

المرسوم التشريعي رقم 29 المتضمن إحداث المصارف العقارية

المادة 1

- N- آ- تحدث مؤسسة مصرفية حكومية ذات شخصي اعتبارية واستقلال مالي وإداري تدعى "المصرف العقاري" ويعبر عن هذه المؤسسة في الأحكام التالية بكلمة "المصرف".
- ب- تسري على "المصرف" أحكام قانون التجارة ونظام النقد الأساسي والقوانين والأنظمة الأخرى المرعية في كل ما لم يرد به نص خاص في هذا المرسوم التشريعي.
- O- يتمتع "المصرف" بضمانة الدولة ويعمل تحت إشراف الجهة الإدارية المكلفة بموجب القوانين النافذة بالإشراف على إدارة الجهاز المصرفي.
- P- يعتبر مصرف تاجراً في علاقته مع الغير ولا يخضع لقوانين وأنظمة المحاسبة العامة.

المادة 2

المركز الرئيسي "للمصرف" دمشق ويجوز تأسيس فروع له في جميع الأماكن التي تدعو الحاجة إليها.

المادة 3

يحدد رأسمال المصرف بخمسة عشر مليون ليرة سورية، ويجوز زيادة رأس المال بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

المادة 4

N- تكتتب المؤسسات والمنشآت العامة المبينة فيم يلي بصورة إلزامية بكامل رأسمال "المصرف" ويحدد مقدار اكتتاب كل منها كالاتي :

آ- مصرف سورية المركزي خمسة ملايين ليرة سورية.

ب- مؤسسة التأمينات الاجتماعية أربعة ملايين ليرة سورية.

ج- مجموعة المصارف التجارية المؤممة ثلاثة ملايين ليرة سورية.

د- صندوق تقاعد موظفي ومستخدمي البلديات مليون ونصف ليرة سورية.

هـ- البلديات من الدرجتين الأولى والثانية مليون ليرة سورية.

و- شركة الضمان السورية خمسمائة ألف ليرة سورية.

يحدد مقدار مساهمة كل من المصارف التجارية المؤممة بقرار من وزير الاقتصاد. كما يحدد مقدار مساهمة كل من البلديات بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.

O- يسدد مصرف سورية المركزي المبلغ الذي اكتتب به تبعاً للحاجة بالاتفاق مع إدارة المصرف، ويحدد وزير الاقتصاد بقرار منه الأقساط السنوية الواجب دفعها من أصل اكتتابات المؤسسات والجهات الأخرى، على أن لا يقل في جميع الأحوال أي قسط منها عن خمس المبلغ المكتتب به.

المادة 5

- N- يصدر النظام الأساسي للمصرف ونظام العمليات بقرار من وزير الاقتصاد بع أخذ رأي وزارة الشؤون البلدية والقروية ورأي مجلس النقد والتسليف.
- O- يصدر كل من النظام الداخلي ونظام موظفي المصرف بقرار من وزير الاقتصاد بناء على اقتراح من مجلس إدارة المصرف، وذلك مع مراعاة الحدود القصوى للرواتب والتعويضات المنصوص عليها في القوانين المرعية.

المادة 6

- غاية المصرف دعم الحركة العمرانية في البلاد وتنشيط بناء دور السكن والمنشآت السياحية وفق الخطة الإنمائية العامة للدولة، وتحقيقاً لهذه الغاية، يعمل المصرف، بصورة خاصة، على ما يلي :
- N- تلبية حاجات التسليف السكني ذي الأجل القصير والمتوسط والطويل، وذلك بمساعدة الأفراد ومؤسسات الإسكان والجمعيات التعاونية السكنية وشركات وتجار البناء الاستثماري على إنشاء وإكمال وتوسيع المباني السكنية عن طريق الإقراض ومنح التسهيلات المصرفية المختلفة.
- O- تقديم القروض لبناء الفنادق والمنشآت السياحية.
- P- تشجيع تأسيس التعاونيات والشركات التي تستهدف بناء العقارات المعدة بصورة رئيسية للسكن، أو الإقراض لإنشاء المساكن، والعمل على مساعدتها وتنشيطها.
- Q- تشجيع الادخار السكني بمختلف السبل والوسائل الممكنة.
- R- إبداء المشورة الفنية لأصحاب العقارات السكنية لاستثمارية وشركات البناء وجمعيات السكن التعاوني عن طريق دراسة مشاريع البناء ومخططاتها وأساليب تمويلها.

