



دليل قانون الإجازات السكنية

هذا الدليل هو ملخص لقانون الإجازات السكنية (القانون) الجديد في أونتاريو. هذا القانون أصبح ساري المفعول اعتباراً من 31 يناير/كانون الثاني، 2007. يحدد هذا القانون الحقوق والمسؤوليات لكل من المالكين والمستأجرين الذين يستأجرون عقارات سكنية.

إن هذا الدليل لا يعتبر ملخصاً كاملاً للقانون وليس المقصود منه أن يقدم النصيحة القانونية. إذا أردتم الحصول على المزيد من المعلومات التفصيلية عن القانون، الرجاء مراجعة الفقرة للمزيد من المعلومات في نهاية هذا الدليل.

المعلومات الواردة في هذا الدليل:

- عن الإيجار
- عن الصيانة والتصليلات
- عن الدخول إلى الوحدة المستأجرة
- عن إنهاء الإجارة
- للمزيد من المعلومات

من هم الأشخاص الذين ينطبق عليهم هذا القانون؟

إن المالكين والمستأجرين لمعظم الوحدات المستأجرة ينطبق عليهم معظم أحكام هذا القانون. الوحدة المستأجرة يمكن أن تكون شقة، أو منزل مستقل، أو غرفة في نزل أو سكن داخلي. ينطبق القانون أيضاً على بيوت الرعاية، وبيوت التقاعد، ومواقع السكن في مواقع المساكن المتنقلة أو مناطق تأجير الأراضي.

إن معظم الأحكام المتعلقة بالإيجار لا تنطبق على:

- مباني شقق الإيجار الجديدة،
- المساكن الشعبية والتي لا تتوخى الربح،
- مساكن الطلبة في الجامعات والكليات.

ولكن هذه الوحدات ما تزال خاضعة لأحكام القانون الأخرى المتعلقة بأمور مثل الصيانة وأسباب طرد المستأجر.

لا ينطبق هذا القانون على المستأجر الذي يشترك مع المالك في استعمال المطبخ أو الحمام.

عن المجلس

مجلس المالكين والمستأجرين "Landlord and Tenant Board" (المجلس) يتولى حل النزاعات بين المستأجرين والمالكين. إنه يشبه المحكمة.

يستطيع المالك أو المستأجر التقدم بطلبهم إلى المجلس. يمكن التوصل إلى حل لنزاعاتهم بواسطة التحكيم أو بقرار قضائي.

إن عملية التحكيم تعني أن حكماً وسيطاً من طرف المجلس يتولى مساعدة المالك والمستأجر على التوصل إلى اتفاق ينال رضا الطرفين.

أما أسلوب القرار القضائي، فيعني عادة عقد جلسة تشبه جلسة المحكمة. ويصدر أحد أعضاء المجلس قراراً استناداً للأدلة التي قدمها كل من المالك والمستأجر، وبعد ذلك يصدر أمراً بهذا القرار. وهذا الأمر هو الصيغة النهائية، المكتوبة للقرار الذي توصل إليه عضو المجلس.

يقوم المجلس أيضاً بتزويد المالكين والمستأجرين بالمعلومات عن الحقوق والواجبات المفروضة عليهم بموجب هذا القانون.

إذا أردت الاتصال بالمجلس، الرجاء مراجعة الجزء بعنوان للمزيد من المعلومات المتوفر في نهاية هذا الكتيب.

عن اتفاقيات الإجارة

يستطيع المالك والمستأجر توقيع اتفاق خطي عندما يتفق الطرفان على تأجير واستئجار عقار ما، أو يمكنهم أيضاً التوصل إلى اتفاق شفهي. اتفاق الإجارة يسمى عادة عقد الإيجار. يتوجب على المالك أن يعطي المستأجر نسخة من أي عقد إيجار خطي بينهما.

يجب ألا يتضمن عقد الإيجار أي بنود أو شروط مخالفة لهذا القانون. إذا كان عقد الإيجار يتضمن بنوداً أو شروطاً يخالف هذا القانون، لن يقوم المجلس بتطبيق هذا البند أو الشرط.

