



## كونسيرتاسيون- فام

### حقوق و واجبات المستأجر

إعداد تيان مينغ  
متدربة من كلية الحقوق

تشرين الأول ٢٠٠٧

**كونسيرتاسيون- فام جمعية لا تهدف للربح ، تأسست رسميا في أيلول ١٩٨٢ .**  
رسالتها أن توفر للمرأة خدمات اجتماعية و نشاطات تهدف إلى تحسين وضعها المعيشي و مساعدتها على الاندماج في المجتمع.

تستقبل **كونسيرتاسيون- فام** سنويًا متدربتين من كلية الحقوق- جامعة مونتريال ، تقدمان بشكل مجاني معلومات عن حقوق وواجبات المواطنين و تحييان محاضرات لإعطاء معلومات قانونية و تحضران كتيبات لمراجع قضائية.

ضمن إطار مشروع إعادة إحياء منطقة « لورنسيان- غرونيه » في بوردو- كارتبيه قيل هيأت المتدربات كتيب و هدفه الإجابة عن الأسئلة المتعلقة بحقوق المستأجر وواجباته .

حتى نعيش بسلام في المجتمع يجب احترام حقوق الكل و الفرد. كما يجب على كل الناس التحلي بحسن النية ، كما نص المشرع في المادة ٦ من القانون المدني إكيبيك .الواجب ذاته يطبق على المالكين و المستأجرين. من جهة، يريد المستأجرون الاستفادة القصوى من مسكنهم حسب ما يترأى لهم ، لكن من الجهة الأخرى يجب ألا يستغلوا أو يتعدوا على حقوق المالك. لدى المستأجرين إذاً واجبات يجب أن يحترموها أيضًا.

في كل حالات العقود ، مثل عقد الإيجار، يستغل الأمر بعض الأشخاص ، ونتيجة لذلك، من الجوهري أن يعرف المرء حقوقه وواجباته، حتى يتجنب استغلال الآخرين له، ولا يرتكب بدوره الاستغلال ذاته دون إرادته.

## حقوق المستأجرين

**استلام المسكن:** عند الاستلام، يجب أن يكون المسكن في حالة جيدة في التاريخ المحدد و لحظة تسلّم المستأجر للمفاتيح.

**الإيجار:** لا يمكن للمالك أن يلزم المستأجر بدفع إيجار أكثر من شهر واحد إلا في حالة التأخير. أيضا لا يمكن للمالك أن يطالب بمبالغ إضافية بشكل إيداع أو بحوالات مصرفية (شيكات) بتاريخ لاحقة. يستطيع المستأجر المطالبة بإيصال يؤكد تسديده المبلغ و يجب المحافظة على هذا الإيصال لمدة لا تقل عن ٣ سنوات. في حال أن المستأجر لا يدري إلى من يدفع الإيجار ( مثلا: في حال وفاة المالك) بإمكان المستأجر أن يودع المبلغ في مديرية الإسكان (ريجي دو لوجمان) لكي يتفادى أي تأخير.

**زيادة الإيجار:** على المالك أن يُعلم خطياً المستأجر عن رغبته في زيادة الإيجار. يستطيع المستأجر أن يناقش المالك في زيادة الإيجار و إذا لم يتمكن الطرفان من الاتفاق فإن مديرية الإسكان (ريجي دو لوجمان) تحدد سنويًا نسبة الزيادة و التي تجدونها على موقعها الإلكتروني ابتداء من شهر شباط. عند رفض مستأجر زيادة الإيجار فهو ليس مرغما على ترك المسكن. يمكن رغم ذلك تجديد العقد على أن تُحدد قيمة الإيجار فيما بعد. إذا كان المستأجر لا يريد تجديد العقد أو يرفض الزيادة، عليه أن يُبلغ عن قراره خطياً خلال شهر من تسلمه بلاغ الزيادة و إلا فإن العقد سوف يتجدد تلقائياً و على المستأجر التقيد بدفع الإيجار الجديد حال بدء العقد الجديد.