المادة 7

- N- يقوم المصرف بالأعمال التالية :
- أ- تقديم القروض العقارية لأجل قصيرة لا تتجاوز السنة الواحدة، أو متوسطة لا تتجاوز الخمس سنوات، لبناء دور السكن والفنادق والمنشآت السياحية أو إتمامها أو توسيعها.
- ب- تقديم القروض لأجل طويلة تتجاوز العشر سنوات لبناء دور السكن والفنادق والمنشآت السياحية.
- ج- قبول الودائع بفائدة أو بدون فائدة، تحت الطلب أو لأجل مسمى.
- د- القيام بمختلف العمليات المصرفية المرتبطة ارتباطاً مباشراً بتحقيق أغراض المصرف.
- O- لا يجوز منح القروض للمساكن من الدرجة الممتازة كما هي محددة بموجب الخطة السكنية.

المادة 8

- N- تحدد شروط عمليات الإقراض والتسليف المبحوث عنها في المادة السابقة، والضمانات المقبولة، في نظام عمليات المصرف. ويجب أن يعين في هذا النظام بصورة خاصة الحدود القصوى لمبالغ القروض ولأجلها بحسب جهة استعمالها ونوع الضمانات المقدمة لقاءها.
- O- تحدد ضمن نظام العمليات الحدود الدنيا لأجل استحقاق الودائع ومبالغها ومعدلات فائدتها والجوائز والمزايا التي قد تخصص لأصحابها وسائر الشروط الخاصة.

- P- يجب أن تغطي بتأمينات عينية جميع القروض المتوسطة والطويلة الأجل ويمكن أن تعتبر العقارات والمنشآت التي يتم تمويلها بموجب هذه القروض من عناصر التأمينات. أما القروض القصيرة الأجل فلا يشترط إخضاعها للتأمينات العينية ما لم تتجاوز مبلغاً معيناً يحدده نظام العمليات.
- Q- يحق للمصرف طلب الضمانات التي يراها مناسبة للتثبت من صحة استعمال السلف والقروض التي يمنحها للغايات التي استقرضت من أجلها.

المادة 9

تتألف وسائل تمويل المصرف المالية بصورة خاصة مما يلي :

- أ- رأس ماله.
- ب- أمواله الاحتياطية.
- ج- ما يصدره من إسناد القرض.
- د- ما يستلفه من مصرف سورية المركزي ضمن الشروط المحددة في المواد (28، 29، 30، 31، 32) من قانون النقد الأساسي، ولمجلس النقد والتسليف أن يمنح المصرف شروطاً مفضلة فيما يتعلق بالمبلغ الأقصى لعمليات الحسم وشروطها.
- هـ- ما يستلفه أو يستقرضه من مصرف سورية المركزي ضمن الشروط المحددة في المادة لأحكام الفقرات (أ، ب، د) من المادة (33) المذكورة، يجوز أن تكون القروض والسلف الممنوحة وفقاً لأحكام هذه الفقرة والمطالب المرهونة لقاءها لأجل لا تتجاوز خمس سنوات.
- و- الودائع.
- ز- ما تخصصه الدولة لدعم رأس مال المصرف.

المادة 10

- N- يخضع إصدار إسناد القرض إلى قانون التجارة المتعلقة بإصدار إسناد القرض، وللمصرف خلافاً لأحكام المادة (161) من قانون التجارة إن يصدر إسناد قرض بمجرد تأسيسه ودفع خمس رأسماله، وفي حدود خمسة أمثال رأسماله واحتياطيه.
- O- خلافاً لأحكام المادة (167) من قانون التجارة ولأحكام القانون (342) لسنة 1957، يحق للمصرف إصدار إسناد قرض بشكل إسناد ذات نصيب وأن يبيع هذه الإسناد بالتقسيط.
- P- يكون إصدار الإسناد بترخيص من مجلس الوزراء يحدد فيه شروط الإصدار والجهات العامة التي يفرض عليها الإكتتاب بهذه الإسناد ومقدار اكتتابها وطريقة التسديد ومعدل الفائدة وذلك بعد أخذ رأي مجلس النقد والتسليف.
- Q- تعفى فوائد إسناد القرض التي يصدرها المصرف من ضريبة الدخل على ريع رؤوس الأموال المتداولة.

