

الجوانب القانونية لاتفاق التمويل العقاري

وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والقرارات التنظيمية
الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية

دراسة مقارنة



دكتور

أحمد بغدادى رشدي

أستاذ القانون التجاري المساعد
كلية الحقوق - جامعة القاهرة

الطبعة الأولى ٢٠٢٦



دار الإقتصاد
للشؤون الاقتصادية والقانونية

الفهرس

5.....	مستخلص البحث
6.....	Abstract
7.....	المقدمة
7.....	أهمية البحث:
9.....	إشكالية البحث:
10.....	منهج البحث:
10.....	خطة البحث:
5.....	المبحث الأول: ماهية اتفاق التمويل العقاري وطبيعته القانونية
13.....	تقسيم:
13.....	المطلب الأول: مفهوم اتفاق التمويل العقاري
13.....	في القانون المصري:
16.....	في النظام الأنجلوسكسوني:
17.....	في القانون الفرنسي:
18.....	المطلب الثاني: خصائص اتفاق التمويل العقاري
18.....	1- اتفاق التمويل العقاري عقد مالي ذو طبيعة انتمانية:
20.....	2- اتفاق التمويل العقاري من العقود الفورية متراخية التنفيذ:
23.....	3- اتفاق التمويل العقاري لغرض شخصي من عقود الاستهلاك:
27.....	4- اتفاق التمويل عقد من عقود الإذعان:
	5- اتفاق التمويل العقاري من عقود الانتمان التي تقوم على مراعاة
31.....	الاعتبار الشخصي
32.....	6- اتفاق التمويل العقاري بين العقود المدنية والعقود التجارية:
37.....	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري
41.....	المبحث الثاني: تمييز اتفاق التمويل العقاري عن غيره من الاتفاقات والنظم العقدية...
43.....	تمهيد وتقسيم:
44.....	المطلب الأول: اتفاق التمويل العقاري وعقد التأجير التمويلي
47.....	جوانب الاختلاف بين التأجير التمويلي والتمويل العقاري:

- 52المطلب الثاني: التمويل العقاري والبيع بالتقسيط للعقارات
- 54أوجه الاختلاف بين التمويل العقاري والبيع بالتقسيط للعقارات:
- 56المطلب الثالث: اتفاق التمويل العقاري وعقد بيع المباني تحت الإنشاء
- 57أوجه الشبه والخلاف بين العقدين:
- 58المطلب الرابع: اتفاق التمويل العقاري وعقد القرض
- 58أوجه الشبه والخلاف بين القرض والتمويل العقاري:
- 61المبحث الثالث: أطراف عقد التمويل العقاري والأشخاص ذات الصلة
- 63تمهيد وتقسيم:
- 64المطلب الأول: الممول
- 1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري
ضمن أغراضها.....
- 652- شركات التمويل العقاري:
- 663- البنوك المسموح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري
- 71المطلب الثاني: المستثمر
- 73- عدم ملاءمة استخدام لفظ المستثمر في نصوص قانون التمويل العقاري
مع وضع الشخص المستفيد من التمويل (المشتري):
- 73- الأشخاص المستفيدون (المستثمر) في أحكام قانون التمويل العقاري:
- 77أولاً: الأشخاص الطبيعيون:
- 77- المركز القانوني لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري،
بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة كطرف (مستثمر) في العقد:
- 78ثانياً: الأشخاص الاعتبارية (كمستثمر) في اتفاق التمويل العقاري:
- 81المطلب الثالث: الطرف الثالث (البائع أو المقاول)
- 82المطلب الرابع: الأشخاص ذات الصلة باتفاق التمويل العقاري
- 841- شركات التأمين:
- 842- وسيط التمويل العقاري:
- 853- خبير التقييم العقاري:
- 854- الوكيل العقاري:
- 87المبحث الرابع: صور اتفاق التمويل العقاري
- 89

91	تمهيد وتقسيم:.....
92	المطلب الأول: تمويل شراء المستثمر لعقار أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه.....
93	المطلب الثاني: تمويل شراء العقارات بنظام الإجارة المنتهي بالتمليك.....
93	أولاً: الوعد بالاستئجار:.....
94	ثانياً: مرحلة الشراء:.....
94	ثالثاً: عقد الإجارة:.....
97	رابعاً: مرحلة البيع:.....
97	تعقيب:.....
	المطلب الثالث: تمويل شراء حق الانتفاع وتطوير عقارات آلت للمستثمر بنظام
100	حق الانتفاع.....
100	أولاً: تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات.....
100	ثانياً: بناء أو تحسين أو تطوير عقارات آلت للمستثمر بنظام حق الانتفاع.....
101	المطلب الرابع: التمويل العقاري بنظام المرابحة.....
101	أولاً: الوعد بالشراء:.....
101	ثانياً: مرحلة الشراء:.....
102	ثالثاً: عقد المرابحة:.....
105	المطلب الخامس: نظام التمويل العقاري بالمشاركة.....
105	أولاً: الوعد بالتمليك:.....
105	ثانياً: مرحلة الشراء:.....
105	ثالثاً: عقد المشاركة:.....
107	رابعاً: مرحلة البيع:.....
108	المطلب السادس: تعقيب على إجمال الصور السابقة.....
	أولاً: مدى حرية استخدام أي من الصور السابقة كمزيج عقدي لاتفاق
108	التمويل العقاري.....
	ثانياً: توافق أنظمة المرابحة والمشاركة والإجارة المنتهية بالتمليك مع
109	الشريعة الإسلامية.....
111	المبحث الخامس: آثار اتفاق التمويل العقاري.....
115	المطلب الأول: التزامات الممول.....

