



نموذج N12: إشعار بإنهاء عقد الإيجار لأن المؤجر أو المشتري أو أحد أفراد الأسرة يحتاج إلى الوحدة السكنية.

يمكن تقديم إشعار إنهاء عقد الإيجار (نموذج N12) إلى المستأجر للأسباب التالية:

1. يحتاج المؤجر إلى الوحدة السكنية ليعيش فيها بنفسه، أو ليقم فيها أحد أفراد أسرته المباشرين؛ أو
2. يحتاج المؤجر إلى الوحدة السكنية لشخص سيقدم خدمات الرعاية للمؤجر أو لأحد أفراد أسرته المباشرين؛ أو
3. وقع المؤجر "اتفاقية بيع وشراء" للوحدة السكنية، وسينتقل المشتري أو أحد أفراد أسرته المباشرين للإقامة فيها؛ أو
4. وقع المؤجر "اتفاقية بيع وشراء" للوحدة السكنية، وسينتقل شخص سيقدم خدمات الرعاية للمشتري أو لأحد أفراد أسرته المباشرين للإقامة فيها.

ويُقصد بأفراد الأسرة المباشرين فقط ما يلي:

- زوج أو زوجة المؤجر، أو أحد والديه، أو أحد أبنائه؛ أو
- أحد والدي أو ابن زوج أو زوجة المؤجر.

الاختبار القانوني

- تنص المادة 48 (1) من قانون الإيجار السكني (RTA) على أنه يجوز للمؤجر أن يقدم إشعار إنهاء عقد الإيجار للمستأجر إذا كان المؤجر، بحسن نية، يحتاج إلى الوحدة السكنية لسكنه الشخصي لمدة لا تقل عن سنة واحدة، سواء له شخصياً أو لأحد أفراد أسرته المحددين في القانون أو لمقدم رعاية.

يُطلب من المؤجر فقط أن يثبت أنه في وقت تقديم نموذج N12، كانت لديه النية في استخدام الوحدة السكنية للسكن الشخصي للأسباب المذكورة في نموذج N12.

المتطلبات الإجرائية

1. تسليم نموذج N12: يمكن تقديم إشعار إنهاء عقد الإيجار نموذج N12 إلى المستأجر على النحو التالي:

- يُسلم باليد مباشرة لك أو لشخص بالغ آخر في الوحدة السكنية
- عن طريق البريد العادي أو البريد المسجل
- يُمرر الإشعار من أسفل بابك
- يوضع في صندوق بريدك
- يمكن إرسال الإشعار عبر البريد الإلكتروني فقط إذا كنت قد وافقت على ذلك خطياً

2. **محتويات نموذج N12:** يجب أن يقوم المؤجر بملء إشعار إنهاء عقد الإيجار نموذج N12 بشكل صحيح:

- يجب أن يحدد لك التاريخ الذي يريد منك المؤجر فيه إخلاء العقار (تاريخ إنهاء عقد الإيجار).
- يجب أن يحدد بوضوح سبب رغبة المؤجر في إخلائك من العقار.
- يجب أن يحدد بوضوح الوحدة السكنية، وجميع المستأجرين المعنيين، واسم المؤجر.
- يجب أن يكون موقعاً من قبل المؤجر أو وكيله أو من يمثله.

3. **تاريخ إنهاء عقد الإيجار:** هذا التاريخ موجود على الصفحة الأولى من إشعار إنهاء عقد الإيجار النموذج N12 وهو التاريخ المقترح الذي يريد المؤجر منك أن تقوم بمغادرة الوحدة السكنية. **ملاحظة:** في حال عدم موافقتك على إشعار إنهاء عقد الإيجار النموذج N12، لا يتوجب عليك المغادرة في هذا التاريخ.

