

## نموذج

إتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم ..... الموافق / /

تم الإتفاق بين كل من :

**الطرف الأول : السيد** ..... مواليد .....  
ويقيم برقم ..... شارع ..... مدينة ..... محافظة .....  
ويحمل بطاقة (عائلية / شخصية / رقم قومى / جواز سفر) ..... رقم .....  
صادرة من ..... بتاريخ ..... مسلسل رقم .....  
ومحله المختار ..... أو شركة .....  
وعنوانها ..... سجل تجارى رقم .....  
بتاريخ ..... بمحافظة ..... تليفون رقم .....  
فاكس رقم ..... ويمثلها فى العقد السيد .....  
رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول  
ومحله المختار .....

### طرف أول – بائع

**الطرف الثانى : السيد** ..... مواليد .....  
ويقيم برقم ..... شارع ..... مدينة ..... محافظة .....  
ويحمل بطاقة (عائلية / شخصية / رقم قومى / جواز سفر) ..... رقم .....  
صادرة من ..... بتاريخ ..... مسلسل رقم .....  
ومحله المختار ..... أو شركة .....  
وعنوانها ..... سجل تجارى رقم .....  
بتاريخ ..... بمحافظة ..... تليفون رقم .....  
فاكس رقم ..... ويمثلها فى العقد السيد .....  
رئيس مجلس الادارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول  
ومحله المختار .....

طرف ثان – مشتري (مستثمر)

## الطرف الثالث:

مرخص له بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية  
ومحلته المختار ..... ويمثله في العقد  
السيد ..... وصفته .....

## طرف ثالث - ممول

### تمهيد

- ١ - يمتلك الطرف الأول العقار (أو الوحدة) رقم ( ) بالعقار رقم ( )  
الكائن ..... شارع ..... بمدينة .....  
بمحافظة ..... والمساحة ..... متر مربع تحت العجز والزيادة .
  - ٢ - يرغب الطرف الثاني في شراء هذا العقار (أو الوحدة المذكورة) بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل  
العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
  - ٣ - يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول .....% من قيمة العقار أو الوحدة والواردة بالفقرة (٥) من هذا التمهيد  
ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا العقد .
  - ٤ - يقوم الطرف الأول بحالة حقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل (بالشروط التى يتفقان عليها  
والمرفقة بالاتفاق ) بحيث يسدد الطرف الثانى الأقساط إلى الطرف الثالث .
  - ٥ - تم تقييم العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق بمبلغ (.....) وذلك بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة  
لشئون التمويل العقارى :  
السيد / ..... رقم القيد .....
- وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف إتفقوا على الآتى :

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١  
بإصدار قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية جزءاً متمماً لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه  
، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام .

### البند الثانى

### موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول ب موجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى  
العقار (أو الوحدة) الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلى :  
١ - بيان العقار وحدوده :

٢ - بيان الوحدة وحدودها :

مع ما يخصها من حصة فى الأرض والأجزاء المشتركة ومرافق العقار وقدرها .

البند الثالث

الملكية

آلت إلى الطرف الأول ملكية .....بموجب .....

ويقر أن العقار / أو الوحدة المباعة بموجب هذا الإتفاق مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض ماضى أو قانونى من الغير ، وأن المبلنى مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الإختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة

الأجزاء المشتركة والمعدة للإستعمال غير قابلة للقسمة ولا التصرف فيها إستقلالأ كلياً أو جزئياً .

البند الخامس

إلتزامات الطرف الثانى بشأن الأجزاء المشتركة

١ - على الطرف الثانى عدم القيام بأى أعمال يكون من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للإستعمال المشترك أو إستعمالها فى غير ما هى مخصصة له أو حرمان باقى الملاك من الإنتفاع بها أو التقليل أو الحد من إنتفاعهم بها ، كما يتحمل بجزء من تكاليف صيانة وتجديد وترميم الأجزاء المشتركة والأجزاء المعدة للإستعمال المشترك ويتحدد ما يتحمله من هذه التكاليف وفق نسبة ما يملكه من الأجزاء المشتركة والمعدة للإستعمال المشترك وفقاً للضوابط المقررة قانوناً .

٢ - يقبل الطرف الثانى أن ينضم إلى إتحاد ملاك العقار عند تكوينه وذلك بمجرد التوقيع على هذا الإتفاق ويلتزم بقراراته وبكافة التكاليف والأعباء التى يقررها الإتحاد على أعضائه طبقاً لأحكام القوانين المنظمة فى هذا الشأن .

البند السادس

التكليف

يقر الطرف الأول أن العقار (أو الوحدة) موضوع الإتفاق مكافئة

باسم ..... أو مخصصة بعقد التخصيص رقم .....

بتاريخ ..... ولم يتم تكليفها بعد .

