



ēducaloi

إعرف حقوقك
كمستأجر
دليل مصغر



نبذة عن ÉDUCALOI

تعتبر Éducaloi منظمة غير ربحية تهدف إلى إعلام سكان كيبيك بحقوقهم ومسؤولياتهم بلغة واضحة وسهلة.



éducaloi

معلومات مهمة

الإصدار سبتمبر 2025

- القوانين يمكن أن تتغير. هذا الدليل يشير فقط إلى قوانين كيبيك.
- يحتوي هذا الدليل على معلومات عامة. للحصول على استشارة قانونية، يمكنك الاتصال بمحامٍ.
- يمكنك مشاركة هذا الدليل، ولكن لا يجوز لك تعديله. يبقى هذا الدليل ملكاً لمنظمة Éducaloi.

© Éducaloi

شكر وتقدير

تم إعداد هذا الدليل بدعم مالي من وزارة العدل الكندية.



Ministère de la Justice
Canada

Department of Justice
Canada

لماذا قراءة هذا الدليل؟

هل أنت مستأجر؟ هل لديك أسئلة حول شقتك؟

هذا الدليل سيساعدك على فهم حقوقك ومسؤولياتك، وكذلك حقوق ومسؤوليات مالك الشقة.

جدول المحتويات

- 3 لماذا قراءة هذا الدليل؟
- 4 ما هو عقد الإيجار؟
- 5 مجرد وجود بند في عقد الإيجار لا يعني أنه قانوني!!
- 6 مسؤولياتك كمستأجر
- 7 القواعد التي يجب أن يحترمها المالك
- 8 السكن مع زملاء
- 10 الوحدة السكنية في حالة سيئة
- 12 التدفئة
- 14 الزيادة في الإيجار
- 16 استعادة المالك للمسكن
- 18 الانتقال قبل نهاية العقد
- 19 كيفية التنازل عن عقد الإيجار أو التأجير الفرعي
- 20 ماذا تفعل إذا لم يحترم المالك القانون؟
- 22 المواد

المصطلحات المستخدمة للإشارة إلى المحكمة بالإسكان بالفرنسية

لا يزال الكثير من الناس يستعملون تسمية «Régie du logement»، لكنها لم تعد موجودة. ففي سنة 2019، تم استبدالها بـ Tribunal administratif du logement المحكمة الإدارية للإسكان (TAL). وهذا هو المكان الذي يمكن فيه حل النزاعات المتعلقة بالسكن المستأجر.

ما هو عقد الإيجار؟

عقد الإيجار السكني هو اتفاق بينك وبين مالك الشقة لاستئجار مسكن للعيش فيه.

يجب أن يتضمن عقد الإيجار، من بين أمور أخرى:

✓ قيمة الإيجار الواجب دفعه،

✓ مدة عقد الإيجار (كم ستبقى في المسكن)،

✓ القواعد الخاصة بالمسكن.

القواعد التي يجب أن يحترمها المالك

على المالك احترام القواعد التالية:

- استعمال النموذج الرسمي لعقد الإيجار الصادر عن المحكمة الإدارية للإسكان (TAL).
- كتابة عقد الإيجار باللغة الفرنسية، إلا إذا اتفق الطرفان على لغة أخرى.
- ملء خانة الإيجار السابق في القسم (G) من العقد.
- تسليمك القوانين الداخلية للبنية (إن وجدت). هذه القوانين تشرح مثلاً: مكان وضع النفايات أو ما إذا كان يُسمح بوجود الحيوانات الأليفة.

ماذا لو لم توقع على أي شيء؟

حتى لو كان عقد الإيجار شفويًا، فإنه يظل عقدًا صحيحًا. وفي هذه الحالة، يتعيّن على المالك أن يسلمك نسخة مكتوبة من عقد الإيجار في غضون 10 أيام.

مجرد وجود بند في عقد الإيجار لا يعني أنه قانوني!

بعض البنود غير قانونية! إليك بعض الأمثلة:

طردك من شقتك

لا يمكن أن ينص عقد الإيجار الخاص بك على أنه يمكن لمالك الشقة طردك في أي وقت. ولا يسمح القانون بالإخلاء إلا في حالات معينة، مثل:

- إذا لم تدفع الإيجار،
- إذا أراد مالك الشقة استعادة الوحدة السكنية للعيش فيها (انظر القسم بعنوان "استعادة المالك للمسكن" أدناه)

ليس هناك أي دفعة إضافية غير الإيجار

لا يحق للمالك أن يطلب منك أي مبالغ غير الإيجار. على سبيل المثال:

- من غير القانوني أن يطلب منك الوديعة (تأمينًا ماليًا)،
- أو تأمينًا على المفاتيح،
- أو رسومًا مقابل زيارة المسكن.

