

قانون
الرقم : 15
التاريخ : 2012/03/29
الموضوع : تأسيس شركات التمويل العقاري

رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور
وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 5-5-1433 هجري الموافق 28-3-2012 ميلادي.
يصدر ما يلي:

الفصل الأول تعريف

المادة 1 :

يقصد بالكلمات والتعابير الآتية في مجال تطبيق أحكام هذا القانون المعاني المبينة بجانب كل منها:
الوزير: وزير المالية
الهيئة: هيئة الإشراف على التمويل العقاري المحدثة بالقانون /39/ لعام 2009 وتعديلاته.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة
رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة الهيئة
المدير العام: مدير عام الهيئة
المستفيد: كل شخص طبيعي أو اعتباري يملك عقاراً ويرغب بتشيد بناء عليه بمواصفات محددة من قبله وللغاية التي يرغب بها.
المستثمر: كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب بالحصول على التمويل العقاري (شراء، ترميم، إكساء، أجار) بالصيغ التقليدية أو الإسلامية.
الممول: الشركة المرخص لها أصولاً بمزاولة نشاط التمويل العقاري.
التمويل العقاري: نشاط التمويل للاستثمار سواء لغرض شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والمنشآت الخدمية والعقارات المخصصة للنشاط السكني أو التجاري أو الصناعي أو السياحي أو الزراعي أو الخدمي أو غير ذلك من الأغراض التي يصدر بها قرار من الوزير وسواء تم ذلك بالصيغ التقليدية أو بالصيغ الإسلامية كالإجارة المنتهية بالتسليك والاستصناع وذلك بضمن حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنأ تأمينياً أو باحتفاظ المؤجر بملكية العقار في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك أو بغير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

إعادة التمويل العقاري: إعادة تمويل محافظ القروض العقارية لدى شركات التمويل العقاري أو المصارف مقابل تحويل حقوقها في الرهن العقاري لهذه القروض إلى الشركات الممولة.
الاستصناع: عملية تمويل لتشييد بناء على عقار يملكه المستفيد يقوم بموجبه الممول بالتعاقد مع المستفيد لتشييد البناء بئمن متفق عليه ومواصفات يحددها المستفيد وبناء على هذا العقد يقوم الممول بالتعاقد مع مقاول للقيام بالتشييد وفق المواصفات التي يضعها المستفيد.
الشركة: شركة التمويل العقاري أو شركة إعادة التمويل العقاري المرخص لها قانوناً.

الترخيص: الترخيص الصادر عن مجلس الوزراء لممارسة أعمال شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري وفق أحكام هذا القانون والقانون /39/ لعام 2009 وتعديلاته.

اتفاق التمويل العقاري: عقد التمويل العقاري المتضمن الشروط والالتزامات والحقوق المترتبة على أطراف التعاقد.
خبير التقييم: كل شخص طبيعي مجاز من الهيئة يزاوول باسمه أو لحساب شخص اعتباري وعلى مسؤوليته مهنة تقييم العقارات وتحديد قيمة العقارات بأنواعها. شركة التقييم: شركة مدنية أو تجارية مجازة من قبل الهيئة لممارسة مهنة التقييم العقاري ومؤسسة وفق أحكام القوانين النافذة.
العقار الضامن: العقار المثقل بحق الامتياز أو بالرهن التأميني أو بغير ذلك من الضمانات لصالح الممول.

الضمان: حق الامتياز أو الرهن التأميني الملقى على العقار الضامن.
وسيط التمويل العقاري: كل شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له من الهيئة بممارسة مهنة وسيط تمويل بين الممول من جهة والمستثمر أو المستفيد من جهة أخرى.
قيمة العقار: القيمة المالية للعقار التي يحددها خبير التقييم المرخص له أصولاً حسب الغرض من عملية التقييم وفق معايير التقييم.

