم 230 لسنة 1996 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التمويل العقاري، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه		
الثانية	<p>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</p> <p>في تطبيق أحكام القانون المرافق والقوانين الصادرة تنفيذا له يقصد بالكلمات والعبارات المعنى المبين قرين كل منها:</p> <p>(أ) الوزير المختص: الوزير المختص بتطبيق أحكام قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية الصادر بالقانون رقم 10 لسنة 2009.</p> <p>(ب) الهيئة أو الجهة الإدارية: الهيئة العامة للرقابة المالية.</p> <p>(ج) التمويل العقاري: التمويل في أي من الأنشطة المنصوص عليها في المادة (1) من القانون المرافق أو التي يتم إضافتها بقرار من الوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة.</p> <p>(د) إعادة التمويل العقاري: إعادة تمويل الجهات التي تزاول نشاط التمويل العقاري.</p> <p>(هـ) الإجارة: تأجير العقارات الذي ينتهي بالتملك.</p> <p>(و) الضمان العقاري: الضمان المقدم عن التمويل العقاري.</p> <p>(ز) العقار الضامن: العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات.</p> <p>(ح) المستثمر: المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء.</p> <p>(ط) الشركة: كل شركة تمارس نشاطا أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري المنصوص عليها في المادة (1) من القانون المرافق.</p>		
الثالثة	يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق في تاريخ العمل به.		

الرابعة	ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.
	يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
<p>قانون التمويل العقاري الكتاب الأول: أحكام عامة</p>	
رقم المادة	النص
1	<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b></p> <p>تسري أحكام هذا القانون على أنشطة التمويل العقاري وهي:</p> <p>(أ) تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.</p> <p>(ب) الإجارة مع مراعاة أحكام القانون رقم 95 لسنة 1995 في شأن التأجير التمويلي.</p> <p>(ج) تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات.</p> <p>(د) تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمرابحة.</p> <p>(هـ) إعادة التمويل العقاري.</p> <p>ويجوز للوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى في مجال التمويل العقاري.</p> <p>ويكون ذلك التمويل بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون</p>
المادة 1مكرر	<p>يعفى إثبات تاريخ اتفاق التمويل العقاري وشهره وكذا قيد الضمان وتجديده وشطبه وحوالته من جميع الرسوم والمصروفات والتكاليف المساحية.</p> <p>ويستثنى قيد الضمان من أحكام المادتين (43، 44) من القانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري لحين سداد كامل الدين والمادة (42) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 وذلك عند منح التمويل العقاري.</p>

<p>كما تعفى العقارات الممولة وفقاً لأحكام هذا القانون من رسوم التنازل التي تفرضها الجهات المصدرة لقرارات تخصيص الأراضي لجهات التمويل</p>	2
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> مع عدم الإخلال باختصاص جهاز حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، تختص الهيئة بالتنظيم والرقابة والإشراف على جميع أنشطة التمويل العقاري المبينة في هذا القانون</p>	3
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2009/03/01</b> تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: (1) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها. (2) 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 تزاوّل نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) والباب السابع من هذا القانون</p>	4
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> 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. وتصدر 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</p>	5
<p><b>إلغاء كلي للمادة بواسطة المادة 4 إصدار من قانون - رقم 93 لسنة 2018 بشأن إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.</b></p>	6
<p><b>الباب الثاني: اتفاق التمويل</b></p>	
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b></p>	6

يكون التمويل العقاري بموجب اتفاق بين أطراف التمويل وفقاً للنماذج المعتمدة من الهيئة، ويتضمن هذا الاتفاق 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 استيفائها بالكامل.

(د) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التي 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 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 اتفاقات التمويل العقاري المنصوص عليها في هذا القانون طبقاً لطبيعة كل اتفاق

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 الحل 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 لمستحقته. ولا يجوز للممول 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 المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها.