المادة 11

تودع لدى المصرف بصورة إلزامية :

- أ- أموال مؤسسات الإسكان ومواردها.
- ب- أموال الجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للإدخار والتسليف السكني وصناديق التسليف لأغراض السكن والمبالغ المخصصة للإسكان في المؤسسة الإجتماعية العسكرية بحسب البرنامج السنوي الذي تضعه المؤسسة لهذه الغاية.

- ج- مبالغ القروض والمساعدات التي تحصل عليها الدولة أو مؤسساتها لأغراض السكن والسياحة.
- د- نسبة يحددها وزير الاقتصاد من مجموع الأموال الجاهزة العائدة لكل من الجهات الآتية :
- مؤسسة التأمين والمعاشات.
 - مؤسسة التأمينات الاجتماعية.
 - مؤسسة صندوق تقاعد موظفي ومستخدمي البلديات.
 - صندوق توفير البريد.
 - صندوق البلديات.
 - شركة الضمان السورية.
 - المؤسسات العامة الأخرى التي يحددها وزير الاقتصاد بقرار منه وفقاً لأحكام المادة 67 من قانون النقد الأساسي.

المادة 12

تعفى فوائد المبالغ التي تودعها المصرف الجمعيات التعاونية السكنية وتعاونيات الإيداع والتسليف السكني من ضريبة الدخل على ريع رؤوس الأموال المتداولة.

المادة 13

يجوز أن يستفيد المصرف في تعامله مع مصرف سورية المركزي من تخفيض في معدلات الفوائد بالنسبة للمعدلات المطبقة على العمليات التجارية، ويتم هذا بقرار من مجلس النقد والتسليف.

المادة 14

- N- يتولى إدارة المصرف إدارة مؤلفة من خمسة أعضاء، من بينهم ممثل عن كل من وزارة الاقتصاد ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المالية ومصرف سورية المركزي ويكون المدير العام للمصرف حكماً عضواً في المجلس.
- O- يشكل المجلس بمرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير الاقتصاد، بعد أخذ رأي الجهات الممثلة في المجلس ويسمى في هذا المرسوم من بين الأعضاء رئيس المجلس ونائبه، كما يحدد فيه راتب وتعويضات المدير العام وتعويضات أعضاء المجلس.

المادة 15

- N- يتولى مجلس الإدارة جميع الاختصاصات المعينة في القانون والنظام الأساسي للمصرف والأمور التي لا تتعارض مع أحكامهما، وهو مسئول عن إدارة المصرف وحسن استثماره.
- O- يضع المجلس الأنظمة التالية :
- أ- النظام الأساسي للمصرف ومشروع نظام العمليات.
 - ب- النظام الداخلي للمجلس والمصرف.
 - ج- نظام موظفي المصرف.
 - د- الأنظمة الأخرى التي تقتضيها أعمال المصرف.
- P- يعين المصارف التي يمكن للمصرف التعامل معها ويقر أسس هذا التعامل.
- Q- يقر كيفية توظيف أموال المصرف الخاصة التي تمثل حسابات رأس المال والاحتياط والاستهلاكات.

- R- يقترح إصدار إسناد القروض والشروط التي تخضع لها، كما يقر عقود الاستقراض من المصارف أو غيرها من مصادر التمويل ويحدد شروط توظيف المبالغ المستقرضة.
- S- يقوم بإجراء المصالحات و التسويات ضمن حدود القوانين والأنظمة.
- T- يقر موازنة النفقات الإدارية، على أن تفتتن بتصديق وزير الاقتصاد.
- U- يدرس الميزان السنوي ويقره بعد أن يكون قد حدد المبالغ المخصصة للاستهلاكات والإطفاءات ويقر توزيع الأرباح كما يصادق على التقرير السنوي عن أعمال المصرف.
- V- يقر البرنامج السنوي لمشاريع المصرف.