الجهات العقارية: مديرية المصالح العقارية ومن في حكمها كمديرية السجل المؤقت والمؤسسة العامة للإسكان ومجالس المدن والبلديات والجمعيات التعاونية السكنية المكلفة بمسك سجلات التصرف أو سجل الملكية للمناطق العقارية والأبنية

الداخلة في اختصاصها وتقوم بالمهمة ذاتها فيما يتعلق بالمعاملات العقارية وإعطاء الوثائق اللازمة. المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري: مؤسسة عامة ذات شخصية اعتبارية واستقلال مالي وإداري تعمل على توفير الاستقرار والسيولة في السوق العقاري عن طريق شراء أسناد قروض التمويل العقاري المضمونة وتطوير سوق ثانوية للأوراق المالية المصدرة مقابل هذه القروض.

الفصل الثاني
تأسيس شركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري

المادة 2 :

أ- يجوز تأسيس شركات تمويل عقاري وشركات إعادة تمويل عقاري خاصة أو مشتركة على شكل شركة مساهمة غايتها تمويل عمليات التصرف والاستثمار بالعقارات وفق أحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية.
ب- تكون أسهم الشركة اسمية وقابلة للتداول.
ج- يحق لغير السوريين المشاركة في تأسيس أو تملك أسهم لا تتجاوز نسبة 49% من رأسمال الشركة.

المادة 3 :

1- يكون الحد الأدنى لرأسمال الشركة وفق مايلي:
أ- مليار ونصف المليار ليرة سورية لشركة التمويل العقاري.
ب- مليارا ليرة سورية لشركة التمويل العقاري التي تقدم خدمات التمويل وفق أحكام الشريعة الإسلامية.
ج- ملياران ونصف المليار ليرة سورية لشركة إعادة التمويل العقاري.
2- يسد رأس مال الشركة نقداً دفعة واحدة لدى أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية.
3- تسد مساهمة غير السوريين بالقطع الأجنبي وفق نشرة أسعار الصرف الصادرة عن مصرف سورية المركزي.
4- يجوز لمجلس الوزراء تعديل الحد الأدنى لرأس مال الشركات بناءً على اقتراح من المجلس.

المادة 4 :

تلتزم الشركة المرخص لها بإيداع كفالة مصرفية غير مشروطة لصالح الهيئة بمقدار 10% من رأسمال الشركة وفقاً للنموذج المعد من قبل الهيئة.

المادة 5 :

إذا حددت الشركة هدفها بممارسة التمويل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية فيجب أن تذكر ذلك صراحة في طلب التأسيس مع تحديد تفصيلي للرقابة الشرعية التي ستعمل من خلالها وطريقة ممارستها.

المادة 6 :

يجوز لشركات التمويل ممارسة عمليات التأجير التمويلي وفق القوانين والأنظمة النافذة.

المادة 7 :

أ- يجوز للمصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية المساهمة في تأسيس الشركات في ضوء الأسس والمعايير التي يضعها مجلس النقد والتسليف.
ب- تخضع المصارف العاملة لرقابة الهيئة فيما يتعلق بتقديم التمويل العقاري دون الإخلال بقرارات مجلس النقد والتسليف التي يتخذها بهذا الشأن.

المادة 8 :

أ- تقدم طلبات الحصول على ترخيص الشركات إلى الهيئة وفق النماذج والشروط التي تحددها لهذه الغاية.
ب- تقوم الهيئة بدراسة الطلب في ضوء أحكام هذا القانون والقوانين والأنظمة النافذة مع الأخذ بعين الاعتبار سمعة الجهة صاحبة الطلب ومؤهلاتها وكفاءتها وخبراتها السابقة في مجال التمويل العقاري وعلى ضوء متطلبات السوق السورية واحتياجاتها وترفع الدراسة مع الاقتراح الخاص بشأنها إلى المجلس للبت بها ورفعها إلى مجلس الوزراء على أن يصدر الترخيص للشركة من قبل رئيس مجلس الوزراء.
ج- يصدق النظام الأساسي للشركة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /29/ لعام 2011 المتعلق بالشركات.