يجب على المالك أيضاً أن يعطي المستأجر اسمه الصحيح قانوناً وعنوانه بحيث يستطيع المستأجر أن يرسل للمالك أي إشعار أو وثائق ضرورية.

سواء كان عقد الإيجار خطياً أو شفهيًا، يجب على المالكين تزويد المستأجرين الجدد بالمعلومات عن حقوق وواجبات المالكين والمستأجرين وعن الدور الذي يلعبه مجلس المالكين والمستأجرين "Landlord and Tenant Board". يجب على المالك أن يقدم هذه المعلومات للمستأجر قبل بداية الإجارة أو في تاريخ بدايتها، وذلك في صيغة يوافق عليها المجلس. يتوفر لدى المجلس كتيباً من صفحتين يستطيع المالكون استعماله لهذا الغرض.

عن الإيجار

قيمة الإيجار للمستأجر الجديد

عندما يتم الإتفاق على إجارة جديدة، يقرر كل من المالك والمستأجر قيمة الإيجار للوحدة السكنية المستأجرة والخدمات التي سوف يشملها هذا الإيجار (مثلاً، موقف السيارة، كابل التلفزيون، التدفئة، الكهرباء).

لا يمكن، في معظم الحالات، زيادة الإيجار قبل مرور 12 شهراً على الأقل على انتقال المستأجر للسكن في هذه الوحدة السكنية.

مبالغ تأمين الإيجار

يحق للمالك أن يأخذ من المستأجر الجديد مبلغ تأمين أو عربون على الإيجار قبل بداية فترة الإيجار أو في يوم بدايتها. عندما يقوم المستأجر بدفع الإيجار شهرياً، يجب ألا يزيد التأمين أو العربون عن قيمة إيجار شهر واحد؛ وإذا كان المستأجر يدفع الإيجار كل أسبوع، يجب ألا تزيد قيمة التأمين على إيجار أسبوع واحد.

يمكن استعمال قيمة التأمين فقط بدلاً من إيجار آخر شهر أو آخر أسبوع قبل أن يترك المستأجر العقار المأجور. لا يمكن استعمال هذا التأمين لأي غرض آخر، مثل تصليح العطل والضرر الذي لحق بالمأجور.

إذا قام المالك بإعطاء المستأجر إشعاراً بزيادة الإيجار، فإن المالك يستطيع أيضاً أن يطلب من المستأجر أن يزيد مبلغ التأمين بنفس قيمة زيادة الإيجار.

يجب على المالك أن يدفع للمستأجر فائدة على مبلغ التأمين سنوياً. يكون معدل الفائدة، بموجب القانون، مساوياً لمعدل زيادة الإيجار (انظر القسم بعنوان القواعد العامة لزيادة الإيجار).

● **استثناء:** يتم حساب معدل 6% فائدة على جميع الأشهر التي سبقت تاريخ 31 يناير/كانون الثاني، 2007 (وهو تاريخ البدء في تنفيذ قانون الإيجارات السكنية)، وذلك فيما يتعلق بأول دفعة من الفائدة التي سيدفعها المالك للمستأجر بعد 31 يناير/كانون الثاني، 2007.

الشيكات المؤرخة لاحقاً والدفعات التلقائية

عندما يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على اتفاق تأجير عقار، فإنهم يتباحثون عادة بشأن طريقة دفع الإيجار.

إذ على الرغم من أن المالك والمستأجر يستطيعان الاتفاق على أن الإيجار سيتم دفعه بواسطة الشيكات المؤرخة لاحقاً أو الدفعات التلقائية (مثل مبلغ مدين يتم خصمه من حساب المستأجر أو بواسطة بطاقة الائتمان)، إلا أن المالك لا يستطيع أن يفرض على المستأجر أن يدفع بواسطة واحدة من هاتين الطريقتين.

وعندما يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على طريقة دفع الإيجار، لا يمكن تغييرها ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر معاً على هذا التغيير.