- يكون تاريخ إنهاء عقد الإيجار خلال **60 يوماً** من تسليم إشعار إنهاء عقد الإيجار النموذج N12 ويجب أن يكون اليوم الأخير من اتفاقية عقد الإيجار محددة المدة أو في حال لم تكن المدة محددة يكون اليوم الأخير من فترة الإيجار.
- في حال كان عقد إيجارك محدد المدة، يجب أن يكون تاريخ إنهاء العقد هو اليوم الأخير من فترة الإيجار.
 - على سبيل المثال: في حال كان عقد إيجارك المحدد المدة ينتهي بتاريخ 28 يولي 2025، يكون تاريخ إنهاء العقد في اليوم نفسه.
- في حال كنت مستأجراً على أساس شهري، أو أسبوعي، أو يومي، يجب أن يكون تاريخ إنهاء عقد الإيجار هو اليوم الأخير من فترة الإيجار.
 - مثال: في حال قرر المؤجر تسليم الإشعار بتاريخ الأول من يوليو، فإن أقرب تاريخ يمكن للمؤجر تحديده كموعِد لإنهاء عقد الإيجار يكون في 31 أغسطس (أي بعد 60 يوماً من الأول من يوليو ويكون في آخر يوم من فترة الإيجار).

4. **ملء أو تعبئة الطلب:** يمكن للمؤجر أن يقوم بملء طلب نموذج L2 في أي وقت بعد تسليم النموذج N12 ولكن خلال فترة لا تزيد على **30 يوماً** من تاريخ إنهاء عقد الإيجار الموجود على الإشعار. كما يتوجب على المؤجر أن يصرح فيما إذا كان قد قام بتسليم أي إشعار نموذج N12 أو N13 خلال السنتين الماضيتين.

5. **التعويض:** عندما يقوم المؤجر بتسليم إشعار نموذج N12 فإن القانون يلزمه بتعويض المستأجر بإحدى الطرق التالية:

1. أن يعرض على المستأجر وحدة سكنية أخرى تكون مقبولة بالنسبة للمستأجر.
2. أن يقدم للمستأجر ما يعادل أجره شهر واحد قبل تاريخ إنهاء عقد الإيجار المذكور في النموذج N12.

➤ لن تصدر لجنة المؤجر والمستأجر أمر الإخلاء إلا إذا قام المؤجر بدفع التعويض. يمكن للمؤجر التنازل عن إيجار شهر واحد المستحق لدفع التعويض، لكنه يجب أن يفعل ذلك قبل تاريخ الإنهاء، ويجب دائماً التأكد من توثيق هذا الأمر بشكل خطي.

6. **إقرار مشفوع بالقسم أو تصريح قانوني – وفقاً لقانون الإيجار السكني (RTA)** يتوجب على المؤجر أن يقدم إقراراً مشفوعاً بالقسم مقدماً من الشخص الذي سينتقل للسكن في الوحدة السكنية المعنية.

تتطلب الوثيقة المعلومات التالية:

- يجب أن يتضمن الإقرار لغة محددة تفيد أن الشخص الذي يحتاج إلى الوحدة **بحسن نية** يحتاج إليها لاستخدامه الشخصي.
- يجب أن توضح الوثيقة أن الوحدة مطلوبة لمدة لا تقل عن **سنة واحدة**.
- يجب تقديم الإقرار إلى لجنة المؤجر والمستأجر (LTB) في نفس وقت تقديم الطلب.
- كما تقبل اللجنة تصريحاً موقعاً ومؤرخاً يحتوي على نفس المعلومات.
- لن تقبل اللجنة الطلب بدون الإقرار المشفوع بالقسم، لذا يجب دائماً التحقق من طلب المؤجر للتأكد مما إذا تم إكمال الإقرار أو التصريح.

ما الذي يحدث بعد استلام النموذج N12 ؟

إذا تلقيت إشعار N12 ، يحق لك الحضور أمام لجنة المؤجر والمستأجر للاعتراض على مطالب المؤجر. في حال قدم المؤجر طلب الإخلاء ضمن المدة المحددة، ستقوم اللجنة بإرسال إشعار بالطلب (NOA) إليك عبر البريد أو البريد الإلكتروني. بعد ذلك، ستقوم اللجنة بتحديد موعد لجلسة الاستماع.

موارد أخرى

لجنة المؤجر والمستأجر:

<https://tribunalsontario.ca/lrb/>

معلومات قانونية عن قضايا المؤجرين/المستأجرين:

<https://stepstojustice.ca/legal-topic/housing-law/>

كيفية إيجاد عيادات المعونة القانونية في أونتاريو:

<https://www.legalaid.on.ca/legal-clinics/>