المادة 16

- N- يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه أو بناء على طلب من عدد لا يقل عن ثلاثة من أعضائه مرتين في الشهر على الأقل للوقوف على وضع المصرف والمداولة حول شؤونه.
- O- لا تعتبر مداوات المجلس قانونية إلا بحضور أكثرية أعضائه المطلقة.
- P- تؤخذ مقررات المجلس بأكثرية أصوات الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح جانب رئيس الجلسة.
- Q- يمارس أمين سر المصرف وظائف أمانة سر مجلس الإدارة ويبلغ مقرراته إلى المراجع المختصة.

المادة 17

- N- يمثل المدير العام المصرف أمام القضاء والغير وله أن يفوض من يعتمده بذلك، وعليه تنفيذ مقررات المجلس والتقيد بتوجيهاته.
- O- يقوم نائب الرئيس مقام الرئيس في حال غيابه.

المادة 18

- N- يدير المدير العام أعمال المصرف ويسهر على تنفيذ قوانين المصرف وأنظمتها.
- O- يسمي وزير الاقتصاد بناءً على اقتراح مجلس الإدارة من يقوم مقام المدير العام عند غيابه.
- P- يمثل مديرو فروع المصرف المدير العام ضمن مناطقهم، ويتمتعون بالصلاحيات المحددة في أنظمة المصرف.

المادة 19

تخضع نفقات المصرف الإدارية إلى مراقبة ديوان المحاسبات القضائية فحسب.

المادة 20

- N- يقوم بتدقيق حسابات المصرف مدقق حسابات أو أكثر يختارهم وزير الاقتصاد من جدول المحاسبين القانونيين ويحدد تعويضاتهم بقرار منه.
- O- لهؤلاء المدققين حق مطلق في تدقيق قيود المصرف ولهم أن يطلعوا في مركز المصرف أو فروعها على دفاتره ومراسلاته وعلى ضبوط الجلسات.

المادة 21

- N-** تنظم إدارة المصرف بتاريخ 31 كانون الأول في كل سنة جرداً بموجودات المصرف من قيم منقولة أو غير منقولة وبمطاليه وديونه مع ملحق يتضمن خلاصة عن جميع التزاماته.
- O-** تنظم الإدارة بالتاريخ نفسه الميزان العام وحساب الأرباح والخسائر وتعرضها قبل نهاية شهر شباط على مدققي الحسابات على أن يصادقوا عليها بعد تدقيقها والتأكد من صحتها، وذلك خلال ثلاثين يوماً.
- P-** تعرض هذه البيانات على مجلس إدارة المصرف، كما تعرض على الجهة الإدارية المشار إليها في الفقرة (2) من المادة الأولى أعلاه للنظر في أقرارها.
- Q-** ينشر الميزان السنوي للمصرف وحساب الأرباح والخسائر بعد المصادقة عليهما في الجريدة الرسمية، كما يرفع رئيس المجلس التقرير السنوي عن أعمال المصرف إلى وزير الاقتصاد، وذلك خلال مدة أربعة أشهر من انتهاء الدورة المالية.

المادة 22

- N-** تشكل أرباح المصرف الصافية من وفر الميزان العام بعد تنزيل النفقات العامة والتكاليف والاستهلاكات.
- O-** يقطع من مجموع الأرباح الصافية.
- أ- نسبة لا تقل عن عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي الإجمالي ويجوز وقف هذا الاقتطاع بعد بلوغ رصيد هذا الحساب نصف رأس المال.
- ب- نسبة لا تقل عن (10%) ترصد لتشكيل احتياطي خاص وذلك إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي (25%) خمسة وعشرين بالمائة على الأقل من رأس المال.
- P-** يوزع رصيد الأرباح على الجهات المكتتبة برأسمال المصرف كل بحسب نسبة اكتتابه.