### تخمين زيادة الإيجار:

في حال عدم وجود تصليحات كبيرة :

في حال عدم وجود تغيير في الضرائب	في حال وجود تغيير في الضرائب (ارتفاع الضرائب إلى ٥%)	
٠,٨٠%	١,٥٠%	مساكن غير مدفأة
١,١٠%	١,٨٠%	مساكن مدفأة بالكهرباء
٠,٤٠%	١,١٠%	مساكن مدفأة بالغاز
١,٤٠%	٢,١٠%	مساكن مدفأة بالمازوت

ملاحظة: يجب إضافة ٧% عن كل زيادة في الضرائب بنسبة ٥%

في حال وجود أعمال تصليح أو ترميم أو تجديد قد تمت خلال السنة، تُعتمد نسبة ٢,٤٪ للتسوية. بشكل واقعي : لأجل كل ١٠٠٠ دولار صرفها المالك ، يوجد زيادة ٣,٥٠ دولار تقسم على كل المساكن المستفيدة من هذه التصليحات يوجد نموذج يساعد على حساب هذه الزيادة على موقع الانترنت التابع لمديرية الإسكان ووثيقة توزع اعتباراً من ٧ شباط كل عام . لمعرفة المراجع المتعلقة بالأمر انظروا إلى نهاية الكتيب. أرقام الجدول السابق لا تمثل سوى تخمين للعام ٢٠٠٧، نسبة الزيادة تتغير كل عام.

**حق الاستمتاع المريح في المسكن :** يحق للمستأجر الاستفادة من مسكنه بدون إزعاجات متجاوزة. يجب على المستأجر إخبار المالك عن الأضرار الزائدة الحد. إذا بقيت بعض المشاكل بدون حل. يستطيع المستأجر التوجه إلى المالك عن طريق رسالة يحدد فيها مهلة محددة و معقولة على المالك أن يتصرف قبل فوات أو أنها لإيقاف الأضرار. يجب إرسال الرسالة بواسطة البريد المسجل مع بيان استلام وعلى المستأجر الاحتفاظ بنسخة عنه . إذا لم يتصرف المالك بإمكان المستأجر أن يطلب تدخل مديرية الإسكان. عند التدخل، يمكن أن يطالب المستأجر بتخفيض قيمة الإيجار إذا لم يكن منتقياً بشكل كلي من مسكنه. كما يمكنه أيضاً أن يطالب بعطل و ضرر إلا إذا كان المؤجر قادراً على إثبات أنه قد حاول بشتى الطرق إيقاف الأضرار. خلال هذا الوقت من المستحسن الاحتفاظ بالثبوتيات ، حتى كتابة لائحة بأسماء الشهود. كوميسيون دو لا انظر المادة ١٨٥١ ، المادة ١٨٥٤ - أ.١- والمادة ١٨٥٩ من قانون هيئة البناء في كيبك. (كونستروكسيون دو كيبك)

**فترة عقد الإيجار:** على المالك أن يضمن أهلية استخدام المسكن للغرض الطبيعي لوجوده (السكن) و يحافظ عليه لهذا الهدف. يجب أن يتأكد أيضاً أن عدد الشاغلين لهذا المسكن يحترم الشروط الطبيعية للراحة و النظافة.

انظر المادة ١٨٥٤ - أ.٢- ، المادة ١٨٦٤، المادة ١٩٢٠ من قانون هيئة البناء في كيبك.

**حالة المسكن:** لا يمكن للمستأجر تغيير حالة المسكن (مثلاً: إزالة جدار). انظر المادة ١٩١٠ من قانون هيئة البناء في كيبك

**غاية المسكن:** لا يمكن للمستأجر تغيير غاية السكن (مثلاً: مكتب، حضنة). انظر المادة ١٨٥٦ من قانون هيئة البناء في كيبك

## واجبات المستأجرين

**الإيجار:** يجب على المستأجر دفع الإيجار في التاريخ المتفق عليه، إن لم يكن هناك اتفاق، ليكن الأول من الشهر. لن يكون المالك مضطراً لقبول شيك شخصي دون اتفاق مسبق بذلك. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك.