هل تعتقد أن إحدى بنود عقدك غير قانونية؟
اتصل بالمحكمة الإدارية للإسكان (TAL) أو لجنة السكن المحلية.
ستجد رقمهم في القسم بعنوان "الموارد" أدناه. خدماتهم مجانية.

مسؤولياتك كمستأجر

بصفتك مستأجرًا، لديك بعض الالتزامات:

- دفع الإيجار في موعده. تاريخ الاستحقاق المذكور في عقد الإيجار.
- الحفاظ على المسكن في حالة جيدة وإبلاغ المالك بسرعة عند ظهور أي (مثل تسريب ماء).
- احترام القوانين الداخلية للبنية (مثلًا: إذا كانت الحيوانات ممنوعة، فلا يمكنك اقتناؤها).
- القيام بالإصلاحات البسيطة بنفسك (تغيير مصباح كهربائي أو طلاء جزء صغير).
- استعمال المسكن فقط للسكن، وليس للأعمال التجارية.
- ترك المسكن في حالة جيدة عند مغادرتك (مثل إصلاح مقبض باب مكسور).
- عدم إزعاج باقي المستأجرين (تجنب الضوضاء العالية خصوصًا في الليل).

مسؤوليات المالك

على المالك أن يقوم بما يلي:

- توفير مسكن آمن وفي حالة جيدة (لا رطوبة، نوافذ تُغلق جيداً، كهرباء تعمل...).
- احترام خصوصيتك (لا يحق له دخول شقتك دون إذنك إلا في حالة طارئة).
- التأكد من أن المستأجرين الآخرين لا يسببون إزعاجاً غير معقول.
- القيام بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء البسيطة التي تقع على عاتقك.

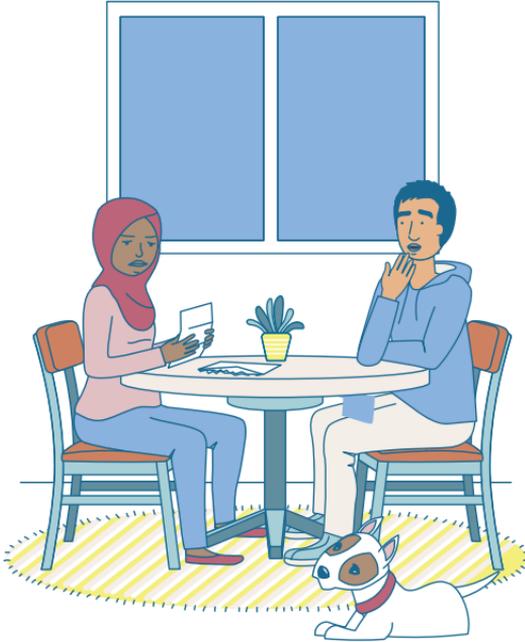


السكن مع زملاء

هل تعيش مع أشخاص آخرين؟
هذا ما نسمّيه السكن المشترك.

يجب على كل زميل أن:

- يدفع حصته من الإيجار في موعدها،
- يستعمل المسكن بمسؤولية،
- لا يزعج باقي المستأجرين في البناية.



من يتحمل مسؤولية دفع الإيجار؟

انتبه! إذا لم يدفع زميلك حصته من الإيجار، قد تكون مسؤولاً عنها.

إذا لم يكن اسم زميلك
في العقد = أنت وحدك تتحمل دفع كامل الإيجار.

إذا كان كلا اسميكما مدر
جين في عقد = تحقق إن كان مكتوبًا أن "المستأجرين
مسؤولون بالتضامن".

• إذا لم يكن مكتوبًا أو إذا اخترت "لا"،
فأنت مسؤول فقط عن حصتك.

• إذا اخترت "نعم"، فعليك دفع كامل
الإيجار إذا لم يدفع زميلك.

مهم!

إذا لم يدفع زميلك حصته لمدة ثلاثة أسابيع، يمكن للمالك أن يطلب من
ال TAL طردكما معًا، حتى لو دفعت حصتك.

الوحدة السكنية في حالة سيئة

المالك ملزم بالحفاظ على المسكن صالحًا للسكن طيلة مدة العقد.

تُعتبر الوحدة السكنية في حالة سيئة إذا كانت تعاني من مشاكل، ولكنها لا تزال صالحة للسكن. على سبيل المثال، قد يكون هذا هو الحال إذا كان هناك درج خطير أو صراير في الوحدة.

