



الإجراءات
القسيمة رقم 3 : عقد الإيجار
العربية - Arabe

عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد بين المالك أو مايسمى بالمؤجر والمستأجر بغية كراء مسكن ابتداء من 25/04/2007، يجب أن يكون العقد مكتوباً وهذا الشرط منصوص عليه في القانون المعدل

يجب الإشارة في العقد إلى :

1. عنوان السكن
2. ثمن الإيجار أو القيمة الإيجارية
3. إسم وعنوان المالك/المؤجر وتوقيعه
4. إسم المستأجر وتوقيعه
5. تاريخ بداية الإجارة

إضافة إلى كل هذا، يجب على المؤجر أن يضيف ملحقاً عاماً لشرح الأحكام القانونية المتعلقة بعقود الإيجار وضوابط السلامة والملائمة السكنية حسب الجهات الحد الأدنى من السلامة والملائمة التي يجب أن يتوفر عليها المسكن وذلك حسب قانون السكن لكلّ جهة

مدّة العقد

- إمّا لمدة قصيرة: عقدي إيجار على الأكثر خلال مدة ثلاث سنوات مثلاً: أبرمت عقد إيجار أول لمدة سنة وبعد ذلك عقد إيجار ثانٍ لمدة سنتين. أو عقد أول لسنة وبعد ذلك عقد ثانٍ لسنة. بعد هذين العقدين تمرّ مباشرة إلى عقد إيجار لتسع سنوات
- إمّا لمدة طويلة: 9 سنوات

يجب على المالك أو المؤجر تسجيل عقد الإيجار

تعليمة !

خذ القسيمة ذاتها باللغة الفرنسية ، لتتعلم المفردات .



الإجراءات	الأخطار
1- البحث عن مسكن	6- السكن والصحة
2- زيارة المسكن والإقامة فيه	
3- عقد الإيجار والاستئجار	
4- التأمين ضد الحريق	
5- نظام السكن	
7- تنظيف المداخن	
8- الرطوبة	
9- الصيانة والتصليلات	
10- مخاطر أكسيد الكربون (أو أكسيد الفحم)	
11- التوفير في استهلاك الماء والطاقة	

هذه القسيمة متوفرة باللغات التالية :

الألمانية	الفرنسية
الإنكليزية	الروسية
العربية	التركية
الإسبانية	

Adaptation sur base des brochures réalisées par le CIRÉ et Convivence/Samenleven
Traduction : Bruxelles-Accueil
Mise à jour : Octobre 2006
Mise en page et adaptation : Alix Francart
Dessins : Thomas Decoster
Éditrice responsable : Frédérique Mawet

Coordination et Initiatives pour et avec les Réfugiés et les Étrangers

Rue du Vivier, 80-82 B-1050 Bruxelles
+322/629.77.10

<http://www.cire.be/> cire@cire.irisnet.be

Avec l'appui de la Région de Bruxelles-Capitale

فسخ عقد الإيجار

يعني إيقاف العقد قبل نهاية المدة المحددة، وفي هذه الحالة يجب دائماً إرسال إشعار بذلك عن طريق رسالة مضمونة للإخبار بمغادرة المسكن حتى ولو تزامن ذلك مع نهاية مدة العقد

مثال: إذا كان تاريخ نهاية العقد هو 31 دجنبر فإن إشعار المالك يجب أن يكون في 30 شتبر على الأكثر كما أنه بإمكان الوُجَر والمستأجر التفاوض بطريقة ودية ترضي الطرفين

فسخ العقد من طرف المستأجر

● بالنسبة لعقد 9 سنوات

يمكن فسخ العقد في كل لحظة، لكن يجب أن يكون دائماً بإشعار لمدة ثلاثة أشهر ويجب دفع

السنة الأولى: ثمن إيجار ثلاثة أشهر تعويض

السنة الثانية: ثمن إيجار شهرين تعويض

السنة الثالثة: ثمن إيجار شهر واحد تعويض

● بالنسبة لعقد قصير المدة

في هذه الحالة لا يمكن فسخ العقد إلا إذا كان منصوصاً في العقد أو بتراضي الطرفين

فسخ العقد من طرف المؤجر / المالك

● بالنسبة لعقد 9 سنوات

على المالك أن يخبر المستأجر عن طريق إشعار مكتوب بمدة 6 أشهر: في كل وقت إذا كان لإستغلال