إيصالات الإيجار

يجب على المالك أن يعطي المستأجر وصلاً بأية قيمة إيجار يدفعه، أو تأمين أو عربون إيجار أو أي مبلغ آخر، وهذا في حال طلب المستأجر ذلك.

كما يجب على المالك أيضاً أن يعطي مستأجراً سابقاً الوصل الذي يطلبه إذا طلب المستأجر ذلك الوصل في خلال فترة لا تتجاوز 12 شهراً من تاريخ انتهاء فترة إيجارته العقار.

لا يحق للمالك أن يطلب رسماً مقابل إعطاء هذا الوصل.

زيادة الإيجار على المستأجر

يمكن، في معظم الحالات، زيادة الإيجار إذا مضت فترة 12 شهر على الأقل منذ استلام المستأجر العقار المأجور أو منذ آخر زيادة على قيمة الإيجار.

يجب أن يعطي المالك إشعاراً خطياً مدته 90 يوماً على الأقل قبل البدء بأية زيادة في الإيجار. تتوفر لدى المجلس النماذج الخاصة بهذا الإشعار (Form N1, N2, N3). الرجاء مراجعة الجزء بعنوان **للمزيد من المعلومات** في نهاية هذا الدليل وذلك لكي تعرف كيف يمكنك الاتصال بالمجلس.

إن الحد الأقصى الذي يستطيع المالك أن يفرضه كزيادة على الإيجار، بدون طلب الموافقة من المجلس، هو الزيادة المحددة في القواعد العامة لزيادة الإيجار (انظر الجزء التالي).

القواعد العامة لزيادة الإيجار

تقوم حكومة أونتاريو سنوياً بتحديد القواعد العامة لزيادة الإيجار. وتستند هذه الزيادة على مؤشر الأسعار للمستهلك.

تقوم الحكومة، في كل عام، بالإعلان عن هذه القواعد العامة في الواحد والثلاثين من أغسطس/آب وذلك بشأن الزيادات في الإيجار التي ستصبح نافذة المفعول اعتباراً من الأول من يناير/كانون الثاني من العام التالي.

لا تحتاج زيادة الإيجار التي لا تتجاوز القواعد العامة لزيادة الإيجار إلى موافقة المجلس. ولكن، يتوجب على المالك أن يحصل على موافقة المجلس قبل أن يفرض زيادة أكثر من القواعد العامة لزيادة الإيجار.

زيادة الإيجار أكثر مما تسمح به القواعد العامة

يستطيع المالك أن يتقدم بطلب إلى المجلس لزيادة الإيجار أكثر مما تسمح به القواعد العامة إذا:

- كانت التكاليف التي يتحملها المالك مقابل ضرائب ورسوم البلدية، و/أو المرافق العامة (مثل الوقود، أو الكهرباء أو الماء) قد ازدادت زيادة ملحوظة، أو
- كان المالك قد قام بإصلاحات أو تجديدات كبيرة (تسمى هذه عادة **مصرفات رأسمالية**)، أو
- كان المالك قد تكبد نفقات تشغيل بسبب خدمات الحماية والأمن التي يقوم بها أشخاص ليسوا من موظفي المالك.

لا يجوز أن تكون الزيادة في الإيجار بسبب المصروفات الرأسمالية أو خدمات الحماية والأمن أكثر من 3% فوق القواعد العامة للزيادة كل عام. إذا استطاع المالك أن يبرر زيادة في الإيجار أكثر من 3% فوق القواعد العامة، يمكن أن تتوزع هذه الزيادة على 3 سنوات، بمعدل يصل إلى 3% فوق القواعد العامة لكل عام. لا يوجد أي حد أعلى للزيادة في الإيجار التي يمكن إقرارها إذا كانت بسبب الزيادة في ضرائب ورسوم البلدية و/أو المرافق العامة.

