

## نبذة عن قانون التمويل العقاري

### تمهيد

صدر القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ و الخاص بتنظيم احكام و اوضاع التمويل العقاري في مصر في ثمان ابواب

تناول الباب الاول : الاحكام العامه

و تناول الباب الثاني : اتفاق التمويل

و تناول الباب الثالث : قيد الضمان العقاري و حوالة الحقوق الناشئه عن اتفاق التمويل

و تناول الباب الرابع : التنفيذ علي العقار

و تناول الباب الخامس : شركات التمويل العقاري

و تناول الباب السادس : ضمانات التمويل العقاري

و تناول الباب السابع : الرقابه

و تناول الباب الثامن : العقوبات

نطاق تطبيق القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

تسرى احكام هذا القانون علي نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء او بناء او ترميم او تحسين المساكن و الوحدات الاداريه و المنشآت الخدميه و مبان المحال المخصصه للنشاط التجارى و ذلك بضمان حق الامتياز علي العقار او رهنه رهنا رسميا او غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقا للقواعد و الاجراءات التي تحددها اللائحه التنفيذية للقانون.

### التمويل العقاري

هو تمويل للاستثمار في مجالات شراء او بناء او ترميم او تحسين المساكن و الوحدات الاداريه و المنشآت الخدميه و مبان المحال المخصصه للنشاط التجارى.

### المستثمر

هو المشتري او من حصل علي التمويل

### الممول

هي الجهة مانحة التمويل {شخص اعتبارى ( شركات مساهمه - بنوك ) }

أولاً : أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري:

١. شراء العقارات

٢. بناء العقارات

٣. ترميم أو تحسين العقارات

ويقصد بالعقارات " المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري " .

ثانياً : الضمانات:

إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان :

١. حق الامتياز علي العقار

٢. رهن العقار رهنا رسميا

إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل ضمان أو أكثر من الضمانات التالية:

١. رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر .

٢. رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.

٣. كفالة شخصية من غير المستثمر.

٤. أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.

٥. قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبة أو دخله.

وللممول في هذه الحالات أن يشترط علي المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنة رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.

إذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء علي أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل لة من المستثمر عن التخصيص ضمانا للتمويل ( وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض علي إجراء هذا التنازل).

ثالثاً: الجهات التي لها ، دون غيرها، حق مزاوله نشاط التمويل العقاري:

١. الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

٢. شركات التمويل العقاري والمرخص لها من قبل الهيئة.

٣. البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري، بعد موافقة ووفقا للقواعد التي يقرها، دون قيدها لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

## رابعاً: اتفاقات التمويل:

### الشروط العامة:

١. أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة علي نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته وأن تكون في الأنشطة التي حددها القانون وعلي النماذج التي أصدرها الوزير المختص.
٢. أن يكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل غيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل وأطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.
٣. لا يجوز التمويل بأكثر من ٩٠ % من قيمة العقار.
٤. يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري وبشرط ألا يكون من العاملين لدي الممول أو المستثمر.
٥. لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثرها بما يجاوز ١٠ % من رأس ماله وذلك لمستثمر واحد وزوجته وأقاربه حتى الدرجة الرابعة أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر بأكثر من ١٠ % من رأس مالها.
٦. لا يجوز أن يزيد قسط التمويل علي ٤٠ % من مجموع دخل المستثمر ( من غير ذوي الدخل المنخفضة ) ( و ٢٥ % بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة ) .
٧. ذوي الدخل المنخفضة، كل شخص لا يجاوز مجموع دخلة السنوي تسعة الآلف جنية أو اثنا عشر ألف جنية إذا كان متزوجاً أو يعول وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً.
٨. في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخلة الذي اتخذ أساساً لمعاملة الضريبة خلال السنوات الثلاثة السابقة علي اتفاق التمويل.
٩. إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

### يجوز للممول أن يشترط على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز وفقاً للشروط الآتية:

١. أن يكون التأمين لدي شركة تأمين مصرية.
٢. قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن لة بناء علي شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركات التأمين بالاتفاق مع الهيئة .
٣. التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلي الممول.