المادة 9 :

أ- تضع الهيئة شروط التسجيل والإجراءات والموجبات وجميع الشروط المترتبة على تسجيل الشركة وتمنحها رقماً خاصاً في السجل المعد لذلك لديها ولا يحق للشركة ممارسة أعمال التمويل العقاري إلا بعد هذا التسجيل.

ب- تضع الهيئة المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها .

المادة 10 :

يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الهيئة وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون بما فيها موافقة مجلس النقد والتسليف في حال وجود مديونية للمصارف على أي أو كل من الشركات محل الدمج أو الشركة طالبة التصفية أو التوقف عن ممارسة النشاط.

المادة 11 :

أ- لا يجوز للشركة تلقي الودائع من الجمهور.
ب- يجوز للشركة الاستدانة من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية وفق الشروط والأوضاع التي يحددها مجلس النقد والتسليف.
ج- يجب على الشركة التصرف بملكية العقارات التي تؤول ملكيتها إليها بموجب أحكام هذا القانون خلال سنتين من تاريخ تملكها بموجب أحكام الفصل الخامس من هذا القانون باستثناء العقارات التي تلزم لعملها.
د- يجوز للشركة إصدار اسناد قرض أو صكوك إسلامية تطرح للاكتتاب العام مقابل مبالغ التمويل التي قدمتها للمستفيدين وكذلك شراء وبيع سندات القرض والصكوك التي تصدرها المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري.

المادة 12 :

يجب على شركات التمويل العقاري وشركات إعادة التمويل العقاري أن تتقيد بالمتطلبات القانونية والتنظيمية السارية على عملياتها بما في ذلك متطلبات كفاية رأس المال حسب التعليمات الصادرة عن الهيئة.

المادة 13 :

أ- توفر شركات إعادة التمويل العقاري السيولة والموارد المالية لجهات الإقراض العقاري المختلفة عبر توفير مصادر أموال تتناسب آجالها مع آجال القروض التي تقوم بمنحها شركات التمويل العقاري والمصارف بما فيها إقراض جهات التمويل العقاري.
ب- تقوم شركات إعادة التمويل العقاري بإصدار سندات أو صكوك إسلامية لتنمية أسواق رأس المال والتمويل العقاري ولها طرح إصداراتها من إسناد القرض أو الصكوك للاكتتاب العام أو الخاص ضمن سير محافظ القروض وآجالها والمعاد تمويلها.

المادة 14 :

تخضع القروض المعاد تمويلها لدى شركات إعادة التمويل العقاري لأسس وضوابط يضعها مجلس النقد والتسليف.

المادة 15 :

يجوز للمؤسسة العامة للإسكان إبرام اتفاقيات وعقود التمويل العقاري اللازمة مع شركات التمويل العقاري لصالح المدخرين لديها أو المكتتبين على مشروعاتها.

المادة 16 :

أ- يتعين على الشركة مسك حساباتها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية .
ب- يتولى تدقيق حسابات الشركة مدقق حسابات من شركات أو مكاتب التدقيق المعتمدة من مجلس المحاسبة والتدقيق.

المادة 17 :

تلتزم الشركة بأن تزود الهيئة بالتقارير المالية الدورية والإفصاحات التي تحددها الهيئة .

المادة 18 :

أ- إذا تبين ان ترخيص الشركة قد منح بناءً على معلومات غير صحيحة قدمها طالبو الترخيص فيوقف الترخيص بقرار من المجلس.
ب- إذا لم تقم الشركة بإزالة أسباب وقف الترخيص خلال المدة المحددة لها وتصحيح أوضاعها المخالفة يلغى الترخيص بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس.

الفصل الثالث
اتفاق التمويل العقاري

المادة 19 :

أ- يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي يتم بين الممول والمشتري باعتباره مستثمراً وبائع العقار ويجب ان يتضمن الاتفاق الشروط التي تحددها التعليمات التنفيذية.