**المسكن في حالة سيئة
لكنه صالح للسكن**

تُعتبر الوحدة السكنية غير صالحة للسكن إذا كانت تُعرضُ صحتك أو سلامتك للخطر، على سبيل المثال، إذا كانت هناك مشكلة عفن أو تسرب مياه خطير.

**المسكن غير صالح
للسكن**



ماذا يمكنك أن تفعل؟

إذا كانت وحدتك السكنية في حالة سيئة، ولكنها لا تزال صالحة للعيش اطلب من المالك الإصلاح أولاً.

- إذا لم يستجب، أرسل له إشعاراً كتابياً (تطلب فيها الإصلاح خلال مدة محددة).
- إذا استمر في الامتناع، يمكنك القيام بالإصلاحات بنفسك والمطالبة بالتعويض (مع الاحتفاظ بالفواتير).

إذا كانت الوحدة السكنية غير صالحة للسكن، يعتمد ما يمكنك فعله على وقت اكتشاف المشكلة:

- إذا كان ذلك قبل انتقالك، يمكنك رفض الانتقال.
- إذا كان ذلك خلال مدة عقد الإيجار، يمكنك المغادرة بعد إخطار المؤجر. لست مُلزماً بدفع الإيجار طالما أن الوحدة السكنية غير صالحة للسكن. المالك ملزم بإعلامك عندما يصبح المسكن صالحاً مجدداً، ليمنحك فرصة العودة.

مهم!
قد يعترض المالك ويزعم أن المسكن لا يزال صالحاً. احم نفسك بالتقاط صور وفيديوهات قبل مغادرتك.

يجب أن يكون المسكن مُدفأً عند البرد.

من يدفع ثمن التدفئة؟

تحقق من القسم (E) في عقدك لمعرفة من يتحمل دفع التدفئة. حتى لو كنت أنت من يدفع، يجب أن يوفر المالك نظام تدفئة يعمل بشكل جيد.

متى تبدأ التدفئة؟

لا يوجد تاريخ محدد، المهم الحفاظ على حرارة مريحة (حوال 21° مئوية شتاءً). إذا كانت غرفتك 15° في ديسمبر، فهذا غير مقبول.

ماذا تفعل في حال وجود مشكلة؟

هل تعاني من مشكلة في التدفئة؟

إليك ما يمكنك فعله:

1. أبلغ مالك الشقة فورًا.
2. امنح مالك الشقة مهلة زمنية معقولة لإصلاح المشكلة. إذا كانت المشكلة عاجلة، يمكنك منحه مهلة أقصر. على سبيل المثال، إذا كانت درجة الحرارة في الخارج ١٥- درجة مئوية، يمكنك منحه مهلة ٢٤ ساعة لإصلاح المشكلة.
3. إذا لم تُحل المشكلة بسرعة، فيجب على مالك الشقة توفير حل مؤقت وفعال، مثل مدفأة.
4. إذا لم يفعل مالك الشقة شيئاً وكانت المشكلة عاجلة، يمكنك ترتيب إجراء الإصلاحات بنفسك ثم طلب استرداد المبلغ. يمكنك أيضًا تقديم طلب إلى المحكمة الإدارية للإسكان (TAL).



الزيادة في الإيجار

للزيادة في الإيجار، يجب على المالك

1. إرسال إشعار كتابي،

2. ضمن الأجل القانوني (حسب مدة العقد):

مدة العقد	متى يجب على المالك أن يرسل لك الإشعار
سنة أو أكثر	3 إلى 6 أشهر قبل نهاية العقد
أقل من سنة	1 إلى 2 شهر قبل نهاية العقد
غير محدد	1 إلى 2 شهر قبل الزيادة

يجب أن يتضمن الإشعار ما يلي:

- مقدار الزيادة،
- خياراتك،
- حقوقك عند الرفض،
- وآجال الرد.

ماذا يمكنك أن تفعل؟

هل تلقيت إشعارًا بزيادة الإيجار؟

لديك ثلاثة خيارات:

- قبول الزيادة والبقاء في وحدتك السكنية.
- رفض الزيادة والانتقال عند انتهاء عقد الإيجار.
- رفض الزيادة والبقاء في وحدتك السكنية.

إذا اخترت رفض زيادة الإيجار والبقاء، فعليك إرسال رد إلى مالك الشقة. لديك شهر واحد من تاريخ استلام الإشعار للقيام بذلك.

يمكن لمالك الشقة بعد ذلك:

- عدم القيام بأي شيء، وفي هذه الحالة يبقى إيجارك كما هو.
 - محاولة التفاوض معك على اتفاقية.
 - تقديم طلب إلى المحكمة الإدارية للسكن لتحديد الإيجار.
- لا تحتاج لفعل أي شيء آخر. الأمر متروك لمالك الشقة لعرض الأمر على المحكمة الإدارية للسكن، إذا رغب في ذلك.

