

تعرف على حقوقك كمستأجر في كاليفورنيا

- يرتفع الإيجار بشكل عام بنسبة لا تزيد عن 10% في عام واحد. بحسب المكان الذي تعيش فيه، قد يكون سقف الإيجارات هذا أقل من ذلك. راجع الجدول في الصفحة التالية لمعرفة سقف الإيجارات على مستوى الولاية الذي ينطبق على المكان الذي تعيش فيه. عند رفع الإيجار، يجب على مالك العقار تقديم إشعار كتابي رسمي — لا تكفي إجراء مكالمة أو إرسال رسالة نصية أو رسالة بريد إلكتروني — قبل 30 يوماً على الأقل من بدء تطبيق الزيادة. إذا كان ارتفاع الإيجار أكثر من 10%، فيجب على مالك العقار تقديم إشعار قبل 90 يوماً على الأقل من بدء تطبيق الزيادة.
 - لا يمكن طردك إلا بأمر من المحكمة. لا يحق للمالك وفقاً للقانون حبسك أو إغلاق المرافق الخاصة بك أو وضع أغراضك على الرصيف لمحاولة إجبارك على الخروج. إذا تقيت إشعاراً بالإخلاء، يمكنك طلب مساعدة قانونية على الفور. إذا قدم مالك العقار طلباً للإخلاء في المحكمة وأخفقت في الرد، فقد تأمر المحكمة بالإخلاء دون السماع منك.
 - لا يمكن طردك عموماً إلا "لسبب عادل". لا ينطبق هذا إذا كنت تعيش في مكان ما لمدة تقل عن عام أو على بعض أنواع المساكن، مثل الإسكان الذي تم بناؤه في آخر 15 عاماً. (القانون المدني § 1946.2). السبب الوحيد يشمل:
 - عدم دفع الإيجار
 - كسر مدة مادية من عقد الإيجار
 - ارتكاب الإزعاج أو الهدر، أو استخدام المبنى لأغراض غير قانونية
 - الانخراط في نشاط إجرامي في المبنى أو موجه إلى مالك العقار
 - رفض السماح بالدخول القانوني إلى المبنى
 - رفض توقيع عقد إيجار جديد يحتوي على شروط مشابهة لعقد الإيجار الحالي
 - سحب المالك للوحدة من سوق الإيجار، أو الانتقال إلى الوحدة، أو هدم الوحدة أو إعادة تصميمها بشكل كبير، أو الامتثال لقانون أو أمر يتطلب منك المغادرة.
 - يجب على مالك العقار إصلاح المشكلات المتعلقة بالصحة والسلامة. على سبيل المثال، يجب عليه توفير السباكة والتدفئة الآمنة والعملية، والحفاظ على المباني خالية من الصراصير والجرذان. إذا كانت هناك مشكلة تتعلق بالصحة أو السلامة، فاطلب من مالك العقار كتابياً إصلاحها، واحتفظ بنسخ من طلباتك.
 - يجب على مالك العقار إعادة مبلغ التأمين الخاص بك. يجب على مالك العقار تفصيل أي خصومات من مبلغ التأمين الخاص بك في غضون 21 يوماً من مغادرتك. يمكن إجراء خصومات لأموال مثل الإيجار غير المدفوع والتنظيف وإصلاح الأضرار التي تتجاوز التلف بالاستهلاك العادي.
 - يجب على مالك العقار توفير تسهيلات معقولة إذا كنت تعاني من إعاقة. يجب أن يسمح لك مالك العقار أيضاً بإجراء تعديلات مادية معقولة على وحدة الإيجار الخاصة بك.
 - لا يمكن للمالك التمييز ضدك. يعتبر التمييز على أساس العرق، أو الدين، أو الجنس، أو التوجه الجنسي، أو حالة الإعاقة، أو الحالة الاجتماعية، أو مصدر الدخل، أو حالة المحاربين القدامى، أو بعض الخصائص الأخرى غير قانوني.
 - لا يجوز لمالك العقار الانتقام منك بسبب ممارسة حقوق المستأجر الخاصة بك. لا يحق لمالك العقار أيضاً التهديد بالكشف عن حالة الهجرة الخاصة بك للضغط عليك للخروج، أو مضايقتك أو الانتقام منك من خلال الكشف عن حالة الهجرة الخاصة بك إلى سلطات إنفاذ القانون.
 - قد يكون لديك حقوق إضافية. قد تتمتع بحقوق إضافية بموجب التحكم المحلي في الإيجار أو تثبيت الإيجار أو مجرد التسبب في قوانين الإخلاء. تحقق من القواعد المطبقة في المكان الذي تعيش فيه من خلال زيارة موقع الحكومة المحلية.
- احصل على المساعدة القانونية في أقرب وقت ممكن إذا كنت تعتقد أن مالك العقار قد انتهك حقوق المستأجر أو إذا كنت تواجه الإخلاء. إذا كنت لا تستطيع تحمل تكاليف محام، فقد تكون مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية مجانية أو منخفضة التكلفة. للعثور على مكتب المساعدة القانونية بالقرب من المكان الذي تعيش فيه، تفضل بزيارة LawHelpCA. ثم انقر فوق علامة التبويب في منتصف الصفحة التي تقول "البحث عن مساعدة قانونية"، وأدخل مقاطعتك. إذا لم تكن مؤهلاً للحصول على مساعدة قانونية وتحتاج إلى مساعدة في العثور على محام، ففضل بزيارة [صفحة الويب الخاصة بنقابة المحامين بولاية كاليفورنيا](http://www.oag.ca.gov/housing) للعثور على خدمة إحالة إلى محام محلي معتمد، أو تفضل بزيارة [صفحة الويب الخاصة بمحاكم كاليفورنيا](http://www.oag.ca.gov/housing) للمستأجرين الذين يواجهون عمليات الإخلاء.