**التصليحات:** على المستأجر أن يتحمل مسؤولية التصليحات المستعجلة و الضرورية ، قبل القيام بهذه التصليحات ، عليه في كل مرة أن يسعى للاتصال بالمالك . يجب عليه أيضاً التخفيض من كلفة التصليح و على المالك أن يسدد المصاريف المعقولة. انظر المادة ١٨٦٥ و المادة ١٨٦٤ من قانون هيئة البناء في كيببيك.

**خلال فترة عقد الإيجار:** على المستأجر أن يستعمل المسكن بحرص و عناية وأن يصلح كل عطل تسبب به. ويشمل ذلك كل توابع المسكن وحالات استخدامه. إذا كان هنالك خلل أو تدهور و جب على المستأجر أن يُعلم المالك حتى يتحاشى الخسائر الإضافية. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك.

**حالة المسكن:** يجب على المستأجر المحافظة على المسكن في حالة جيدة واحترام قواعد الأمان والنظافة. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك

**الغاية من استعمال المسكن:** لا يحق للمستأجر تغيير غاية المسكن أو شكله، إذاً هو لا يستطيع هدم حائط أو تحويل المسكن إلى صالون حلاقة. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك .

**حق الاستمتاع المريح:** على المستأجر أن يتصرف بطريقة لا تقلق راحة المستأجرين الآخرين أو المالك. هذا يشمل جميع الأشخاص الشاغلين لهذه الأمكنة حتى الذين لهم حق المرور. يمكن مديرية الإسكان أن تلغي عقد الإيجار بطلب من المالك أو أن تنبه المستأجر. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك

**القفل:** لا يحق للمستأجر أن يغير الأقفال أو أن يحدث تغييراً يحد من إمكانية الدخول إلى المسكن إلا بموافقة المالك. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيببيك

**تفقد المسكن:** يجب على المستأجر السماح : بتفقد المسكن، زيارته من قبل الشاغل المحتمل، وضع الإعلان ، زيارة مالك محتمل والتصلّيات الواجب القيام بها. خلال مدة العقد على المالك إبلاغ المستأجر قبل زيارة المسكن بأربع وعشرين ساعة لأن من حقه التأكد من حالة المسكن. هذا التبليغ يمكن أن يكون شفهيّاً أو كتابيّاً. تطبق هذه القاعدة لغرض إجراء التصلّيات داخل المسكن عدا المستعجلة والضرورية ( تسرب هام في التمديدات، شرارة داخل علبة توزيع الكهرباء). الحالات الأخيرة يجب أن تلبى فوراً دون تبليغ مسبق للمستأجر. يجب أن تتم التصلّيات ما بين الساعة السابعة صباحاً والسابعة مساءً إلا في الحالات الطارئة. لدى بيع المسكن تبقى واجبات المالك الجديد هي ذاتها. انظر المادة: انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيبك

**زيارة المسكن:** في اللحظة التي يصل فيها تبليغ إلغاء الإيجار أو عدم تجديد العقد، بإمكان المالك تعليق لوحة إعلان ( للإيجار) ويمكنه أن يسمح للناس بزيارة المسكن بكل الأحوال يجب عليه أخذ موافقة المستأجر للدخول إلى المسكن. يمكن أن يكون هذا التبليغ شفهيّاً أو كتابيّاً وليس هناك أي مهلة مفروضة. يجب أن تتم الزيارات ما بين الساعة التاسعة صباحاً والتاسعة مساءً. يمكن للمستأجر أن يشترط وجود المالك أو من يمثله أثناء الزيارة. و في الحالة العكسية يحق للمستأجر رفض الدخول.

**في نهاية العقد:** على المستأجر أن يسلم المسكن بالحالة التي استلمه فيها، أيضا أن يخلي المسكن من الأثاث ومن كل الإنشاءات التي أضافها. إلا إذا كان المستأجر الجديد يرغب الاحتفاظ بها في هذه الحالة عليه أن يدفع تعويضا عنها. انظر المادة ١٨٥٥ من قانون هيئة البناء في كيبك

## هام:

قبل توقيع العقد، يجب أخذ الوقت الكافي والتأني في قراءة نصه. فإذا وُجدت مقاطع غير واضحة في النص، على الطرف المقابل أن يوضحها، كذلك يجب التأكد من أن كل ما تريده موجود بشكل واضح في العقد. (مثلا: أن يُعاد دهان الجدران وأن ينظف السجاد وأن تتغير الأقفال قبل استلام المسكن).