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 للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون

9	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
<b>الباب الثالث: قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل</b>	
10	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 موصى عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسياً
11	<b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل سواء على سبيل التملك أو الرهن إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهناً حيازياً وذلك كله طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويقيد عقد الرهن بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التي 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
12	للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار
13	مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (35) و(37) 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 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
14	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
15	يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية
16	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 تعده 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 الفيد في السجل
17	لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبينا به أسبابه، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك، وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب
18	يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم في الفقرة الثانية من المادة (4) الثمن الأساسي للعقار. ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين
19	على الوكيل العقاري أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزادة 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 يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته
20	يتولى الوكيل العقاري إجراء المزادة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزادة 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 الإجراءات المنصوص عليها في المادة (19) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك في المزادة، ومع ذلك إذا 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 منهيًا للمزادة
21	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
22	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

<p>منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (7) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل. ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره</p>	
<p>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 طبقاً للمادة (19) من هذا القانون</p>	23
<p>لا يجوز استئناف 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 يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم</p>	24
<p>لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك</p>	25
<p>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 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</p>	26
<p>تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب</p>	27
<p><b>الباب الخامس: شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري</b></p>	
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> يجب أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية. واستثناءً من المادة الأولى من مواد إصدار هذا القانون لا تسري أحكام القانون رقم 230 لسنة 1996 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء على الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون أيّاً كانت نسبة رأس المال غير المصري فيما عدا نصي المادتين (الثانية) بند (3)، (الرابعة) من القانون المشار إليه. ويكون الترخيص بمزاولة أنشطة التمويل وإعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام المواد التالية وما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون</p>	28
<p>يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنية</p>	29

<p>على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى, وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه</p>	<p>30</p>
<p>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:</p> <p>(1) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.</p> <p>(2) عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.</p> <p>(3) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p> <p>(4) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p>	<p>31</p>
<p>تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:</p> <p>(1) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.</p> <p>(2) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.</p> <p>(3) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.</p> <p>(4) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء</p>	<p>32</p>
<p>تُعد العوائد المدينة التي تدفعها الشركة على القروض وغيرها من وسائل التمويل والمخصصات التي تحسبها 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 91 لسنة 2005.</p> <p>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.</p> <p>وتعفى من ضريبة الدمغة وغيرها من الضرائب والرسوم أرصدة القروض وأية صورة من صور التمويل التي تقدمها الشركة لعملائها وفقاً لأحكام هذا القانون.</p>	<p>32 مكرر</p>
<p>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</p> <p>تلتزم الشركة بإعداد القوائم المالية وتقديمها للهيئة وفقاً للمعايير وفي المواعيد التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.</p>	<p>33</p>



<p>ويتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في السجل المعد لهذا الغرض بالهيئة وفقاً لمعايير المراجعة التي يحددها مجلس إدارتها</p>	
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b></p> <p>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.</p> <p>وللهيئة رفض الموافقة لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.</p>	<p>34</p>
<p>ينشأ اتحاد يُسمى "الاتحاد 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.</p> <p>ويختص الاتحاد بتوحيد جهود شركات التمويل العقاري والتنسيق فيما بينها للنهوض بمجال التمويل العقاري في جمهورية مصر العربية.</p> <p>ولا تسري المعايير والقواعد المهنية التي يضعها الاتحاد إلا بعد اعتمادها من مجلس إدارة الهيئة.</p> <p>وتعين الهيئة ممثلاً لها لدى الاتحاد يكون له الحق في حضور جلساته والاشتراك في مناقشاته، دون أن يكون له صوت محدود.</p> <p>ويصدر بالنظام الأساسي للاتحاد قرار من مجلس إدارة الهيئة، وينشر في الوقائع المصرية على نفقة الاتحاد.</p>	<p>34 مكرر</p>
<p><b>الباب السادس: ضمانات التمويل العقاري</b></p>	
<p><b>إلغاء كلي للمادة بواسطة المادة 4 إصدار من قانون - رقم 93 لسنة 2018 بشأن إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري</b></p>	<p>35</p>
<p><b>إلغاء كلي للمادة بواسطة المادة 4 إصدار من قانون - رقم 93 لسنة 2018 بشأن إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.</b></p>	<p>36</p>
<p><b>إلغاء كلي للمادة بواسطة المادة 4 إصدار من قانون - رقم 93 لسنة 2018 بشأن إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.</b></p>	<p>36 مكرر</p>
<p>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.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين</p>	<p>37</p>
<p>لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول</p>	<p>38</p>
<p>تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج. ويجب أن يرفق باتفاق</p>	<p>39</p>

التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل	
<p style="text-align: right;"><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b></p> <p>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</p>	40
<p>ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب</p>	41
<b>الباب السابع: الرقابة</b>	
<p style="text-align: right;"><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b></p> <p>لمجلس إدارة الهيئة في حال مخالفة الشركة أي 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 تدبيراً أو أكثر من التدابير الآتية:</p> <p>(أ) توجيه تنبيه إلى الشركة بإزالة المخالفة خلال المدة والشروط المحددة في التنبيه.</p> <p>(ب) مطالبة رئيس مجلس إدارتها بدعوة المجلس أو الجمعية العامة للانعقاد للنظر في أمر المخالفات المنسوبة إليها واتخاذ اللازم نحو إزالتها.</p> <p>(ج) حل مجلس إدارة الشركة وتعيين مفوض لإدارتها لحين تعيين مجلس جديد بالأداة القانونية المقررة.</p> <p>(د) المنع من مزاوله كل أو بعض الأنشطة المرخص بمزاولة لفترة محددة، أو منع التعامل مع عملاء جدد.</p> <p>(هـ) إلغاء ترخيص مزاوله بعض أو كل الأنشطة المرخص بمزاولة.</p> <p>ويجوز أن تصدر التدابير المنصوص عليها بالبندين (أ، ب) من رئيس الهيئة، كما يجوز له اتخاذ 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.</p> <p>ويجوز لمجلس إدارة الهيئة تقرير ما يراه مناسباً من تدابير أخرى للحفاظ على حقوق المتعاملين مع هذه الشركة.</p> <p>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.</p> <p>(2) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقاً لجدول زمني محدد</p>	42
لمجلس إدارة الهيئة عند إخلال أي من الوكلاء العقاريين أو خبراء التقييم العقاري أو وسطاء التمويل العقاري بأي من التزاماتهم الواردة بهذا القانون ولائحته التنفيذية	42مكرر

	<p>أو عند مخالفة الضوابط والمعايير التي يضعها مجلس إدارتها اتخاذ ما يراه مناسباً من التدابير الآتية:</p> <p>1- توجيه إنذار بإزالة المخالفة.</p> <p>2- وقف مزاولة النشاط لمدة لا تجاوز سنة.</p> <p>3- الشطب من سجلات القيد بالهيئة</p>
<p>42 مكرر أ</p>	<p>تنشأ لجنة أو أكثر لنظر تظلمات الشركات والوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقاري ووسطاء التمويل العقاري من القرارات الإدارية الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون ولأئحته التنفيذية.</p> <p>ويصدر بتشكيل كل لجنة قرار من الوزير المختص، تكون برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من مستشاري مجلس الدولة يختارهم رئيس المجلس، وممثل عن الهيئة، وعضو من ذوي الخبرة يختاره الوزير المختص.</p> <p>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.</p> <p>ولا تقبل الدعوى التي ترفع ابتداءً إلى المحكمة المختصة إلا بعد اللجوء للجنة المشار إليها وفوات ميعاد البت في التظلم.</p> <p>ويترتب على تقديم التظلم إلى اللجنة وقف المدد المقررة قانوناً لسقوط أو تقادم الحقوق أو لرفع الدعوى، وذلك حتى انقضاء ميعاد البت في التظلم.</p> <p>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.</p> <p>ويتم رد الرسوم التي تم سدادها للمتظلم في حالة قبول تظلمه أو صدور حكم بإلغاء القرار</p>
<p>43</p>	<p>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 تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه وفقاً للقواعد والإجراءات التي تقرها هذه اللائحة.</p> <p>وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام</p>
<p>43 مكرر</p>	<p>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 ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما</p>
<p>44</p>	<p>يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم</p>

<p>التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له, ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها. وعلى المسؤولين 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</p>	
<p><b>الباب الثامن: العقوبات</b></p>	
<p>مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر, يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها</p>	<p>45</p>
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> 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</p>	<p>46</p>
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> 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 (4) و(32) 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</p>	<p>47</p>
<p>يعاقب من يخالف أياً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (34) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه</p>	<p>48</p>
<p><b>إلغاء كلي للمادة بواسطة المادة 4 إصدار من قانون - رقم 93 لسنة 2018 بشأن إصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري</b></p>	<p>48مكرر</p>
<p>يجوز, فضلا 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</p>	<p>49</p>
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> تسري أحكام المادة السادسة عشرة من القانون رقم 10 لسنة 2009 المشار إليه على الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون</p>	<p>50</p>
<p><b>النص النهائي للمادة بتاريخ : 2014/07/02</b> يُعاقب المسؤول عن الإدارة الفعلية للشركة بذات العقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان</p>	<p>51</p>

إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة. وتكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية وتعويضات	
تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية, إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها	52

EEC

Egyptian Economic Courts