توجد هناك بعض القواعد الخاصة التي يتم تطبيقها على الزيادة في الإيجار بسبب المصروفات الرأسمالية. مثلاً، يجب على المالك أن يقوم بإعداد نسخة من الوثائق المساندة التي لها علاقة بالطلبات المتوفرة لكي يستعملها المستأجرون الذين تأثروا من زيادة الإيجار. كما يجب على المجلس أيضاً، قبل إحالة هذه النفقات على المستأجرين، أن يقرر ما إذا كانت هذه الأشغال ضرورية حقاً. كما أن المجلس، إذا قرر أن هناك مشاكل صيانة خطيرة في الوحدة المستأجرة أو في البناية، فإنه يحق له:

- أن يرفض الطلب الذي تقدم به المالك، أو
- يطلب من المالك أن يثبت للمجلس أن هذه المشاكل قد تم إصلاحها قبل أن يبدأوا في تحصيل الزيادة التي وافقوا عليها.

يستطيع المالك والمستأجر الموافقة على زيادة في الإيجار تتجاوز القواعد العامة إذا اتفقا على أن المالك سيقوم بإصلاحات أو تجديدات كبيرة، أو يشتري تجهيزات جديدة للوحدة المستأجرة، أو يضيف خدمة جديدة لصالح المستأجر.

يجب أن تكون هذه الاتفاقية مكتوبة خطياً. النموذج الصحيح لهذه الاتفاقية (Form N10) متوفر لدى المجلس. إن أقصى زيادة يمكن الموافقة عليها يجب ألا تتجاوز 3% أكثر من القواعد العامة.

إذا تم مثل هذا الاتفاق بين المالك والمستأجر، لا يكون المالك بحاجة للتقدم بطلب إلى المجلس لإقرار هذه الزيادة.

يتمتع المستأجرون بخمسة أيام بعد التوقيع على هذه الاتفاقية لكي يغيروا رأيهم ويقولوا للمالك، خطياً، أنهم لم يعودوا موافقين على زيادة الإيجار.

متى يجب تخفيض الإيجار

يجب على المالك أن يقوم بتخفيض الإيجار إذا:

- انخفضت تكاليف المرافق العامة بعد أن كان المالك قد قام بزيادة الإيجار على المستأجر أكثر من النسبة التي تسمح بها القواعد العامة وذلك استناداً لقرار من المجلس الذي كان قد أقر الزيادة بسبب تكاليف المرافق العامة،
- تم تسديد قيمة المصروفات الرأسمالية تماماً؛ وهذا ينطبق فقط على المستأجرين الذين ما يزالون يقيمون في نفس الوحدات المستأجرة التي كانوا يقيمون فيها عندما أقر المجلس زيادة الإيجار على أساس المصروفات الرأسمالية، أو
- انخفضت قيمة ضريبة العقارات التي تفرضها البلدية بنسبة أكثر من القيمة المثوية المحددة، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض تلقائي في الإيجارات.

يحق للمستأجر التقدم بطلب إلى المجلس لتخفيض الإيجار إذا:

- انخفضت ضرائب أو رسوم البلدية على العقار المأجور،
- قام المالك بتخفيض أو إزالة إحدى الخدمات التي كان قد قدمها للمستأجرين بدون تخفيض في الإيجار، أو
- رفض المالك تنفيذ ما وعد به في اتفاقية خاصة بزيادة الإيجار بنسبة تتجاوز القواعد العامة.

عن الصيانة والتصلّيات

مسئوليات المالك

يجب على المالك أن يحافظ على العقار المأجور في حالة جيدة من التصلّيات. يجب على المالك أن يطبق جميع المقاييس المطلوبة في مجال الصحة، والسلامة، والإسكان والصيانة، وذلك كما تم تحديدها في جميع قوانين المقاطعة أو القوانين الداخلية للبلدية.

وينطبق هذا الشرط حتى إذا كان المستأجر واعياً لهذه المشاكل عندما وافق على استئجار الوحدة السكنية.