**التمويل في مجال شراء العقارات ويكون بموجب اتفاق تمويلي بين كل من الممول والمشتري (المستثمر) وبائع العقار على أن يتضمن ما يأتي:**

١. الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط.
  ٢. بيان العقار وثمانه الإجمالي علي أن يتم معاينة العقار المعاينة النافية للجهالة.
  ٣. مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداة المشتري للبائع.
  ٤. عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشرط الوفاء بها علي أن تكون محددة إلي حين استيفائها بالكامل.
  ٥. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن بالشروط التي يتفقان عليها.
  ٦. التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية علي الغير.
  ٧. التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول وذلك ضمانا للوفاء بها.
  ٨. التزام أطراف الاتفاق بإعطاء تاريخا ثابتا.
- التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار علي أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات يتعين بالإضافة إلي الشروط السابقة أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينة وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق علي النماذج الذي أصدرها الوزير المختص بالقرارات الوزارية أرقام ١٠٠ ، ١٠١ ، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣ .

**خامسا : التزامات وحقوق المستثمر:**

**التزامات المستثمر**

١. قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول.
٢. تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عملة توضح بها دخلة السنوي.
٣. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلي الممول مباشرة.
٤. سداد ما يستحق علي العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له حق في الرجوع علي أي من أطراف الاتفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن.
٥. التأمين لصالح الطرف الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % ويظل التأمين مستمرا طالما وجدت للممول أية مستحقات أو مطلوبات.

## حقوق المستثمر

١. بعد الحصول علي موافقة الطرف الممول كتابة، يحق لة التصرف في العقار أو الوحدة محل اتفاق التمويل بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محللة في الالتزامات المترتبة علي هذا الاتفاق ويجوز للممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه بالالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.
٢. يحق للمستثمر تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلة أو شغلها بشرط الحصول علي موافقة الممول كتابة وبالشروط التي تقتضن بهذة الموافقة. ولا يجوز للممول رفض الموافقة علي التصرف في العقار الضامن أو تأجيرة أو تمكين الغير من الانفراد بشغلة إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصلحة وحقوقه للخطر ، وفي هذة الحالة يلزم إخطار المستثمر بهذة الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوم من تاريخ إخطار المستثمر برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وألا اعتبر موافقا علي ذلك.
٣. إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذة الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فية من سنوات أقساط التمويل.
٤. تنتقل ملكية العقار إلي المستثمر خالية من أية حقوق عينية للغير.
٥. تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

## سادسا: التزامات الممول:

### يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريا بالبيانات التالية:

١. قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
٢. قيمة ما أداة الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.
٣. قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
٤. أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابة ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.
٥. أي تغيير يطرأ علي تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
٦. أي تغيير يطرأ علي عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
٧. أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر علي ضمانة العقاري.

## سابعاً : قيد الضمان العقاري:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلي مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرتة العقار متضمنا البيانات التالية:

- ١ . أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
- ٢ . قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
- ٣ . الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل علي أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

## ثامناً : التنفيذ على العقار :

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضي ثلاثين يوماً علي تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، وللممول أن ينذر المستثمر أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك من خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يقم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل ، وللممول في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

كذلك في حالة إخلال المستثمر بالحصول علي موافقة الممول قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للممول أن يطالبة بباقي أقساط الثمن فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء بها كان للممول أن يتخذ في مواجهة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري .

## تاسعاً: حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:

يجوز للممول أن يحيل حقوقه عن اتفاق التمويل إلي احدي الجهات التي تباشر نشاط التوريق.

ويلزم الممول بالإفصاح للجهات التي تباشر نشاط التوريق عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائة من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنة دون حاجة إلي موافقة المستثمرين.

عاشرا. دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري ( المقيدة أسمائهم في جداول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري):

الوكيل العقاري

١. مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه للممول وبناء علي طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.
٢. تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن يتضمن ذلك تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسي للعقار ( وفقا لما تم تحديده بمعرفة خبيري التقييم العقاري) وتأمين الاشتراك في المزاد.
٣. إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما.
٤. لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار مع نشرة في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار علي نفقة المستثمر والممول.
٥. يجوز لكل ذي مصلحة طلب للعقار الضامن ولة الحق في طلب ما يراة من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.
٦. تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ.

خبير التقييم العقاري

١. إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب التقييم
٢. تحدد أتعاب الخبراء بناء علي قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.

الوسيط العقاري

١. الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.
٢. عرض شروط التمويل العقاري علي طالب التمويل وتسليم صورة منها.
٣. يحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة.
٤. يحظر علي الوسيط أن يتقاضى أجرا أو عمولة أو أن يحصل علي أية منفعة تتصل بعملة إلا من الممول الذي فوضة في السعي إلي إبرام العقد.