

قانون التمويل العقاري استناد

باسم الشعب رئيس الجمهورية قرر مجلس الشعب القانوني الآتي نصه، وقد أصدرناه: (المادة الأولى 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 تنفيذا له يقصد بعبارة -الوزير المختص- -وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية- وعبارة -الجهة الإدارية- -الهيئة العامة المختصة بشؤون التمويل العقاري- -وتتبع 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 اعتبارا من اليوم التالي لمضي ثلاثة اشهر على تاريخ نشره. يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٣ ربيع الاخر سنة ١٤٢٢ هـ (الموافق ٢٤ يونية سنة ٢٠٠١ م) .

حسني مبارك

قانون التمويل العقاري الباب الأول أحكام عامة

المادة ١

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 الجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقا 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-، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.

المادة ٢

تتشأ هيئة عامة تتببع 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 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 ووفقا للقواعد التي يقرها، ان تزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.

المادة 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 مقدره بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط إلا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.

المادة 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 إتفاق التمويل

المادة ٦

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب ان يتضمن الاتفاق ما يأتي: (أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط، بما في ذلك بيان العقار وثمانه. (ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع. (ج) عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط 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 ان 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 غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط ان يقبل المتصرف إليه الحل محل المستثمر في الالتزام المترتبة على اتفاق التمويل. ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الافراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول ان يشترط حوالة الحق في أجره العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته. ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الافراد بشغله، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه إخطار

المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المستثمر له برغبته في التصرف او في التاجير او تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار والا اعتبر موافقا على ذلك. وللممول ان يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف 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 أحدا 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 يوما. فإذا لم يقيم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

المادة ٩

يجوز للمستثمر ان يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه. وفي هذه الحالة يتم خفض الإقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقا للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الباب الثالث قيد الضمان العقاري و حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

المادة ١٠

يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنا البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا 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، او تكليف مقدمه بما يجب ان يستوفيه، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار اليه بالقرار الصادر في شأنه

بموجب كتاب مسجل موسى عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسبباً.

المادة ١١

مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدني يجوز للممول ان يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل الى احدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق والتي يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس ادارة هيئة سوق راس المال وفقا لأحكام قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقا للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية. وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة. ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقا 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 يصدرها المحال له وبصفته نائبا عنه وفقا وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة. وعلى الممول ان يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة الى موافقة المستثمر.

الباب الرابع التنفيذ على العقار

المادة ١٢

للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها، او عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل او إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، ان يندرج المستثمر بالوفاء او بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال، وذلك خلال ستين يوما على الاقل من تاريخ الإنذار.

المادة ١٣

مع عدم الاخلال باحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون اذا انقضت المدة المحددة بالانذار دون قيام المستثمر بالوفاء او بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول في هذه الحالة ان يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والامر بالحجز على العقار الضامن تمهيدا لبيعه وذلك بعد اعلان المستثمر قانونا لسماع اقواله.

المادة ١٤

يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بابلاغه الى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما، كما يقوم باعلانه الى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز اسبوعا على هامش قيد الضمان العقاري مع اعلان ذلك الى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزته، والا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم.

المادة ١٥

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

المادة ١٦

اذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الاعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب الممول - امرا بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة اسماؤهم في سجل تعده الجهة الادارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الاشراف المباشر لقاضي التنفيذ. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد اتعابهم واجراءات القيد في السجل.

المادة ١٧

لكل ذي مصلحة ان 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 ان يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.

المادة ١٨

يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار اليهم في الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسي للعقار. ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على ان تتضمن تاريخ وساعة ومكان اجراء البيع والثمن الاساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التامين.

المادة ١٩

على الوكيل العقاري ان يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لاجراء المزايده بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الاعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر وللممول او للمستثمر ان يطلب الإعلان او النشر أكثر من مرة على نفقته.

المادة ٢٠

يتولى الوكيل العقاري اجراء المزايده في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايده بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فاذا كان هذا العرض اقل من الثمن الأساسي او لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تاجيل البيع الى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول ان يشترك في المزايده، ومع ذلك اذا لم يبلغ اكبر عرض الثمن الأساسي وكان اقل من مستحقات الممول كان له ان يطلب إيقاع البيع عليه مقابل ابراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته. وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايده.

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 بان يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.

المادة ٢٢

يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع بناء على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه ما 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 سبقته موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لاحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل. ويجب ايداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

المادة ٢٣

لمن حكم بإيقاع البيع عليه ان يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي اعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.

المادة ٢٤

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 فيبدا الميعاد بالنسبة له من تاريخ اعلانه بالحكم.

المادة ٢٥

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

المادة ٢٦

يقوم الوكيل العقاري بايداع حصيلة البيع خزينة المحكمة. ويتولى قاضي التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم ايقاع البيع من احد الاطراف في اجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن او 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 العقاري

المادة ٢٨

يجب ان تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، والا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية. ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لاحكام المواد التالية.

المادة ٢٩

يقدم طلب الترخيص الى الجهة الادارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد واجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة الاف جنيه.

المادة ٣٠

على الجهة الادارية اعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه او بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات اخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة اشهر التالية والا سقط طلبه.