ب- إذا كان التمويل لغرض استثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستفيد أو لغرض ترميم أو تحسين عقار أو غير ذلك من المجالات فيجب ان تكون ملكية المستفيد للعقار مسجلة لدى سجلات الجهات العقارية وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المستفيد والممول وأي طرف آخر له شأن في الاتفاق.

ج- يصدر المجلس قراراً بنماذج اتفاقات التمويل المشار إليها في الفقرتين السابقتين.

المادة 20 :

يجوز للمستثمر أو المستفيد التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول بشرط أن يقبل المتصرف إليه أو صاحب الحق الحلول محل المستثمر أو المستفيد في الالتزامات المترتبة عليه في اتفاق التمويل.

المادة 21 :

يجوز للمستثمر أو المستفيد تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الممول كتابة وللممول ان يشترط حوالة حقوق المؤجر المستثمر أو المستفيد في أجرة العقار أو مقابل شغله إليه وفاءً لمستحقته.

المادة 22 :

لا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله، إلا لأسباب جوهريّة تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ويجب عليه إخطار المستثمر أو المستفيد بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر أو المستفيد له برغبته في التصرف أو التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً. وللممول أن يشترط تضامن المستثمر أو المستفيد مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل أما المستأجر للعقار فيكون تضامنه مع المستثمر أو المستفيد ضمن حدود عقد الإيجار.

المادة 23 :

إذا تصرف المستثمر أو المستفيد في العقار الضامن أو أجره أو مكّن أحداً من شغله مخالفاً لأحكام المواد السابقة يجوز للممول أن يفسخ العقد وأن يطالبه بالوفاء بكامل رصيد مبلغ التمويل وملحقاته أو باقي أقساط التمويل بحسب الأحوال بإنذار عن طريق الكاتب بالعدل خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً فإذا لم يقم المستثمر أو المستفيد بهذا الوفاء كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الخامس من هذا القانون.

المادة 24 :

يجوز للمستثمر أو المستفيد أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله وفي هذه الحالة يتم خفض قيمة الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً لاتفاق التمويل.

المادة 25 :

أ- لا يجوز لغير وسطاء التمويل العقاري المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الهيئة لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستفيد أو المستثمر في اتفاق التمويل.

ب- تحدد الهيئة قواعد وشروط القيد في جدول وسطاء التمويل العقاري.

ج- يصدر نظام وسطاء التمويل العقاري بقرار من رئيس المجلس بناء على اقتراح المجلس.

الفصل الرابع

قيد الضمان العقاري وحوالة الحق الناشئة عن اتفاق التمويل
أولاً: قيد الضمان العقاري

المادة 26 :

تحدد التعليمات التنفيذية لهذا القانون إجراءات طلب قيد الضمان العقاري على أن يبت بالطلب خلال أسبوع من تاريخ تقديمه إلى الجهة العقارية.

ويجب إخطار مقدم الطلب بالقرار الصادر بشأنه لجهة قبوله أو استكمال مستنداته أو رفضه معللاً بموجب كتاب مسجل.

المادة 27 :

يشمل الضمان ملحقات العقار بما فيها من أبنية وغراس وعقارات بالتخصيص وحقوق ارتفاق وكل ما يستحدث عليه من منشآت وحقوق ارتفاق لاحقة على إبرام عقد الضمان.

المادة 28 :

إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تملك المبنى المرهون إلى المرتهن الذي لم يسدد دينه في الأجل المعين أو إذا اشترط بيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية عند عدم التنفيذ فالرهن صحيح والشرط باطل في الحالتين كما يبطل الشرط ولو تم باتفاق لاحق.

المادة 29 :

أ- في حال التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك توضع إشارة الضمان بموجب عقد الإجارة على صحيفة العقار ويعد هذا التسجيل مانعاً للتصرف في عين العقار من قبل المؤجر.

