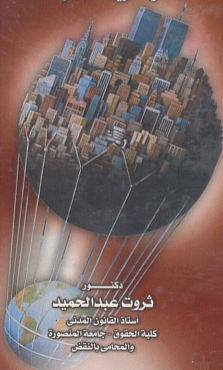


اتفاق التمويل العقاري

دراسة أحكام قانون التمويل العقاري
والتشريعات المقارنة



دكتور

ثروت عبد الحميد

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة المنصورة

والمحامى بالنقض

2007



دار الجامعة الجديدة

٣٨ ش سوتير - الأزاريطة - ت ، ٩٩ ٤٨٦٨

01

2

الفهرس

٣	مقدمة	٧٢
٨	خطة البحث	٧٢
٩	الباب الأول: اتفاق التمويل في ذاته	٧٢
٩	الفصل الأول: مفهوم اتفاق التمويل العقاري، وخصائصه	٧٢
٩	المبحث الأول: التعريف بفكرة التمويل العقاري	٧٢
٩	أولاً: المقصود باتفاق التمويل العقاري	٧٢
١٢	ثانياً: طبيعة اتفاق التمويل العقاري	٧٢
١٣	المبحث الثاني: خصائص اتفاق التمويل العقاري	٧٢
١٣	المطلب الأول: التمويل العقاري عقد مالي	٧٢
١٤	المطلب الثاني: التمويل العقاري من عقود ذات التنفيذ المتتابع	٧٢
١٩	المطلب الثالث: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك	٧٢
١٩	أولاً: مدى إمكانية اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الاستهلاك	٧٢
٢٩	ثانياً: النتائج القانونية المترتبة على ذلك	٧٢
٣٢	المطلب الرابع: هل يعتبر اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان؟	٧٢
٣٢	أولاً: مدى إمكانية ذلك	٧٢
٣٦	ثانياً: النتائج المترتبة عليه	٧٢
٤١	المطلب الخامس: مدى تعلق أحكام التمويل العقاري بالنظام العام	٧٢
٤١	أولاً: الآراء المطروحة حول تلك المسألة.	٧٢
٤٤	ثانياً: النتائج المترتبة على ذلك.	٧٢
٥٩	الفصل الثاني: أطراف اتفاق التمويل العقاري	٧٢
٥٩	المبحث الأول: الممول	٧٢
٥٩	أولاً: تحديد المقصود بالمول	٧٢
٦٢	ثانياً: شركات التمويل العقاري	٧٢
٦٢	المبحث الثاني: المستثمر	٧٢

١٣٠	المبحث الثاني: إجراءات المحافظة على العقار الضامن
١٣٠	أولاً: الحد من سلطة المستثمر في التصرف في العقار الضامن
١٣١	أ- شروط التصرف في العقار الضامن
١٣٤	ب- شروط السماح للمستثمر بتأجير العقار الضامن أو تمكين الغير من الاقتراد بثقله
١٣٩	ثانياً: مدى مسؤولية المستثمر عن نقض قيمة العقار الضامن
١٤٤	خاتمة
١٤٩	ملاحق البحث
١٥١	قائمة بأهم مراجع البحث
١٥٧	الفهرس

٦٧	أولاً: نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري من حيث الأشخاص
٧٥	ثانياً: الأنشطة المقصود تمويلها
٧٦	المبحث الثالث: الأطراف الأخرى في اتفاق التمويل العقاري
٨٣	الباب الثاني: القواعد المنظمة لاتفاق التمويل العقاري
٨٤	الفصل الأول: القواعد القانونية الهادفة إلى حماية المستثمر
٨٤	المبحث الأول: حماية المستثمر في مرحلة إبرام الاتفاق
٨٤	المطلب الأول: عناصر الإيجاب
٨٥	الفرع الأول: وجوب تضمين الاتفاق في وثيقة مكتوبة
٨٧	الفرع الثاني: وجوب أن يكون الإيجاب واضحاً مفصلاً وشاملاً
٩٢	المطلب الثاني: صدور قبول مستنير ومترو من المستثمر
٩٢	الفرع الأول: التزام الممول بالتبصير
٩٧	الفرع الثاني: منح المستثمر مهلة للتفكير في العرض والرد عليه
١٠٤	المبحث الثاني: حماية المستثمر أثناء سريان الاتفاق
١٠٤	المطلب الأول: أثر التعديل في الشروط الخاصة باتفاق التمويل
١٠٤	أولاً: التعديل في الشروط الأساسية
١٠٧	ثانياً: التعديل في مدة القرض
١٠٨	ثالثاً: تعجيل الوفاء بأقساط الثمن أو قيمة التمويل
١١١	الفصل الثاني: ضمانات الممول وتأميناته
١١١	المبحث الأول: التأمينات الضامنة للوفاء بقيمة التمويل
١١٣	المطلب الأول: ضمان قيمة التمويل بتأمين عيني
١٢٢	المطلب الثاني: الضمانات غير العينية لقيمة التمويل
١٢٣	أولاً: الكفالة الشخصية
١٢٥	ثانياً: الخصم من الدخل أو من الراتب
١٢٧	ثالثاً: التأمين لصالح الممول ضد مخاطر وفاة المستثمر أو عجزه
١٢٨	رابعاً: بعض الضمانات الأخرى