المادة ٣١

تقوم الجهة الادارية بالبت في طلب الترخيص واطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الادارية ان ترفض الترخيص الا في الحالات الاتية: ١ عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون او القرارات الصادرة تنفيذا له. ٢ عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة. ٣ صدور حكم بشهر افلاس اي من مؤسسي الشركة او مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد اليه اعتباره. ٤ ان يكون قد سبق الحكم على احد مؤسسي الشركة او مديريها او احد اعضاء مجلس الادارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية او جنحة في جريمة ماسة بالشرف او الامانة ما لم يكن قد رد اليه اعتباره.

المادة ٣٢

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على ان تتضمن ما ياتي: ١ الاسلوب الذي يتبع في تقييم اصول الشركة. ٢ تحديد نسبة الحد الادنى لحقوق المساهمين الى كل من اصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل. ٣ تحديد الحد الادنى للاصول المتداولة الى الخصوم المتداولة. ٤ القواعد اللازمة لضمان حسن سير اعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

المادة ٣٣

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الادارية. وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية الى الجهة الادارية كل ستة اشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة ٣٤

يجوز للشركة ان تندمج مع شركة اخرى تعمل في النشاط ذاته او في غيره او ان تتوقف عن النشاط او تقوم بتصفية اصولها او الجزء الاكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الادارية، وذلك كله وفقا للقواعد والاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية. ولا يجوز للجهة الادارية رفض الموافقة الا لاسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري او مصالح المستثمرين او المساهمين.

الباب السادس ضمانات التمويل العقاري

المادة ٣٥

ينشا 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 الى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل. ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الاخرى.

المادة ٣٦

تتكون موارد الصندوق من: ١ الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بادائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الاساسي وبشرط الا يجاوز (٢%) من قسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل. ٢ التبرعات والهبات من الداخل او الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص. ٣ ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ. ٤

حصيلة استثمار اموال الصندوق. ٥ حصيلة الغرامات المحكوم بها او التي تؤدي وفقا لاحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

المادة ٣٧

للممول ان يشترط على المستثمر التامين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى احدى شركات التامين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر او عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التامين.

المادة ٣٨

لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة اسمائهم في جدول تعده الجهة الادارية لهذا الغرض مباشرة اعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط واجراءات القيد في هذا الجدول.

المادة ٣٩

تعد الجهة الادارية نموذجا بالشروط الاساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول او الوسيط ان يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج. ويجب ان يرفق باتفاق التمويل اقرار من المستثمر بانه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

المادة ٤٠

يلتزم الممول بابلاغ المستثمر شهريا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

المادة ٤١

ينشا لدى الجهة الادارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة احكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام واجراءات عمل هذا المكتب.

الباب السابع الرقابة

المادة ٤٢

للجهة الادارية، عند مخالفة احكام هذا القانون او القرارات الصادرة تنفيذا له، او اذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري او مصالح المستثمرين او المساهمين في شركات التمويل العقاري ان تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الاتية: ١ توجيه اذار بازالة المخالفة خلال مدة محددة. ٢ وقف مزاوله النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوماً. ٣ المنع من مزاوله النشاط مع تحديد الاجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الاثار المترتبة على هذا المنع. ويكون للجهة الادارية ان تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة: ١ الزام الشركة باتخاذ اجراءات دمجها في شركة اخرى من شركات التمويل العقاري او في احدى الجهات الاخرى التي تزاوّل هذا النشاط، خلال مدة لا تجاوز ثلاثة اشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص. ٢ الزام الشركة بزيادة راس مالها المدفوع او حجم السيولة النقدية او الامرين معا وفقاً لجدول زمني محدد.

المادة ٤٣

مع عدم الاخلال باحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذي شان ان يطلب من الجهة الادارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الاوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري او الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته. اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيهه ووفقاً للقواعد والاجراءات التي تقررها هذه اللائحة. وللجهة الادارية ان ترفض الطلب اذا كان من شان اجابته الاضرار بنشاط التمويل العقاري او المساس بالصالح العام.

المادة ٤٤

يكون لموظفي الجهة الادارية الذين يصدر بتحديد اسمائهم او وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في اثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لاحكام 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 اليها ان يقدموا الى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله دون الاخلال باحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.

الباب الثامن العقوبات

المادة ٤٥

مع عدم الاخلال باية عقوبة اشد منصوص عليها في اي قانون اخر، يعاقب على الافعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

المادة ٤٦

يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تجاوز مائتي الف جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون ان يكون مرخصا له في ذلك.

المادة ٤٧

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيه ولا تجاوز خمسين الف جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاوله نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار اليها في المادتين ٤ و (٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.

المادة ٤٨

يعاقب من يخالف ايا من احكام الفقرة الاولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي الف جنيه ولا تجاوز خمسمائة الف جنيه.

المادة ٤٩

يجوز، فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم على من قضى عليه باحدى هذه العقوبات، بالحرمان من مزاولة المهنة او بحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.

المادة ٥٠

لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ اي اجراء فيها او رفعها بالنسبة الى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لاحكام هذا القانون او لائحته التنفيذية او اتخاذ اي من اجراءات التحقيق فيها الا بناء على طلب الوزير المختص. وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى ان يقبل الصلح مع المخالف مقابل اداء الحد الاقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

المادة ٥١

يعاقب المسئول عن الادارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الافعال التي ترتكب بالمخالفة لاحكام هذا القانون او لائحته التنفيذية اذا كان اخلاله العمدي بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الادارة قد ادى الى وقوع الجريمة او تسبب فيها بخطئه الجسيم.

المادة ٥٢

تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، اذا كانت المخالفة قد ارتكبت من احد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