- 115..... تمهيد وتقسيم:
- 116..... الفرع الأول: التزامات الممول تجاه المستثمر
- أولاً: مدى حق الممول في الموافقة على تمويل عقاري أو رفض طلب الحصول عليه
- 116.....
- 1- التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل إلى المستثمر، بما يتفق مع طبيعة اتفاق التمويل:
- 119.....
- 2- التزام الممول بتمويل المستثمر وفق قيود معينة:
- 120.....
- 3- التزام الممول بإبلاغ المستثمر دورياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري.....
- 122.....
- 4- التزام الممول بالأداء يطالب المستثمر بسداد دين التمويل إلّا في الميعاد المحدد بالاتفاق، ووفق الجدول المتفق عليه:
- 126.....
- ثانياً: التزامات الممول تجاه الطرف الثالث (البائع أو المقاول):
- 127.....
- الالتزام بالوفاء بباقي حقوق الطرف الثالث تجاه المستثمر:
- 127.....
- المطلب الثاني: التزامات الطرف الثالث (البائع أو المقاول).....
- 130.....
- المطلب الثالث: التزامات المستثمر
- 133.....
- أولاً: التزامات المستثمر تجاه الممول:
- 133.....
- 1- الالتزام برد مبلغ التمويل للممول:
- 133.....
- مدى حق المستثمر في التعجيل بالوفاء بدين التمويل:
- 133.....
- 2- التزام المستثمر بعدم التصرف في العقار الضامن، أو ترتيب حق عليه للغير، إلّا بعد الحصول على موافقة الممول:
- 134.....
- 3- التزام المستثمر بتقديم ضمانات كافية تضمن للممول استيفاء حقه:
- 135.....
- ثانياً: التزام المستثمر تجاه البائع (الطرف الثالث):
- 135.....
- المبحث السادس: ضمانات اتفاق التمويل العقاري وطرق انقضائه.....
- 137.....
- تقسيم:
- 139.....
- المطلب الأول: ضمانات اتفاق التمويل العقاري
- 139.....
- تمهيد وتقسيم:
- 139.....
- الفرع الأول: الضمانات الأساسية الإجبارية
- 141.....

- أولاً: حوالة حقوق الطرف الثالث تجاه المستثمر بامتياز بائع العقار،
 أو امتياز المقاول لصالح الممول: 141
 مدى جدوى امتياز بائع العقار أو امتياز المقاول المحالة كضمانة للممول 142
 ثانياً: يحظر على المستثمر التصرف في العقار الضامن أو ترتيب حق
 عليه للغير، إلا بموافقة الممول: 143
 - شروط التصرف في العقار الضامن: 143
 الفرع الثاني ضمانات التمويل الاختيارية (غير الأساسية) 150
 أولاً: الرهن الرسمي: 150
 ثانياً: الكفالة الشخصية: 151
 ثالثاً- التنازل عن التخصيص كضمانة للممول: 152
 رابعاً- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله: 154
 خامساً- التأمين لصالح الممول ضد مخاطر وفاة المستثمر أو عجزه: 155
 المطلوب الثاني: انقضاء اتفاق التمويل العقاري 157
 تمهيد وتقسيم: 157
 الفرع الأول: الانقضاء الطبيعي لاتفاق التمويل العقاري بالوفاء 158
 1- انقضاء التمويل العقاري بالنسبة للبايع تجاه الممول والعكس: 158
 2- انقضاء الاتفاق بالنسبة للمستثمر تجاه البايع أو الطرف الثالث والعكس 158
 3- انقضاء الاتفاق بالنسبة للممول تجاه المستثمر والعكس: 159
 - حالات انقضاء خاصة لاتفاق التمويل العقاري، التي تتم وفقاً للصيغ
 الإسلامية (الإجارة المنتهية بالتمليك - المرابحة - المشاركة): 160
 أولاً- القواعد المنظمة لحالات انقضاء اتفاق التمويل العقاري في صورة
 الإجارة المنتهية بالتمليك: 160
 ثانياً: القواعد المنظمة لحالات انقضاء اتفاق التمويل العقاري في
 صورة المرابحة 161
 ثالثاً: حالات انقضاء اتفاق التمويل العقاري بالمشاركة: 162
 تعقيب على التعديل الصادر بموجب قرار الهيئة رقم (139) لسنة 2024 164
 الفرع الثاني: الانقضاء المبسر (غير الطبيعي) لاتفاق التمويل العقاري 165
 إجراءات التنفيذ على العقار الضامن: 166

169.....	الخاتمة
169.....	أولاً: النتائج:
173.....	ثانياً: التوصيات:
175.....	المراجع
175.....	المراجع باللغة العربية:
180.....	المراجع باللغة الإنجليزية:
183.....	الروابط الإلكترونية:
185.....	الفهرس