لمزيد من المعلومات والموارد، تفضل بزيارة www.oag.ca.gov/housing.

سقف زيادة الإيجار على مستوى الولاية بموجب قانون حماية المستأجر في كاليفورنيا حتى 31 يوليو 2024

يحدد قانون حماية المستأجرين في كاليفورنيا، الذي دخل حيز التنفيذ في 1 يناير 2020، مقدار الزيادة التي قد يقوم بها مالك العقار في الإيجار خلال أي فترة تبلغ 12 شهرًا. تم تحديد الزيادات في الإيجار بنسبة "5% بالإضافة إلى النسبة المئوية للتغير في تكلفة المعيشة"، مع زيادة الإيجار السنوي بحد أقصى 10%. يعتمد مقدار الإيجار الذي يمكن زيادته على المكان الذي تعيش فيه وموعد سريان زيادة الإيجار. يوضح هذا الجدول الحد الأقصى لزيادة الإيجار المسموح بها حاليًا بموجب قانون حماية المستأجر:

المنطقة ¹	تبدأ الزيادة بين 22/1/8 و 23/31/7	تبدأ الزيادة بين 23/1/8 و 24/31/7
منطقة لوس أنجلوس: • مقاطعة لوس أنجلوس • مقاطعة أورانج	10%	8.8%
منطقة ريفرسايد: • مقاطعة ريفيرسايد • مقاطعة سان بيرناردينو	10%	9.6%
منطقة سان دييغو: • مقاطعة سان دييغو	10%	10%
منطقة سان فرانسيسكو: • مقاطعة ألاميدا • مقاطعة كونترا كوستا • مقاطعة مارين • مقاطعة سان فرانسيسكو • مقاطعة سان ماتيو	10%	9.2%
جميع المقاطعات الأخرى	10%	9.2%

بالنسبة لزيادات الإيجار السارية قبل أو بعد التواريخ الموضحة أعلاه، يرجى الاطلاع على [قسم القانون المدني 1974.12](#) حول كيفية حساب الحد الأقصى لزيادة الإيجار.

تنطبق حدود زيادة الإيجار هذه على معظم المساكن المؤجرة² في كاليفورنيا التي يزيد عمرها عن 15 عامًا، بما في ذلك منازل الأسرة الواحدة والشقق المملوكة للشركات، والمنازل المتنقلة المستأجرة من إدارة متنزهات المنازل المتنقلة، والمساكن المستأجرة من قبل متلقي قسيمة اختيار السكن في القسم 8.

بالإضافة إلى سقف الإيجارات هذا على مستوى الولاية، قد يكون لدى مدينتك أو مقاطعتك قوانين أقوى لمراقبة الإيجارات. راجع صفحات الويب الخاصة بمدينتك ومقاطعتك والموارد المحلية الأخرى لمعرفة إذا ما كانت هناك وسائل حماية أخرى لزيادة الإيجار في المكان الذي تعيش فيه. إذا كنت تعتقد أنك كنت ضحية زيادة غير قانونية في الإيجار، فاطلب المساعدة القانونية على الفور.

- 1 يتم قياس التغير في تكلفة المعيشة باستخدام معلومات مؤشر أسعار المستهلك لشهر أبريل التي [نشرها](#) مكتب إحصاءات العمل الأمريكي لمنطقة لوس أنجلوس، ومنطقة ريفرسايد، ومنطقة سان فرانسيسكو، ومنطقة سان دييغو. بالنسبة لجميع المقاطعات الأخرى، يتم قياس التغير في تكلفة المعيشة باستخدام معلومات مؤشر أسعار المستهلك في كاليفورنيا لشهر أبريل التي [نشرتها](#) إدارة العلاقات الصناعية في كاليفورنيا. في حالة عدم توفر بيانات أبريل، يتم استخدام بيانات مارس.
- 2 لا ينطبق حد زيادة الإيجار على مالكي المنازل المتنقلة أو على الأنواع التالية من المنازل:
 - الوحدات التي تم بناؤها خلال الخمسة عشر عامًا الماضية (محسوبة على أساس متجدد)؛
 - الوحدات المفيدة بموجب صك أو قيود تنظيمية أو أي وثيقة مسجلة أخرى كمساكن ميسورة التكلفة للأسر ذات الدخل المنخفض جدًا أو المنخفض أو المتوسط، أو التي تخضع لاتفاق يوفر إعانات الإسكان للسكن بأسعار معقولة لتلك الأسر؛
 - المهاجع التي تملكها وتديرها مؤسسات التعليم العالي أو المدارس الأخرى؛
 - الوحدات الخاضعة لسقف إيجار أكثر تقييدًا؛
 - عقار مكون من وحدتين داخل مبنى واحد، حيث يعيش مالك العقار في وحدة واحدة خلال فترة الإيجار بأكملها؛ و
 - منازل الأسرة الواحدة والوحدات السكنية (أ) التي لا يملكها صندوق استثمار عقاري، أو شركة، أو شركة ذات مسؤولية محدودة مع عضو واحد على الأقل، أو إدارة حديفة متنقلة للمنازل؛ و(ب) عندما يقوم المالك بإخطار المستأجر كتابيًا بأن عقد الإيجار لا يخضع لسقف الإيجار بموجب قانون حماية المستأجر أو متطلبات "السبب العادل".