المادة 23

- N-** للمصرف أن يمتلك من العقارات ما تحتاج إليه دوائره.
- O-** وله أيضاً أن يقبل على سبيل الرهن أو التأمين العقاري أو التخلي، عقارات وأموالاً أخرى ضماناً لمطاليه أو استيفاء لديونه، كما يمكن له للأسباب ذاتها أن يمتلك العقارات والأموال التي ترسو عليه بنتيجة البيع الإجمالي. ويتوجب على المصرف أن يصفى العقارات والأموال التي اقتناها بالطرق المذكورة في غضون مدة لا تزيد على أربع سنوات.

المادة 24

- N-** يكون للمبالغ المستحقة للمصرف على مدينيه وكفلائهم والناشئة عن تعامله معهم حق الامتياز على العقارات التي توضع عليها إشارة الرهن أو التأمين ضماناً لحقوقه، ويأتي هذا الامتياز بعد امتياز الدولة لاستيفاء الضريبة على هذه العقارات. ويكون لهذه المبالغ حق امتياز الديون المستحقة للدولة على باقي أموال المدينين وكفلائهم.
- O-** مع الاحتفاظ بجميع الأحكام الحالية أو المقبلة التي هي أكثر رعاية لصالح الدائنين أصحاب التأمين أو المرتهنين يكون لصكوك القروض المستحقة على مديني المصرف صفة الإسناد التنفيذية، وتنفذ مباشرة استناداً إلى كتاب من مدير المصرف أو من ينوب عنه.

المادة 25

يمكن إلقاء الحجز الاحتياطي على أموال المدين تأميناً لديون المصرف استناداً إلى صكوك القروض غير المستحقة إذا تبين لمجلس الإدارة وجود ضرورة لذلك. ويجري هذا الحجز من قبل مديرية التنفيذ مباشرة استناداً إلى صك القرض وطلب مدير المصرف.

المادة 26

N- يجري الحجز التنفيذي استناداً إلى صك القرض المستحق وإنذار المصرف دون حاجة إلى إخطار مسبق على أن يجري هذا الإخطار بعد إتمام إجراءات الحجز.
O- يتم الإنذار بكتاب يبلغه المصرف مباشرة إلى المدين أو عن طريق البريد المضمون، وتحدد فيه مدة التسديد بعشرة أيام من تاريخ التبليغ.

المادة 27

N- يحق للمصرف إذا لم تسدد مطالبه عند الاستحقاق، أن يعمد إلى طلب بيع العقار المرهون أو الجاري عليه التأمين بعد انقضاء خمسة عشر يوماً على إنذاره المدين بواسطة الكاتب بالعدل أو ببطاقة بريدية مكشوفة، وتتم إجراءات البيع بصرف النظر عن أي اعتراض من المدين أو الكفيل، وإن حق المصرف هذا لا يمنعه من إجراء سائر التتبعات الأخرى بحق المدين إلى أن يتم تسديد جميع مطالبه من رأس المال وفوائد وعمولات ونفقات وغيرها.
O- يجري البيع بقرار صادر عن رئيس التنفيذ بناءً على طلب المصرف.

المادة 28

N- إذا تجاوز حاصل البيع قيمة الدين من رأس مال وفوائد ومصاريق، يوضع الفائض في المصرف أمانة تحت تصرف المدين ودائنيه الآخرين.
O- إذا نقص حاصل البيع عن سداد حقوق المصرف فله أن يعمد إلى التحصيل وفق أحكام قانون جباية الأموال العامة.

المادة 29

N- لا يجوز لمدين المصرف تأجير العقار الذي استعملت أموال المصرف في سبيل إنشائه أو إكماله و توسيعه إلا بموافقة المصرف.
O- تعتبر عقود الإيجار المخالفة لأحكام الفقرة السابقة لاغية ويجوز في هذه الحالة إخلاء العقار بالطريق الإداري لصالح المصرف وذلك خلال ثلاثة أشهر من إنذار الشاغل ببطاقة بريدية مكشوفة رأت إدارة المصرف خلاف ذلك.
P- يجوز تخلية المدين شاغل العقار المشار إليه أعلاه في حالة تخلفه عن القيام بالتزاماته تجاه المصرف بنفس الطريقة المحددة في الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 30

يعفى المصرف لدى مراجعة المحاكم ودوائر التنفيذ من تقديم الكفالات والتأمينات القضائية.