ب- في حال التمويل بطريق الاستصناع، يقوم المستفيد من عقد الاستصناع بقيد إشارة الضمان بموجب عقد التمويل على صحيفة العقار موضوع عقد الاستصناع وذلك لصالح الممول ولا تمنع هذه الإشارة القيام بعمليات إفراز العقار.

ثانياً: حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

المادة 30 :

أ- يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل وفقاً لأحكام هذا القانون مع ضماناتها بدون موافقة المستثمر أو المستفيد إلى المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري أو إحدى الشركات المرخص لها من هيئة الأوراق والأسواق المالية بمباشرة نشاط التوريق وفقاً للأحكام التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها التعليمات التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون الحاجة إلى موافقة المستثمر أو المستفيد.

ب- يجوز للشركة المحال إليها الحقوق المرتبطة بالتمويل أن تصدر أوراقاً مالية أو صكوكاً إسلامية وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة الأوراق والأسواق المالية وبما لا يتجاوز قيمة الحقوق المحالة إليها وتطرحها للاكتتاب العام ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط التمويل وعوائدها وبضمن التامين العقاري.

ج- يستمر الممول في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له أو المؤسسة الوطنية للتمويل العقاري وبصفته نائباً عنهما وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة.

د- يضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير بالوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

هـ- يجب على الممول أن يبلغ المستثمر أو المستفيد بحوالة الحق وبالتاريخ الذي يجب أن يبدأ المستثمر أو المستفيد فيه بتسديد الدفعات المستحقة بموجب اتفاق التمويل إلى المحال إليه مباشرة.

و- لا يحق للمحال إليه مطالبة المستثمر أو المستفيد بأي أقساط أو دفعات متعلقة بالتمويل يكون قد سدها إلى الممول أصولاً بموجب اتفاق التمويل.

المادة 31 :

تكلف الجهات العقارية بمسك سجلات التصرف العقاري بما فيه الرهن أو سجل الملكية للمناطق العقارية والأبنية الداخلة في اختصاصها وتقوم بالمهمة ذاتها فيما يتعلق بالمعاملات العقارية الخاضعة لأحكام هذا القانون وإعطاء الوثائق اللازمة.

الفصل الخامس

التنبه بنزع ملكية العقار ووضع اليد عليه أو استرداده

المادة 32 :

أ- يعتبر اتفاق التمويل المنظم وفق أحكام هذا القانون سنداً تنفيذياً واجب التنفيذ جبراً وفقاً لأحكام المادة /273/ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ لعام 1953 وتعديلاته وله صفة النفاذ المعجل.

ب- يتم التنفيذ وفق أحكام هذا القانون وتطبق أحكام الباب الثالث من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ لعام 1953 وتعديلاته بما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة 33 :

يكون التبليغ أو الإنذار بواسطة بطاقة بريدية مسجلة إلى موطن المستثمر أو المستفيد المحدد في اتفاق التمويل مع إشعار بالوصول وذلك فيما يتعلق بالتبليغات الصادرة عن الممول قبل وضع الاتفاق موضع التنفيذ.

المادة 34 :

للممول في حالة عدم وفاء المستثمر أو المستفيد بالأقساط المستحقة عليه ومضي ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بوجوب وفائها، أو عند ثبوت نقص مخل بالقيمة السوقية للعقار بفعل إهمال المستثمر أو المستفيد أو شاغل العقار، أن يندر المستثمر أو المستفيد بالوفاء أو بتقديم أي ضمان يقبله الممول لتغطية النقص الحاصل وذلك خلال مدة ستين يوماً من تاريخ الإنذار ويتم إثبات النقص المخل بالقيمة السوقية للعقار بناءً على تقرير صادر عن خبير التقييم أو شركة التقييم.