هل تتساءل عما إذا كانت زيادة الإيجار الخاصة بك معقولة؟

يمكنك التحقق عبر:

- الاتصال بلجنة السكن،
- سجل الإيجارات على الإنترنت لمعرفة متوسط الأسعار في حيّك.

ستجد رقمهم في القسم المسمى "الموارد" أدناه.

استعادة المالك للمسكن

بشكل عام، لديك الحق في البقاء في وحدتك طالما أردت ذلك.

مع ذلك، يجوز لمالك الشقة أن يطلب منك المغادرة في حالات محددة، مثلًا إذا رغب في الانتقال إلى وحدتك السكنية بنفسه أو السماح لأطفاله بالعيش فيها. وهذا ما يُسمى باستعادة الملكية.

متى لا يُسمح باستعادة الملكية؟

لا يحق لمالك الشقة استعادة وحدتك السكنية في الحالات التالية:

- إذا كان الهدف تأجيره لمستأجر آخر بسعر أعلى.
- إذا كان المالك شركة (وليس شخصًا).
- إذا كان هناك عدة ملاك، إلا إذا كانوا أزواجًا أو شركاء.
- إذا كان للمالك مسكن مشابه شاغر.
- إذا كنت مسنًا منخفض الدخل.



ماذا يمكنك أن تفعل؟

لكي يتمكن من استعادة منزله، يجب على مالك الشقة أن يرسل لك إشعارًا مكتوبًا خلال مهلة زمنية محددة:

مدة عقد الإيجار	يجب تقديم الإشعار قبل موعد أقصاه...
6 أشهر أو أكثر	6 أشهر قبل نهاية العقد
أقل من 6 أشهر	1 شهر قبل نهاية العقد
غير محدد	6 أشهر قبل تاريخ الاستعادة المخطط له

ماذا تفعل إذا تلقيت إشعاراً باستعادة الحيازة؟

لديك شهر واحد من تاريخ استلام الإشعار لقبول أو رفض طلب المالك باستعادة الوحدة السكنية. إذا لم تُجب، تعتبر في نظر القانون أنك رفضت الاستعادة.

في حال الرفض، يُمكن لمالك الشقة إما:

- أن يقرر عدم استعادة الوحدة السكنية، أو
- أن يُقدِّم طلبًا إلى المحكمة الإدارية للسكن لطلب الإذن باستعادة الوحدة. إذا لجأ مالك الشقة إلى المحكمة الإدارية للسكن، فعليه إثبات وجود سبب وجيه لاستعادة الوحدة. على سبيل المثال، يجب عليه إثبات أن ابنته تُخطط بالفعل للانتقال، وأن هذا ليس مجرد ذريعة لإجبارك على المغادرة.

الانتقال قبل نهاية العقد

هل تفكر في الانتقال قبل انتهاء عقد الإيجار؟
إليك خياراتك.

التنازل عن عقد الإيجار (أو "نقل عقد الإيجار")

التنازل عن عقد الإيجار يعني نقله إلى شخص آخر. يحل هذا الشخص محلك في العقد كمستأجر. على سبيل المثال، سيكون هو من يدفع الإيجار، ويلتزم بالقواعد الخاصة بالمسكن، ويعتني بالوحدة السكنية. بمجرد إتمام نقل الإيجار، لن تكون لديك أي مسؤوليات أخرى تتعلق بالوحدة السكنية.

كما سيتعين عليك المغادرة في التاريخ المتفق عليه.

التأجير الفرعي

يعني التأجير الفرعي أنك لا تزال مستأجرًا بموجب عقد الإيجار، ولكنك تؤجر وحدتك لشخص آخر لفترة محددة. تظل مسؤولاً عن عقد الإيجار والوحدة السكنية.

تستمر في دفع الإيجار لمالك الشقة كالمعتاد، ثم تحصل الإيجار من المستأجر الفرعي.

عند انتهاء عقد الإيجار من الفرعي ، يمكنك العودة إلى وحدتك السكنية.

كيفية التنازل عن عقد الإيجار أو التأجير الفرعي

1. أرسل إشعارًا إلى مالك الشقة. يمكنك القيام بذلك كتابيًا أو شفهيًا. مع ذلك، يُفضل أن يكون لديك دليل كتابي على إرسال الإشعار، مثل رسالة بريد إلكتروني.

2. أمام مالك الشقة ١٥ يومًا للرد. إذا لم تتلقَ ردًا خلال هذه المدة، يعتبر القانون أنه وافق على التنازل عن عقد الإيجار أو التأجير الفرعي.