يستطيع المستأجر التقدم بطلب إلى المجلس إذا لم يوافق المالك على القيام بواجباته في مجال الصيانة. إذا وافق المجلس على أن المالك لا يقوم بما عليه من واجبات في مجال الصيانة، فإنه يستطيع إصدار أمره لتنفيذ عدد من الحلول. مثلاً، يستطيع المجلس أن يقرر أن المستأجر ليس ملزماً بدفع كامل الإيجار أو جزء منه إلى أن يقوم المالك بالتصلّيات المطلوبة أو أن المالك لا يستطيع زيادة الإيجار على الوحدة المأجورة إلى أن يتم تنفيذ جميع أعمال الصيانة الهامة في الوحدة المستأجرة.

مسئوليات المستأجر

يجب على المستأجر أن يحافظ على الوحدة المستأجرة نظيفة، إلى المستوى الذي يمكن أن يعتبره معظم الناس أنه المستوى العادي أو الطبيعي للنظافة.

يجب على المستأجر أن يقوم بتصليح أو بدفع تكاليف تصليح أي ضرر أو عطل يصيب الوحدة المستأجرة بسبب المستأجر، أو ضيفه أو أي شخص آخر يقيم في الوحدة السكنية. وهذا يشمل الضرر الحاصل في داخل الوحدة التي يسكنها المستأجر، بالإضافة إلى أية مساحة من المناطق العامة مثل البهو، أو المصعد، أو الدرج، أو مدخل البناية أو منطقة مواقف السيارات.

هذه القاعدة تنطبق سواء كان الضرر قد حصل عن عمد أم لا أو بسبب عدم الحرص بما فيه الكفاية - إن المستأجر مسئول عن هذا الضرر. ولكن، لا يعتبر المستأجر مسئولاً عن تصليح الأضرار الناجمة عن "البلى" نتيجة الاستعمال العادي. مثلاً، إذا أصبحت السجادة بالية بسبب استعمالها بشكل عادي لسنوات طويلة، فإنه لا يتوجب على المستأجر أن يقوم بتغيير السجادة.

يحق للمالك أن يتقدم إلى المجلس في حال عدم قيام المستأجر بإصلاح الأضرار التي تسبب فيها. إذا وافق المجلس على أن المستأجر يجب أن يكون مسئولاً عن الأضرار، يحق للمجلس أن يأمر المستأجر بدفع تكاليف إصلاح الأضرار أو حتى الأمر بطرد المستأجر.

يجب ألا يقوم المستأجر بالامتناع عن دفع أي جزء من الإيجار، حتى لو كان المستأجر يشعر أن الصيانة سيئة أو أن التصليحات اللازمة لم يتم تنفيذها. من الجائز أن يتم طرد المستأجر، إذا امتنع عن دفع الإيجار بدون موافقة من المجلس.

الخدمات الحيوية

لا يحق للمالك وقف الخدمات الحيوية التالية أو عرقلة تزويد المستأجرين بها في الوحدات المستأجرة:

- التدفئة (اعتباراً من الأول من سبتمبر/أيلول إلى 15 يونيو/حزيران)
- الكهرباء
- الوقود (مثل الغاز الطبيعي أو النفط)
- الماء البارد أو الساخن

مزيد من المعلومات عن الصيانة والتصليحات

إذا أردت الحصول على المزيد من المعلومات عن الصيانة، إقرأ كتيب المجلس بعنوان **الصيانة والتصليحات**

عن الدخول إلى الوحدة المستأجرة

الدخول بدون إشعار خطي

يحق للمالك أن يدخل الوحدة السكنية للمستأجر بدون إشعار خطي إذا:

- كانت هناك حالة طوارئ مثل نشوب حريق،
- وافق المستأجر على دخول المالك إلى الوحدة المستأجرة،
- إذا كان المستأجر الذي يتلقى الرعاية الصحية داخل المنزل قد وافق خطياً على أن يدخل المالك إلى وحدته السكنية في أوقات معينة للإطمئنان على حالته.

