

قانون رقم 148 لسنة 2001 بإصدار قانون التمويل العقاري

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الأتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم 15 لسنة 1963 بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما فى حكمها ، والقانون رقم 230 لسنة 1996 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء ، يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التمويل العقاري ، ويلغى كل حكم يخالف أحكامه.

(المادة الثانية)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذا له يقصد بعبارة "الوزير المختص " " وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية " وبعبارة " الجهة الإدارية " " الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقارى " وتتبع وزير الإقتصاد 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 إعتبارا من اليوم التالى لمضى ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى 3 ربيع الآخر سنة 1422 هـ

(الموافق 24 يونية سنة 2001 م)

حسنى مبارك

(*) الجريدة الرسمية – العدد 25 (مكرر) فى 2001/6/24

قانون التمويل العقارى

الباب الأول

أحكام عامة

المادة -1

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 الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا ، أو غير ذلك من الضمانات التى يقبلها الممول طبقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويطلق على هذا التمويل إسم " التمويل العقارى " وعلى ذلك الضمان إسم الضمان العقارى وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو الرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم " العقار الضامن " وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء إسم "المستثمر" ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.

المادة -2

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

المادة -3

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض

- 1- الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل نشاط التمويل العقارى ضمن أغراضها.
- 2- شركات التمويل العقارى المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بعد موافقته ووفقا للقواعد التى يقررها أن تزاوّل نشاط التمويل العقارى دون قيدها لدى الجهة الإدارية ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) والباب السابع من هذا القانون

المادة -4

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 فى غير حالة الشراء وذلك فى ضوء الحالة العامة لسوق العقارات وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماءهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول .

المادة -5

دون إخلال بحكم المادة "35" من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن إقتصادية لدوى الدخل المنخفضة بما يلي :

أولاً : تخصيص بعض الأراضى المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الإقتصادى.

ثانياً : تحمل قيمة المرافق العامة التى تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوى الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات التمويل العقاري لهم.

الباب الثانى

إتفاق التمويل

المادة -6

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقا لأحكام هذا القانون بموجب إتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ويجب أن يتضمن الإتفاق ما يأتي :

(أ) الشروط التى تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما فى ذلك بيان العقار وثمانه .

(ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذى أداء المشتري للبائع

(ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين إستيفاءها بالكامل .

(د) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

(و) إلزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضمانا للوفاء بها

(ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار فى بناء عقار على أرض يملكها المستثمر ، لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات تعين أن يكون التمويل بموجب إتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له الشأن فى الاتفاق .

ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الاتفاقات المشار إليها فى الفقرتين السابقتين .

المادة -7

يجوز للمستثمر التصرف فى العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الإلتزامات المترتبة على إتفاق التمويل .

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الأفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول ، وللممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته .

ولايجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى 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 يوما من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الأفراد بشغل العقار وإلا أعتبر موافقا على ذلك.

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بالإلتزامات المترتبة على إتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها .

المادة -8

إذا تصرف المستثمر فى العقار الضامن أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة ، كان للممول أن يطالبه بباقى أقساط الثمن أو باقى إتفاق قيمة إتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما . فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون .

المادة -9

يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه. وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية.

الباب الثالث

قيد الضمان العقارى

وحالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

المادة -10

يقدم طلب قيد الضمان العقارى إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمنا البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به إتفاق التمويل وسند ملكية العقار .

ويجب البت خلال أسبوع فى 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 فى شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول ، ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا .

المادة -11 (1)

يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحقاته آجلة الدفع بالضمانات المقررة لها والناشئة عن اتفاق التمويل ، وذلك وفقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 .

وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة

ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الإتفاق على ضمان الغي للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويستمر الممول فى تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التى يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفى الحدود التى يتضمنها اتفاق الحوالة.

وعلى الممول أن يفصح المحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر.

الباب الرابع

التنفيذ على العقار

المادة -12

للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ إستحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائى واجب النفاذ ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، وذلك خلال ستين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.

المادة -13

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (35) و(37) من هذا القانون إذا إنتقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان ، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لإتفاق التمويل العقارى .

ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيدا لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونا لسماع أقواله .

المادة -14

يقوم الممول بعد وضع الصيغة التنفيذية على إتفاق التمويل ، بإعلانه إلى المستثمر ، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما ، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقارى المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الضمان العقارى مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه ، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم.