شخصي، وبعد ثلاث سنوات في حالة الأشغال والإصلاحات

● بالنسبة لعقد قصير المدة

في هذه الحالة لا يمكن فسخ العقد إلا إذا كان منصوصاً في العقد أو بتراضي الطرفين

الضمانة الإيجارية أو المالية

تعتبر ضمانة مالية تضمن للمالك تعويضاً في حالة ما إذا لحق بالمسكن خسائر، أو عندما لم يلتزم

المستأجر بسداد ثمن الإيجار أو فاتورات إستهلاك الماء، الغاز، الكهرباء التي دفعها المالك

في حالة عدم وقوع أيّ مشاكل فإن المستأجر يسترد هذه الضمانة المالية إضافة إلى الفوائد وذلك وقت

مغادرته المسكن

توضع هذه الضمانة في حساب بنكي مغلق في إسم كل من المؤجر والمستأجر

هناك ثلاث طرق ممكنة

● يوضع كل المبلغ في البنك: في هذه الحالة لا تتعدى قيمة الضمانة ثمن إيجار شهرين (دون

تكاليف

● في حالة عدم توفر المبلغ كاملاً: يمكنك دفع مبلغ محدد كل شهر إلى البنك لمدة سنة إذا كان العقد لسنة واحدة، كما أنه بإمكانك دفع شهرية ثابتة إلى البنك لمدة ثلاثة سنوات على الأكثر إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أكثر. في هذه الحالة قيمة الضمانة المالية هي ثمن إيجار ثلاثة أشهر (دون تكاليف

● عن طريق مركز المساعدة الإجتماعية سبباس: في هذه الحالة فإن سبباس هو الذي يبرم عقداً مع البنك الذي يعطي للمالك مبلغ إيجار ثلاثة أشهر من دون أن يعلم هذا الأخير بتدخل المركز سبباس

في حالة ما إذا أعطاك المالك النقود في يدك؟ إن هذه الطريقة معروفة ومتداولة لكنها غير قانونية.

إذا لم يكن لديك خيار آخر أطلب من المالك بأن يسلمك توصيل موقع و مؤرخ ويشار فيه إلى أنه

يتعلق بالضمانة المالية من حقك أن تطلب من المالك، عن طريق رسالة مضمونة، بأن يضع المبلغ في حساب بنكي

مغلق، وإذا لم يتم بذلك فإنه مجبر بدفع فوائد مهمة وقت مغادرتك المسكن

ثمن الإيجار

ثمن الإيجار هو المبلغ الذي يطلبه المالك وله كامل الحرية في تحديد قيمته ولا يمكن تغييره بعد ذلك

إنتباه: يمكن تعديل ثمن الإيجار مرة في السنة حسب القاعدة المنصوص عليها في القانون إعتماً

على تكلفة المعيشة السنوية

التكاليف

هناك مصاريف أخرى توجد إلى جانب ثمن الإيجار

● الإستهلاك الشخصي للماء، الغاز والكهرباء كما أنّ هناك تكاليف أخرى

● كالصيانة، كهرباء السلايم، المصعد،.. الخ

● أو الإستهلاكات عندما يدفع المالك مباشرة إلى الشركة: ذخيرة مالية أو اتفاق على مبلغ معين

ذخيرة مالية: مبلغ من المال يعاد فيه النظر كل سنة؛ تؤدي فقط ثمن استهلاكك الحقيقي

اتفاق على مبلغ معين: مبلغ محدد

معاينة المسكن

وهو وصف دقيق لحالة المسكن: تصدع الجدران، بقع الرطوبة، حالة النوافذ، أنابيب المياه، التجهيز الكهربائي،

المدفئة،.. الخ يجب أن تكون وثيقة معاينة المسكن مؤرخة وموقعة من طرف كل من المؤجر

والمستأجر، وسيسلم كل منهما نسخة يجب الحفاظ عليها

معاينة المسكن واجبة، ويجب أن تكون مفصلة

يجب أن تشير إلى كل العيوب الموجودة بالمسكن حتى لا يستدل المالك بها ضدك بعد ذلك