



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT



لجان فض المنازعات الإيجارية
COMITÉS DE RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

صحيفة دعوى إيجارية REQUÊTE EN MATIÈRE DE LITIGE LOCATIF



بيانات المدعى عليه Détails du Défendeur



Prénoms et nom du Défendeur اسم المدعى عليه



Le défendeur est صفة المدعى عليه



Nationalité الجنسية



Courrier électronique البريد الإلكتروني



Téléphone الهاتف

Adresse العنوان



بيانات المدعي Détails du Plaignant



Prénoms et nom du Plaignant اسم المدعي



Etes-vous? هل أنت؟



Nationalité الجنسية



Courrier électronique البريد الإلكتروني



Téléphone الهاتف

Adresse العنوان

Représenté(e) par l'avocat (s'il y a lieu) بوكالة المحامي (إن وجد)

رجاء اختيار ما هي طلباتك من المحكمة؟

Veillez cocher la case correspondant à votre requête ci-dessous:

إخلاء العين المؤجرة
Evacuation du bien loué

فسخ عقد الإيجار
Résiliation du bail

تعيين خبير
Designation d'un expert

سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
Paiement du loyer jusqu'à la date effective d'évacuation

مخالفة تأجير من الباطن
Violation sous forme de sous-location

اثبات حالة
Preuve de situation

مطالبة مالية
Réclamation financière

أخرى (يرجى تحديدها)
Autre (Précisez)

استرجاع تأمين الإيجار
Restitution de la somme déposée en garantie du bail

تجديد عقد الإيجار
Renouvellement du bail

تسليم العين
Remise du bien loué

إلزام المدعي عليه بالرسوم/المصاريف/المحامي
Condamner le Défendeur aux frais / dépens / avocat

إلزام المدعي عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
Condamner le défendeur à payer des intérêts jusqu'à la date du paiement final

تقديم شهادة براءة ذمة
Décharge du service fournisseur

إلزام المدعي عليه بسداد مصاريف إعادة العين
إلى الحالة التي كانت عليها وقت التأجير
ondamnation du défendeur à payer les frais de restauration du bien loué

بيانات المنازعة الإيجارية Détails du litige locatif



Valeur de la réclamation قيمة المطالبة المالية؟



Date de début de location تاريخ بداية عقد الإيجار



Date de la fin de la location تاريخ نهاية عقد الإيجار



Valeur locative قيمة عقد الإيجار



لا تنسى ارفاق عقد الايجار الموثق من البلدية
N'oubliez pas de joindre le contrat de location certifié par la municipalité.



Veillez donner un résumé des faits

يرجى تلخيص وقائع النزاع دون اطالة



Date

التاريخ



Signature



التوقيع

Demandeur

المدعي



مواد قانونية تهمك Que dit la loi?

Article (11) Obligation Monétaire du Locataire: (Loi No. 20 de 2006)

- Le locataire doit payer le loyer convenu, au bailleur comme suit:
- Dans un délai ne dépassant pas les 21 jours à compter de la date d'échéance convenue par écrit si le bien est donné en location à des fins résidentielles, sauf accord contraire.
 - Dans les 30 jours à compter de la date d'échéance convenue par écrit si le bien est loué à des fins commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles contre un récépissé attestant du paiement, sauf accord contraire.
 - Le paiement du loyer dû pour une période déterminée contre un reçu reprenant la valeur locative, aura valeur de preuve de paiement de la location pour les périodes précédant ladite période, sauf preuve du contraire.
 - Si aucun accord écrit n'existe, la date d'échéance tombe au début de chaque mois.
 - Si le bailleur s'abstient de percevoir le loyer ou ne désigne pas une adresse pour le paiement, le locataire peut déposer le montant du loyer au nom du Comité auprès d'une banque nationale. Le récépissé de dépôt aura valeur de décharge pour le locataire dans la mesure du montant déposé. Le locataire doit informer le Comité du dépôt effectué, et n'aura pas le droit de le retirer sans le consentement du bailleur ou une décision du Comité.
 - Le bailleur peut, à sa demande et sous réserve de l'accord du président du Comité, retirer le montant déposé à son profit.

Article (15) (Loi No. 20 de 2006)

Le locataire s'engage à s'acquitter des frais liés à la consommation d'eau, d'électricité et du téléphone dans le bien loué, et des montants de tous dommages qu'il peut occasionner dans le bien loué et autres frais qu'il est légalement tenu de déboursier à compter de la date d'entrée dans le lieu jusqu'à la date de sa restitution au bailleur, sauf accord contraire.

Article (22) (Loi No. 22 de 2006)

Le locataire doit retourner le bien loué à l'expiration du contrat de bail. Si les procédures de rétrocession du bien loué ne sont achevées comme convenu, le locataire devrait s'acquitter de toutes les obligations énoncées à l'article 15 de la présente loi et du loyer pour la période allant de la date d'échéance du contrat jusqu'à la date de remise effective des lieux au bailleur.