المادة -15

يقوم التأشير بالسند التنفيذي فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية

المادة -16

إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذي ، يصدر قاضى التنفيذ -بناء على طلب الممول - أمرا بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل .

المادة -17

لكل ذي مصلحة أن يطلب إستبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينا به أسبابه ، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس لك ، وللقاضي أن يأمر بالإستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.

المادة -18

يحدد إثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (4) الثمن الأساسي للعقار.

ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الإشتراك فى المزاد .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين .

المادة -19

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لاتقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما ، كما يقوم بلصق الإعلانات على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتي الإنتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته .

المادة -20

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحددة 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 المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (19) 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 إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته .

وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايدة .

المادة -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.

المادة -22

يصدر القاضي حكما بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما إتبع من إجراءات يوم البيع ، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه مالم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لأحكام المادة (7) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين بعقود ثابتة التاريخ قبل إتفاق التمويل .

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره .

المادة -23

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 طبقا للمادة (19) من هذا القانون.

المادة -24

لا يجوز إستئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب فى إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار إستئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم .

المادة -25

لا يترتب على رفع دعوى الإستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار مالم تقض المحكمة بغير ذلك .

المادة -26

يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيللة البيع حزينة المحكمة. ويتولى قاضى التنفيذ – مالم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف فى إجراءات المزايدة – توزيع هذه الحصيللة على الدائنين حسب مرتبتهم فى اليوم التالى لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ، ويحرر محضرا بذلك يودع ملف التنفيذ.

المادة -27

تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.

الباب الخامس

شركات التمويل العقاري

المادة -28

يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل راس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية . ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكام المواد التالية

المادة -29

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذى تعده لهذا الغرض وتحدد اللائحة التنفيذية مواعيد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه

المادة -30

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 و إلا سقط طلبه

المادة -31

تقوم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الترخيص لإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة . ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية :

- (1) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له .
- (2) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية فى مديري الشركة .
- (3) صدور حكم بشهر إفلاس أى من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .
- (4) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره

المادة -32

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتى :

- (1) الأسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة .
- (2) تحدد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل .
- (3) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة . (4) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء

المادة -33

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الإدارية . وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية

المادة -34

يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجز الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى 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

المادة -35

ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص .

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري فى مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التى تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل .

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى

المادة -36

تتكون موارد الصندوق من :

- (1) الاشتراك الذى يلتزم المستثمر بأدائه مناصفة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (2%) من قسط التمويل ، وبعض من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل.
- (2) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التى تقدم للصناديق ويوافق عليها الوزير المختص
- (3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .
- (4) حصة استثمار أموال الصندوق .
- (5) حصة الغرامات المحكوم بها أو التى تؤدى وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية

المادة -37

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 .

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين

المادة -38

لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم فى جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر فى اتفاق التمويل.
وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد فى هذا الجدول

المادة -39

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

المادة -40

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

المادة -41

ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب

الباب السابع الرقابة

المادة -42

للجهة الإدارية، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين فى شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية :

- (1) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .
- (2) وقف مزاولة النشاط فترة لا تجاوز تسعين يوما.
- (3) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع .

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة :

(1) إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها فى شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو فى إحدى الجهات الأخرى التى تزاوّل هذا النشاط خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص .

(2) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجدول زمني محدد

المادة -43

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذى 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 ووفقا للقواعد والإجراءات التى تقرها هذه اللائحة . وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام

المادة -44

يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديب أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له ، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها .

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض ، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات

الباب الثامن العقوبات

المادة -45

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها

المادة -46

يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.

المادة -47

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر و بغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاوله نشاط التمويل العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (4) و (32) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية

المادة -48

يعاقب من يخالف أيا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (34) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه

المادة -49

يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة : الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات ، بالحرمان من مزاوله المهنة أو بحظر مزاوله النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبةه ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك و جوبيا فى حالة العود

المادة -50

لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص .
وللوزير قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة، و يترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية

المادة -51

يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التى ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدى بالواجبات التى تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم

المادة -52

تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بها باسمها ولصالحها