المادة 31

لا يجوز حجز المبالغ المقرضة أو المسلفة من قبل المصرف، ولا الأموال الناجمة عن هذه المبالغ إلا بعد تسديد حقوق المصرف.

المادة 32

تكون الأحكام القضائية في دعاوى المصرف معجلة التنفيذ.

المادة 33

تضع الدوائر العقارية إشارة الرهن والتأمين والحجز على صحائف عقارات المدين أو كفلائه وترقنها بناءً على طلب خطي من المصرف بالاستناد إلى عقد القرض بدون حضور المدين ويكون لمعاملات المصرف الأفضلية في التسجيل لدى الدوائر العقارية.

المادة 34

يعفى المصرف خلال السنة التأسيسية والسنتين الخمس التي تليها من جميع الضرائب والرسوم والطوابع والتكاليف المالية والبلدية من أي نوع كانت سواء أكانت تتناول رأسماله أو أمواله الاحتياطية أو دخله أو رقم أعماله أو العقارات التي يمتلكها وبصورة عامة عن جميع أمواله المنقولة وغير المنقولة.

المادة 35

N- إذا نقضت التأمينات التي قدمها المدين ضماناً للقرض سواء بسبب حوادث طارئة أو لأي سبب آخر فعلى المدين أن يقدم تأمينات جديدة خلال مدة يحددها المصرف، ولا يمنع ذلك المصرف من وضع إشارة التأمين الجبري دون مهلة على الأموال غير المنقولة للمدين أو كفيلة لقاء نقص التأمين وذلك بكتاب منه دون حضورهما أو تنظيم محضر عقد جديد، وتكون لهذه الإشارة قوة الإشارة الأساسية ولها نفس المفعول.

O- لا تطبق أحكام الفقرة السابقة إذا كانت التأمينات المبحوث عنها قد جرى التأمين عليها من قبل المدين لدى إحدى شركات الضمان المقبولة بمبالغ تزيد عن مطالب المصرف وفي هذه الحال ينتقل حكماً إلى المصرف حقه في التأمينات على ما يعود للمدين لدى شركات الضمان.

المادة 36

N- لا يجوز بيع أو نقل الأموال المرهونة لدى المصرف أو التي يضع عليها إشارة التأمين أو قسمتها أو إفرازها رضائياً إلا بموافقة وبشرط أن تكون حقوق المصرف مضمونة.

O- يعتبر المصرف طرفاً مع مدينيه وكفلائهم في قضايا الإفراز القضائي والتحسين العقاري والتجميل وإزالة الشبوع المتعلقة بالعقارات الضامنة لحقوق المصرف.

المادة 37

N- خلافاً لأي نص قانوني آخر يجوز حسم نسبة من رواتب الموظفين والمستخدمين وأجور العمال لا تتجاوز (30%) من الراتب أو الأجر الشهري تأميناً لتحصيل القروض الممنوحة لهم بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي وأنظمة المصرف، كما يجوز حجز نسبة مماثلة من معاشات المتقاعدين، ونصف تعويضات التسريح ومكافأة نهاية الخدمة.

O- مع مراعاة أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز حجز كامل تعويضات الموظف والمستخدم والعامل من أي نوع كانت.

المادة 38

إلى أن يتم تأسيس المصرف ويستكمل وضع أنظمتة وإحداث إدارته وموظفيه يكلف وزير الاقتصاد أحد المصارف أو بعض فروعها بأعمال المصرف العقاري وفق الأسس والترتيبات التي يضعها لهذه الغاية وبما لا يتعارض مع أسس الإقراض المبينة في هذا المرسوم التشريعي.

المادة 39

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.

دمشق في 1386/1/10 و 1966/4/30.

رئيس الدولة

الدكتور نور الدين الأتاسي.