البند السابع

الثمن

تم بيع هذا العقار (أو الوحدة) موضوع الإتفاق والمحددة في البند الثاني بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن إجمالي شاملاً تكاليف التمويل قدره ..... جنيه مصرى (فقط ..... فقط) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من ثمن البيع الإجمالي عند التوقيع على هذا الإتفاق مبلغاً وقدره ..... (فقط ..... فقط) والباقي مبلغاً وقدره ..... (فقط ..... فقط) يسدد على أقساط شهرية لمدة ..... شهر وقيمة القسط الشهري الواحد .....، وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الإتفاق ، ويضمن إمتياز البائع المقرر قانوناً على العقار المبيع .

البند الثامن

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار (أو الوحدة) موضوع هذا الإتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة .

البند التاسع

إنتقال ملكية العقار أو الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتسجيل العقار (أو الوحدة) المبيعة باسم الطرف الثاني خالية من أى حقوق عينية للغير خلال مدة أقصاها .....

البند العاشر

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن المشار إليها في البند السابع إلى الطرف الثالث بمقابل معجل وبشروط إتفقا عليه بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الإتفاق) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الإمتياز المقرر قانوناً للثمن على العقار أو الوحدة المبيعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الإتفاق إيصالاً ومخالصة منه بإستلام كامل المقابل المعجل للحوالة .

كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الإتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

البند الحادى عشر

إلتزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني بقيد حق إمتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول.

يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة نفاذاً للحوالة المنصوص عليها في هذا الإتفاق .

ويلتزم الطرف الثاني إعتباراً من تاريخ هذا الإتفاق بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المبيعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأى جهة حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول أو الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

يقوم الطرف الثانى بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن (٥٠%) ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث أية مستحقات أو مطلوبات .  
يقر الطرف الثانى بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الاساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة وحرر إقراراً بذلك مرفق بهذا الإتفاق .

يقر الطرف الثانى بقبوله إتاحة بيانات هذا الإتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

يلتزم المستثمر بإخطار الممول برغبته فى التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنتفاع بها قبل إجراء التصرف بثلاثين يوماً .

يلتزم المستثمر بعدم التصرف فى العقار أو الوحدة محل هذا الإتفاق أو تأجيره (تأجيرها) أو تمكين أحد من شغله (شغلها) إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كئيباً على ذلك ووفقاً لأحكام البند الثانى عشر من هذا الإتفاق .

#### البند الثانى عشر

##### حقوق المستثمر

١ - يحق للطرف الثانى بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابةً ، التصرف فى العقار أو الوحدة محل هذا الإتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى فى الإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير العقار أو الوحدة أو تمكين غيره من الأفراد بشغله (أو شغلها) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابةً وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة ، ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاءً لمستحقاته .

٣ - وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثانى مع المتصرف إليه فى الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف فى العقار أو الوحدة أو تأجيره أو

تمكين الغير من الأفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ،

وفى هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الأول بهذه الأسباب كتابةً خلال ثلاثين يوماً من

تاريخ إخطار الطرف الأول له برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من

الأفراد بشغل العقار وإلا أعتبر موافقاً على ذلك .

البند الثالث عشر

إلتزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية :

- ١ - قيمة التمويل الأصيل وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .
- ٢ - قيمة ما أداه المستثمر من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .
- ٣ - قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .
- ٤ - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط إتفاقي أو حكم قضائي .
- ٥ - أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .
- ٦ - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

البند الرابع عشر

قيد الضمان العقارى

يلتزم الممول بتقديم طلب قيد الضمان العقارى بمكتب الشهر العقارى الكائن به ذات العقار متضمناً البيانات الآتية :

- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
- الموعد المحدد لإنهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب إتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار بإسم المستثمر أو ضمان التمويل بإسم الممول .

البند الخامس عشر

التنفيذ على العقار

يحق للطرف الثالث إتخاذ ما يلزم نحو الحجز على الع

قار الضامن طبقاً للإجراءات المنصوص عليها

فى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى فى الحالات الآتية :

- عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ إستحقاقها .
- عند ثبوت نقص مغل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثانى .
- التصرف فى العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة الطرف الثالث فى هذا الشأن .

ولا يجوز للم م ول البدء فى إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد

محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

- أ - تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .
- ب - بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .
- ت - تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى خلالها أو تقديم الضمان ، على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار .

ث - التنبيه على المس تتمر بأن إنقضاء المهلة المحددة بالإنداردون الإستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لإتفاق التمويل العقارى .

#### البند السادس عشر

##### السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق بإتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

#### البند السابع عشر

##### حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يحق للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن إتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية . ويحق له الإفصاح للشركات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن إسم الطرف الثانى المستثمر المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى المستثمر .

#### البند الثامن عشر

##### المحل المختار

يقر أطراف الإتفاق بإتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الإتفاق ويلتزم كل من الطرف الثانى والطرف الثالث بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وإلا أعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية .

#### البند التاسع عشر

##### الإختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الواقع فى دائرتها العقار موضوع هذا الإتفاق ، بالنظر والفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الإتفاق ، ويجوز اللجوء للتحكيم فى هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية .

#### البند العشرون

##### نسخ الإتفاق

تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف ثالث  
(ممول)

طرف ثانى  
(مستثمر)

طرف أول  
(بائع)