يستطيع المالك أن يدخل الوحدة المأجورة بدون إشعار خطي، ما بين الساعة 8 صباحاً والساعة 8 مساءً إذا:

- كانت اتفاقية عقد الإيجار تفرض على المالك تنظيف الوحدة المستأجرة - ما لم تنص الاتفاقية على ساعات مختلفة للتنظيف،
- كان المالك أو المستأجر قد قدم إشعاراً بإنهاء عقد الإيجار، أو أنهما قد توصلا إلى اتفاقية لإنهاء الإجارة، ويرغب المالك في عرض المكان على مستأجر محتمل جديد (في هذه الحالة، وعلى الرغم من أنه لا ضرورة هناك لأي إشعار، إلا أن المالك يجب أن يحاول أن يعطي المستأجر علماً قبل دخول الوحدة السكنية لهذا الغرض).

الدخول مع إشعار خطي مسبق بمدة 24 ساعة

يحق للمالك أن يدخل الوحدة المستأجرة ما بين الساعة 8 صباحاً والساعة 8 مساءً، ولكن فقط إذا كان المستأجر قد حصل على إشعار خطي بالزيارة قبل 24 ساعة:

- للقيام بالتصليحات أو أية أعمال مشابهة داخل الوحدة المستأجرة،
- للقيام بجولة معاينة، حيثما كان ذلك معقولاً، وذلك لكي يقرر ما إذا كانت بعض التصليحات ضرورية،
- للسماح لأحد خبراء رهن العقارات أو التأمين بمعاينة الوحدة المستأجرة لغرض تجاري محتمل،
- للسماح لشخص قد يشتري الوحدة المستأجرة بمعاينة هذا العقار (ملاحظة: القانون أيضاً يسمح لوكيل عقارات مرخص أو سمسار عقارات دخول الوحدة المستأجرة لهذا الغرض إذا كانوا حاصلين على إذن خطي من المالك)،
- للسماح لأحد المهندسين أو المهندسين المعماريين أو أي مهني مختص مشابه آخر معاينة الوحدة المستأجرة بهدف القيام ببعض التغييرات فيها طبقاً لـ قانون الشقق الكوندومينيوم، أو
- لأي سبب معقول تسمح به اتفاقية عقد الإيجار.

يجب أن يتضمن الإشعار توضيحاً للأسباب التي تدفع المالك لدخول المأجور كما يجب أن يذكر الوقت المطلوب، ما بين الساعة 8 صباحاً والساعة 8 مساءً، الذي يرغب فيه المالك دخول المأجور. إذا قام المالك بإعطاء المستأجر الإشعار الصحيح، يستطيع عندها المالك دخول الوحدة المستأجرة حتى لو كان المستأجر خارج البيت.

عن إنهاء الإجارة

تجديد عقد الإيجار

إن انتهاء عقد الإيجار لا يعني أن المستأجر يجب أن يترك المأجور. يمكن التوصل إلى عقد إيجار جديد أو يمكن أن يتفق كلا من المالك والمستأجر على تجديد عقد الإيجار لفترة زمنية جديدة محددة.

إذا لم يتم التوصل إلى اتفاقية جديدة، بإمكان المستأجر أيضاً البقاء في الوحدة المستأجرة:

- كمستأجر شهري، إذا كان يدفع الإيجار شهرياً بموجب عقد الإيجار المنتهي، أو
- كمستأجر أسبوعي، إذا كان يدفع الإيجار أسبوعياً بموجب عقد الإيجار المنتهي.

حيثما يبقى المستأجر على أساس شهري أو أسبوعي، فإن جميع القواعد والأحكام التي كانت واردة في عقد الإيجار السابق تبقى واردة وتطبق على كل من المالك والمستأجر. ولكن المالك يستطيع زيادة الإيجار كل عام بما يعادل القيمة المسموح بها طبقاً للقانون.