متى يحق لمالك الشقة رفض التنازل عن عقد الإيجار أو التأجير الفرعي؟

في بعض الحالات، يجب أن يكون لدى مالك الشقة سبب وجيه للرفض.

لا يجوز لمالك الشقة رفض عقد الإيجار الفرعي إلا إذا كان لديه سبب وجيه لذلك. على سبيل المثال: لا يستطيع المستأجر الفرعي المقترح دفع الإيجار.

إيجار فرعي

لا يحتاج مالك الشقة إلى سبب وجيه للرفض.

تنازل عن عقد الإيجار

مع ذلك، إذا رفض دون سبب وجيه، فسينتهي عقد الإيجار في التاريخ المحدد في إشعارك. هذا يعني أنه يمكنك مغادرة وحدتك السكنية، ولكن لن يتمكن الشخص الذي أردت التنازل له عن عقد الإيجار من الانتقال إليها.

ماذا تفعل إذا لم يحترم المالك القانون؟

على سبيل المثال، مالك الشقة لم يقم بأي مما يلي:

- الاتصال بشركة مكافحة حشرات للتعامل مع غزو الصراصير.
- إصلاح تسرب المياه، أو نافذة مكسورة، أو منافذ الكهرباء المعطوبة.

← لديك الحق في اتخاذ إجراء!

إليك الخطوات الواجب اتباعها.

1. تحدث مع مالك الشقة.

اشرح المشكلة بوضوح وفي أسرع وقت ممكن. في بعض الحالات، محادثة بسيطة تكفي لحل المشكلة.

2. إرسال إشعار مكتوب

إذا لم يتم حل المشكلة، فيمكنك إرسال إشعار كتابي إلى مالك الشقة.

يمكن أن يكون هذا الإشعار عبارة عن بريد إلكتروني، أو خطاب بسيط، أو خطاب طلب. في الإشعار، يمكنك توضيح:

- ما هي القضية،
- منذ متى كانت المشكلة موجودة،
- ما تطلبه.

يمكنك منح مالك الشقة فترة زمنية معقولة لإصلاح المشكلة، على سبيل المثال 7 أيام. احتفظ بنسخة من رسالتك أو خطابك.

3. تقديم طلب إلى المحكمة الإدارية للسكن (TAL)

إذا تجاهل مالك الشقة إشعارك أو لم يُصلح المشكلة، يمكنك تقديم طلب رسمي إلى المحكمة الإدارية للسكن (TAL).
يمكن للمحكمة الإدارية للسكن (TAL) فعل ما يلي:

- إصدار أمر إلى مالك الشقة بإصلاح ما لا يعمل في وحدتك السكنية، على سبيل المثال، إصلاح نظام التدفئة أو إزالة العفن.
- إصدار أمر إلى مالك الشقة بدفع تعويض مالي لك، على سبيل المثال، إذا اضطرت لشراء مدفأة.
- تخفيض إيجارك مؤقتًا طالما أن وحدتك السكنية في حالة سيئة.

هل تحتاج إلى مساعدة في تقديم الطلب؟

يمكنك التواصل مع لجنة الإسكان المحلية. ستجد رقم هاتفهم في قسم الموارد أدناه.

أين يمكنك الحصول على المساعدة؟

Tribunal administratif du logement
(كانت تُعرف سابقاً باسم Régie du logement)

لمعرفة المزيد عن
خياراتك

514 873-2245 (مونتريال)



1800-683-2245
(في أماكن أخرى في كيبك)



تحالف لجان الإسكان وجمعيات المستأجرين في
كيبك (RCLAQ)

لمساعدتك في
إجراءاتك أو للدفاع
عن حقوقك

rclalq.qc.ca/en/



1-866-521-7114



سجل الإيجار

rentalregistry.ca/en/qc



الإيجارات التي
يدفعها المستأجرون
في منطقتك

211 Québec

مونتريال الكبرى وجاتينو 
211qc.ca/en/

مناطق أخرى 
211quebecregions.ca/?Ln=en-CA

اتصل بالرقم 211 

للعثور على
المساعدة بالقرب
منك

نقابة المحامين في كيبك

[barreau.qc.ca/en/general-public/
access-justice/referral-services/](https://barreau.qc.ca/en/general-public/access-justice/referral-services/) 

للعثور على محام

JurisRéférence

jurisreference.ca/en/ 

Info Justice Centers

خدمات معلومات قانونية شخصية مجانية في
عدة مناطق من كيبك

<https://info-justice.ca/en/> 

Question droit ?  éducaloi

educaloi.qc.ca