إذا كانت لغة العقد ليست لغتك الأصلية و لديك صعوبات في فهمها اصطحب معك شخصاً باستطاعته أن يترجم لك هذا العقد بشكل ملائم وأن يتأكد من استيعابك لحقوقك وواجباتك

## مراجع

<p><b><u>Régie du logement</u></b> Montréal, Laval et Longueuil (Bail) <b>514-873-2245</b> Autres régions (Bail) <b>1 800-683-2245</b> <a href="http://www.rdl.gouv.qc.ca">www.rdl.gouv.qc.ca</a></p>	<p><b><u>مديرية الإسكان</u></b> مونتريال، لافال و لونغوي (عقد إيجار) <b>514-873-2245</b> باقي المناطق (عقد إيجار) <b>1 800-683-2245</b> <a href="http://www.rdl.gouv.qc.ca">www.rdl.gouv.qc.ca</a></p>
<p><b><u>Allocation logement</u></b> Aide financière pour les familles à faibles revenus : <b>514-864-7020</b></p>	<p><b><u>مخصصات للإيجار</u></b> مساعدة مالية للعائلات ذات الدخل المنخفض <b>514-864-7020</b></p>
<p><b><u>Régie du bâtiment du Québec</u></b> <b>514-873-0976</b></p>	<p><b><u>مديرية الأبنية في كيبك</u></b> <b>514-873-0976</b></p>
<p>Service de plainte de la ville de Montréal : <b>514-280-4330</b></p>	<p>خدمة الشكاوى في بلدية مونتريال <b>514-280-4330</b></p>
<p><b><u>Comité logement Rosemont</u></b> Information juridique <b>514-597-2581</b></p>	<p><b><u>لجنة سكن روزمونت</u></b> معلومات قانونية <b>514-597-2581</b></p>
<p><b><u>Comité logement Ahuntsic-Cartierville</u></b> Information générale <b>514-331-1773</b></p>	<p><b><u>لجنة السكن في أهانتسيك-كارتيفيه فيل</u></b> معلومات عامة <b>514-331-1773</b></p>
<p>Regroupement d'organismes du Montréal ethnique pur le logement Aide pour trouver un logement <b>514-341-1057</b></p>	<p><b><u>تجمع جمعيات مونتريال المتعددة الجنسيات للسكن</u></b> مساعدة للحصول على سكن <b>514-341-1057</b></p>
<p><b><u>TANDEM</u></b> : Évaluation du niveau de sécurité extérieur de votre domicile <b>514-335-0545</b></p>	<p><b><u>تلندم</u></b> تقييم لدرجة الأمن خارج مسكنك <b>514-335-0545</b></p>
<p><b><u>Concertation-Femme</u></b> Service d'information juridique par des stagiaires en droit <b>514-336-3733</b></p>	<p><b><u>كونسيرتاسيون-فام</u></b> خدمة معلومات قانونية مقدمة من متدربات من كلية الحقوق <b>514-336-3733</b></p>
<p><b>للاتصال بنا</b></p>	
<p><b><u>Concertation-Femme</u></b> Centre l'Acadie 2005, Victor Doré bur.220 Montréal (Québec) H3M 1S4</p>	<p>كونسيرتاسيون-فام مركز الأكادي ٢٠٠٥ فيكتور دوريه، المكتب ٢٢٠ مونتريال (كيبك) H3M 1S4</p>
<p>الهاتف: <b>514-336-3733</b> Tél.: الفاكس: <b>514-856-2400</b> Télécopieur : <a href="mailto:info@concertationfemme.ca">info@concertationfemme.ca</a> Site web : <a href="http://concertationfemme.ca">concertationfemme.ca</a></p>	