المادة 35 :

إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر أو المستفيد بالوفاء أو بتقديم الضمان استحققت عليه جميع الأقساط ويكون ملزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية والمضمونة بالضمان العقاري طبقاً لاتفاق التمويل ويكون للممول في هذه الحالة أن يضع اتفاق التمويل المنظم وفقاً لهذا القانون موضع التنفيذ ويطلب من رئيس التنفيذ وضع اليد على العقار موضوع اتفاق التمويل والحجز عليه خلال أسبوع تمهيداً لبيعه، وينفذ الحجز وطلب وضع إشارة الحجز التنفيذي على صحيفة العقار ويبلغ المستثمر أو المستفيد وأصحاب الحقوق المسجلة حقوقهم على صحيفة العقار إخطاراً بذلك ويعلم الحائز.

المادة 36 :

يحق للمستثمر أو المستفيد تسديد المبالغ المستحقة عليه خلال مهلة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بوضع اليد ووضع إشارة الحجز التنفيذي على صحيفة العقار وفقاً لأحكام المادة 35/ من هذا القانون.

المادة 37 :

إذا لم يقم المدين المستثمر أو المستفيد بالوفاء خلال المدة المحددة له بالإخطار التنفيذي يقرر رئيس التنفيذ وبناءً على طلب الممول الدائن طرح العقار للبيع بالمزاد العلني ويقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار وتقدير قيمته من قبل خبير واحد أو أكثر يسميهم رئيس التنفيذ من قائمة الخبراء المعتمدين لدى الهيئة وفقاً لهذا القانون.

المادة 38 :

لا يجوز للممول ولا للخبير المعتمد ان يشترك بالمزايدة إما مباشرة أو بشكل غير مباشر تحت طائلة بطلان البيع الناجم عن هذه المزايدة. إلا أنه إذا لم يصل مبلغ المزايدة حد القيمة المقدرة للمبيع وكان هذا المبلغ أقل من استحقاقات الممول محسوبة بتاريخ آخر عرض بالمزاد فيحق للممول طلب إرساء البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر أو المستفيد من جميع التزاماته.

المادة 39 :

إذا قام المستثمر أو المستفيد بالوفاء بما استحق عليه من الأقساط وملحقاتها في أي وقت سابق لقرار الإحالة القطعية وجب إيقاف الإجراءات التنفيذية على أن يلتزم المستثمر أو المستفيد بأن يؤدي إلى الممول المصروفات المترتبة عن عملية إجراءات التنفيذ وفق ما هو ثابت بالملف التنفيذي.

المادة 40 :

لا يجوز استئناف قرار الإحالة القطعية إلا لعيب في إجراءات المزايدة التي تصل بها إلى درجة الانعدام في شكل القرار أو لصدوره بعد طلب وقف الإجراءات التي يكون وقفها واجباً قانوناً.

المادة 41 :

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

المادة 42 :

يطبق قانون أصول المحاكمات المدنية على قضايا رد القضاة والخبراء على الا يترتب على تقديم طلب الرد وقف الإجراءات التنفيذية إلى ان يحكم بها نهائياً غير انه في حالة قبول طلب الرد من المحكمة المختصة فانه يقتضي إلغاء كافة الإجراءات السابقة الجارية خلال فترة طلب الرد.

المادة 43 :

توزع حصيلة البيع على أصحاب الحقوق المسجلة حسب تاريخ التسجيل ودرجته وذلك بعد حسم الضرائب والرسوم المستحقة على العقار، والمصروفات القضائية.

المادة 44 :

يجوز للجهات العامة التي يسمح لها بممارسة التمويل العقاري وفق أحكام هذا القانون الاستعانة بمحام أو أكثر ليكون وكيلًا عنها بدلا من إدارة قضايا الدولة في تحصيل حقوقها والدفاع عنها.

المادة 45 :

لا يوقف اختلاف أوصاف العقار بين الصحيفة العقارية والوضع الراهن للعقار إجراءات تنفيذ نزع الملكية بالمزاد العلني على ان يتم تصحيح الأوصاف في قيود السجل العقاري على عاتق المشتري الذي رسا عليه المزاد وعلى نفقته وينص على ذلك بقرار الإحالة القطعية.