إذا أراد المستأجر أن يترك المأجور

يجب على المستأجر أن يعطي المالك إشعاراً خطياً عندما يكون راعياً في ترك الوحدة المستأجرة. النموذج الصحيح لهذه الاتفاقية (Form N9) متوفر لدى المجلس. تعتمد المدة الزمنية المطلوبة لهذا الإشعار على مدة الإيجار، كما يلي:

وإبب أن يكون تاريخ إنهاء الإيجار:	إبب أن يعطي المسأجر:	إذا كان المسأجر:
نهاية الأسبوع لفترة الإجارة الأسبوعية. (ينطبق هذا فقط على الإجازات الأسبوعية.)	إشعاراً مسبقاً لمدة 28 يوماً على الأقل،	يدفع الإيجار على أساس يومي أو أسبوعي،
نهاية الشهر لفترة الإجارة الشهرية.	إشعاراً مسبقاً لمدة 60 يوماً على الأقل،	يدفع الإيجار على أساس شهري،
في تاريخ يأتي بعد آخر يوم في عقد الإيجار.	إشعاراً مسبقاً لمدة 60 يوماً على الأقل،	لديه عقد إيجار لمدة محددة،

يحق للمالك والمسأجر أن يتفقا على إنهاء اتفاق الإجارة في وقت مبكر. يستطيع الطرفان التوصل إلى اتفاق شفهي لإنهاء عقد الإيجار، ولكن الأفضل أن يكون هناك اتفاق خطي. إذا توصل كل من المالك والمسأجر إلى اتفاق لإنهاء عقد الإيجار، فلا حاجة عندها لتوجيه إشعار لإنهاء الإجارة سواء من جانب المالك أو المسأجر.

يحق للمسأجر في أحد بيوت الرعاية إنهاء اتفاق الإجارة في وقت مبكر، وذلك من خلال إعطاء المالك إشعاراً خطياً لمدة 30 يوماً على الأقل.

تحويل الإجارة أو التنازل عنها لآخرين والتعاقد من الباطن

يستطيع المسأجر تحويل حقه في إشغال الوحدة المسأجرة لشخص آخر. هذا يدعى **تحويل**. عندما يتم تحويل الإجارة، يقوم شخص آخر مقام المسأجر، ولكن تبقى جميع شروط وأحكام اتفاقية الإيجار كما هي بدون تغيير.

أما **التعاقد من الباطن** فيعني أن المسأجر يقوم بإخلاء المأجور، ويدع شخصاً آخر أن يقيم فيها لمدة معينة من الزمن، ولكنه يعود بعد ذلك للسكن في الوحدة المسأجرة قبل انتهاء فترة الإجارة. عندما يكون هناك تعاقد من الباطن، تبقى شروط وأحكام اتفاق الإجارة والعلاقة ما بين المالك والمسأجر كما هي بدون أي تغيير.

إبب أن يحصل المسأجر على موافقة المالك على تحويل عقد الإجارة أو التعاقد من الباطن، ولكن، في أي من هاتين الحالتين، إبب أن يقدم المالك سبباً قوياً لرفض هذا الترتيب.

الأحكام المتعلقة ببعض اتفاقات الإجارة الخاصة

بعض المسأجرين لا يحق لهم تحويل اتفاق الإجارة أو التعاقد من الباطن؛ مثلاً، إذا كان المسأجر هو أيضاً المشرف على البناية، أو إذا كان المسأجر يقيم في مجمع سكني شعبي أو مدعوم من الحكومة أو لا يتوخى الربح، أو في إسكان تشرف عليه هيئة تعليمية يعمل أو يدرس فيها المسأجر.

إذا أردتم المزيد من المعلومات عن تحويل الإجارة، الرجاء الاطلاع على كتيب من المجلس بعنوان **كيف يستطيع المسأجر أن ينهي عقد الإجارة**.

إنهاء الإجارة من جانب المالك

لا يحق للمالك أن ينهي عقد الإجارة إلا ضمن الأسباب الواردة في القانون.

الخطوة الأولى هي أن يقوم المالك بإعطاء المسأجر إشعاراً خطياً بأنه يطلب من المسأجر إخلاء الوحدة المسأجرة. النماذج الصحيحة التي إبب أن يستعملها المالك لإعطاء الإشعار بإنهاء عقد الإجارة متوفرة لدى المجلس.