Article (23) - Motifs d'expulsion (Loi No. 22 de 2006)

Sous réserve de l'article 20 des présentes, le bailleur ne peut demander au locataire d'évacuer le bien loué que pour les raisons suivantes:

1. En cas de défaut de paiement du loyer dû par le locataire dans les délais fixés à l'article (11) des présentes. Toutefois, aucun jugement d'évacuation ne peut être prononcé si le locataire s'acquitte, avant de statuer dans le litige, du montant exigé et des frais de procédure encourus par le bailleur. Si le locataire récidive sans excuse valable, un jugement d'évacuation pourrait alors être prononcé.
2. Si le locataire cède ou sous-loue tout ou partie du bail, de quelque manière que ce soit, à l'exception de la permission ou de l'autorisation prévue à l'article 17).
3. Si le locataire ou le sous-locataire occupe le bien avec un nombre de résidents excédant le nombre généralement accepté pour l'occupation.
4. Si le locataire utilise ou permet que le bien loué soit utilisé d'une manière contraire aux conditions du contrat de location, ou portant atteinte à l'intérêt du bailleur ou utilise le bien loué à des fins autres que celles pour lesquelles il a été loué.
5. Si le locataire utilise ou permet que le bien loué soit utilisé d'une manière préjudiciable à la santé, troublante à la quiétude ou portant atteinte à l'ordre public ou à la morale.
6. Si le bailleur souhaite démolir le bien loué afin de le reconstruire, l'élever, l'agrandir ou le modifier, il devrait observer ce qui suit:
 - Pour le cas de démolition pour reconstruction et modification, le bien doit être vieux de quinze ans au moins.
 - Le bailleur doit obtenir les autorisations nécessaires des autorités compétentes.
 - L'élévation ou l'agrandissement ne peuvent être effectués tant que le bien est occupé par le locataire. Les travaux d'élévation ou d'agrandissement ne sont possibles que sur décision du Comité attestant de la réalisation de cette condition. Le Comité peut engager un expert compétent pour ce faire.
 - La modification ne devra pas se limiter au bien loué sans le reste du bâtiment.
 - Le locataire devra bénéficier d'un délai d'évacuation de six mois à compter de la date à laquelle les autorisations nécessaires sont délivrées par les autorités compétentes.
 - L'ancien locataire sera prioritaire pour louer la propriété après sa reconstruction, son élévation, son agrandissement ou sa modification.
 - Si le bailleur n'effectue pas les travaux de reconstruction, d'agrandissement ou de modification de la propriété après avoir obtenu les permis et évacuations nécessaires, une décision de réoccupation et/ou de dédommagement peut être prononcée en faveur du. Le Comité devra déterminer le montant de dédommagement approprié, à condition que celui-ci ne dépasse pas un an de loyer.
7. Si le bailleur souhaite utiliser le bien pour son propre logement, à condition qu'il ne soit pas propriétaire d'un autre bien habitable relevant de la juridiction de la municipalité dans laquelle le bail est situé, sous réserve toutefois que:
 - Le locataire est notifié six mois avant la date d'expiration du contrat de location.
 - Que le bailleur occupe effectivement le bail pendant une année ininterrompue après son évacuation par le locataire.

Si le bailleur ne parvient pas à occuper le bien sans excuse valable dans les trois mois suivant la date de son évacuation ou l'occupe pendant moins d'un an ou le loue à un autre locataire après avoir été évacué par l'ancien locataire, une décision de réoccupation et/ou de dédommagement peut être prononcée en faveur du locataire. Le Comité devra déterminer le montant de l'indemnité appropriée, à condition que celui-ci ne dépasse pas un an de loyer.

Dans tous les cas, le Comité peut accorder au locataire un délai approprié pour l'évacuation, à condition qu'il ne dépasse pas six mois.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 11 من قانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي

- يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:
- خلال مدة لا تتجاوز 21 يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض السكني ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
 - خلال مدة 30 يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابة، إذا كان الإيجار لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وذلك بإيصال يفيد السداد ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
 - ويعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.
 - فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، يكون تاريخ الاستحقاق بداية كل شهر.
 - فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فللمستأجر أن يودع الأجرة باسم اللجنة لدى أحد المصارف الوطنية، ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر بالقدر المودع، وعلى المستأجر واللجنة إخطار المؤجر بالإيداع، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة.
 - للمؤجر بناءً على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 15 من قانون رقم (20) لسنة 2006

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء، والهاتف العين المؤجرة، وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 22 من قانون رقم (22) لسنة 2006

على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

أسباب الإخلال وفقاً للمادة 23 من قانون رقم (22) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي

- مع مراعاة ما ورد في المادة (20) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:
1. إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (11) من هذا القانون، على أنه لا يجوز الحكم بالإخل إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخل.
 2. إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره، بأي وجه من الوجوه، باستثناء ما ورد من إجازة أو إذن في المادة (17) من هذا القانون.
 3. إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكني.
 4. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
 5. إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والأداب.
 6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:
 - في حالة الهدم وإعادة البناء والتحويل، أن يكون قد مر على إنشاء العقار خمس عشرة سنة على الأقل.
 - أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
 - عدم إمكانية إجراء التعليته أو بالإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجرى التعليته أو بالإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.
 - ألا يقتصر التحويل على العين المؤجرة دون سائر المبني.

- منح المستأجر مهلة للإخلال قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.
- في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو بالإضافة أو التحويل بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.
- 7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكني بنفسه، على أن لا يكون مالئاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذه الحالة:
 - إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
 - أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد إجلائها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.

في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلال، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إجلائها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.

وفي جميع الأحوال للجنة أن تعهل المستأجر المدة المناسبة للإخلال، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.