الفصل السادس

أحكام عامة

المادة 46 :

أ- تستوفي الهيئة البدلات التالية:

- 1- بدل سنوي من الجهات العاملة في التمويل العقاري بما فيها المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية.
 - 2- بدل نفقات دراسة طلب ترخيص شركات التمويل العقاري.
 - 3- بدل منح الترخيص لشركات التمويل العقاري وفروعها ومكاتبها.
- ب- تحدد الهيئة مقدار كل من هذه البدلات وتعديلها بموجب قرارات تصدر عن رئيس المجلس بناءً على اقتراح المجلس.

المادة 47 :

تطبق أحكام القانون المدني المتعلقة بحقوق الامتياز والرهن العقاري وحوالة الحق في كل ما لم يرد عليه نص خاص بهذا الشأن في هذا القانون.

المادة 48 :

يسمح للشركات المحدثه وفق أحكام هذا القانون بتحويل الاستحقاقات المبينة أدناه من حساباتها بالقطع الأجنبي الناجمة عن حصيلة أعمالها بالاستناد إلى ميزانياتها المصدقة أصولاً:

- 1- الأرباح والفوائد التي تحققها سنويا حصص رعايا الدول العربية والأجنبية ومساهماتها المحولة المدفوعة أصلا بالقطع الأجنبي.
- 2- مكافآت وتعويضات أعضاء مجالس إدارة الشركات لغير السوريين المقيمين ومن في حكمهم.
- 3- (50%) من صافي الأجر والمرتببات والمكافآت (100%) من تعويضات نهاية الخدمة المستحقة للخبراء والفنيين العاملين في المصارف من رعايا الدول العربية والأجنبية.
- 4- المبالغ التي تستحق على الشركات ويلزم سدادها وتحويلها إلى الخارج بالقطع الأجنبي.

المادة 49 :

تخضع الشركات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون لأحكام قانوني التجارة والشركات وتعديلاتهما.

المادة 50 :

تلتزم الجهات التي تقدم التمويل العقاري بما فيها المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية بالتسجيل لدى الهيئة وفق أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه دون الإخلال بخضوع المصارف للقوانين الخاصة بها.

المادة 51 :

- أ- يحدث اتحاد مهني للجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتمتع بالشخصية الاعتبارية وتعتبر جميع الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري في الجمهورية العربية السورية أعضاء في هذا الاتحاد حكماً.
- ب- يتولى الاتحاد رعاية مصالح أعضائه وتطبيق قواعد ممارسة المهنة وتمثيل الجهات التي تمارس نشاط التمويل العقاري لدى أية جهة فيما يتعلق بنشاط التمويل العقاري.
- ج- يحدد النظام الأساسي للاتحاد طبيعته ومهامه ومسؤولياته والأحكام والإجراءات الخاصة بجمعياته العمومية ومجلس إدارته وبدل الانتساب إليه والاشتراك السنوي والإجراءات التأديبية بحق أعضائه.
- د- يصدر رئيس مجلس إدارة هيئة الإشراف على التمويل العقاري قراراً باعتماد إنشاء الاتحاد والتصديق على نظامه ويسجل الاتحاد في سجلات الهيئة بعد أداء بدل تسجيل مقدراه /1000.000/ ل.س فقط مليون ليرة سورية.

هـ- يكون للهيئة من يمثلها لحضور اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد واللجان المنبثقة عنه دون ان يكون له حق التصويت على القرارات.

المادة 52 :

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس المجلس بناءً على اقتراح المجلس.

المادة 53 :

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ويعتبر نافذاً من تاريخ صدوره .

دمشق في 6-5-1433 هجري الموافق 29-3-2012 ميلادي.

رئيس الجمهورية
بشار الأسد