إذا لم يترك المسأجر الوحدة المسأجرة بعد استلامه الإشعار، يحق للمالك أن يطلب من المجلس إنهاء الإجارة وذلك بتقديمه طلباً إلى المجلس بهذا الخصوص. يقرر المجلس، بعد أن يعقد جلسة قضائية، ما إذا كان عقد الإجارة سيصبح لاغياً. يستطيع كل من المالك والمسأجر أن يحضر الجلسة وأن يشرح موقفه من القضية أمام أحد أعضاء المجلس.

أسباب الطرد بناء على سلوك المستأجر

يعطي القانون الحق للمالك بأن يوجه إشعاراً للمستأجر إذا كان المستأجر، أو ضيفه أو أي شخص آخر يقيم في نفس الوحدة المستأجرة قد قام بفعل لا يسمح لهم بالقيام به، أو امتنع عن القيام بفعل يتوجب عليه القيام به. مثلاً:

- عدم دفع الإيجار بالكامل،
 - دفع الإيجار متأخراً دائماً،
 - التسبب في أضرار للعقار المستأجر،
 - القيام بأعمال غير قانونية،
 - القيام بأعمال تعرض سلامة الآخرين للخطر،
 - إزعاج راحة المستأجرين الآخرين أو المالك،
 - السماح لعدد كبير من الأشخاص بالسكن في الوحدة المستأجرة ("الازدحام الشديد")،
 - عدم التبليغ عن الدخل إذا كان المستأجر مقيماً في الإسكان المدعوم من الحكومة.
- يستطيع المالك، في بعض الحالات، أن يوجه إشعاراً للمستأجر استناداً إلى وجود أو سلوك أحد الحيوانات الأليفة التي يحتفظ بها المستأجر، وذلك مثلاً عندما يتسبب هذا الحيوان الأليف بأضرار للعقار المستأجر.

أسباب أخرى لطرده المستأجر

هناك بعض الأسباب الأخرى التي ليست مرتبطة بما فعله المستأجر أو امتنع عن فعله. مثلاً:

- يريد المالك أن يستعمل الوحدة المستأجرة له شخصياً أو لأحد أفراد العائلة المباشرة أو لشخص يقدم العناية لهم،
- اتفق المالك على بيع العقار ويرغب المشتري في استعمال العقار بأكمله أو جزء منه له شخصياً أو لأحد أفراد العائلة المباشرة أو لشخص يقدم العناية لهم،
- يخطط المالك للقيام بتصلحيات كبيرة أو تجديدات تتطلب رخصة بناء وتحتاج لأن يكون العقار خالياً،
- ينوي المالك أن يهدم العقار المستأجر،
- إذا كان المستأجر في أحد بيوت الرعاية فقط لسبب الحصول على العلاج أو التأهيل، وقد انتهى برنامج العلاج أو التأهيل لهذا المستأجر،
- إذا كان المستأجر في أحد بيوت الرعاية يحتاج إلى رعاية أكثر مما يستطيع هذا المكان تقديمه، أو أن المستأجر لم يعد بحاجة لنفس المستوى من الرعاية التي يقدمها هذا المالك.

للمزيد من المعلومات

اتصل بمجلس المالك والمستأجر "Landlord and Tenant Board"

هذا الدليل يقدم معلومات عامة فقط. للمزيد من المعلومات، أو للحصول على نسخ من منشورات ونماذج الطلبات الخاصة بالمجلس، يمكنكم:

- زيارة موقع المجلس على الانترنت www.LTB.gov.on.ca
- الاتصال بالمجلس على الهاتف 416-645-8080 أو الاتصال مجاناً على الهاتف 1-888-332-3234، أو
- تفضل بزيارة مكتب مجلس المالك والمستأجر "Landlord and Tenant Board" المحلي. يمكنك الحصول على قائمة بمواقع مكاتب المجلس من موقعنا على الانترنت، أو يمكنك الاتصال بنا على أرقام الهاتف المذكورة أعلاه.

صفحة 10 من 10

ISBN 978-1-4249-3333-4 (PDF)
ISBN 978-1-4249-3332-7 (مطبوع)
© دار الطبع الملكية في أونتاريو، 2007

Arabic

تاريخ الإصدار: 31 يناير، 2007

متوفر باللغة الانكليزية