**حقوق المستأجر في حالات العنف المنزليّ**

مكتب Uptown People’s Law Center للمحاماة

تمّ التحديث في مارس/آذار 2020

**قانون الولاية**: يمنح قانون المنازل الآمنة في إلينوي حقوقاً خاصَّة للمستأجرين الذين يواجهون العنف المنزليّ. وهو يشمل المساكن الخاصَّة المُؤجَّرة والإسكان المدعوم (مثل إسكان القسم 8)، ولكنه لا يشمل المساكن العامَّة.

**الهروب من تهديدٍ**: المستأجر (أو رفيقه في السكن) الذي يواجه "تهديداً وشيكاً معتمداً" **بالعنف المنزليّ أو الجنسيّ** في المبنى (أو الفناء الخارجيّ، أو موقف السيارات، إلخ) يمكنه المغادرة وفسخ عقد الإيجار.

* **لا يتعيَّن على المستأجر دفع الإيجار المُستحقّ** عن الفترة الزمنيَّة اللاحقة للمغادرة. إذا رفع المالك دعوى بحقّه، فإن المستأجر يكون لديه دفاعٌ (طالما أن المستأجر لديه بعض الأدلَّة).
* **لا يجب على المستأجر سوى الكتابة إلى المالك** مسبقاً أو في غضون 3 أيَّامٍ بعد المغادرة، قائلاً إنه قد أنهى عقد الإيجار بسبب تهديدٍ وشيك معتمد.
* **لا يمكن للمالك إخبار** المالك الذي سيلجأ إليه المستأجر في المستقبل بأن المستأجر استخدم هذه القاعدة.
* تعريفاتٌ: **العنف المنزليّ** يعني الإيذاء من أحد أفراد العائلة أو المنزل؛

**العنف الجنسيّ** يشمل الاعتداء الجنسيّ والإيذاء الجنسيّ والملاحقة.

**المغادرة بعد هجومٍ ينطوي على العنف الجنسيّ**: تنطبق القاعدة نفسها إذا تعرَّض شخصٌ ما في المنزل **لفعلٍ ينطوي على العنف الجنسيّ** في المبنى (أو الفناء الخارجيّ، أو موقف السيارات، إلخ)، **باستثناء أن المستأجر لا يكون بحاجةٍ إلى أدلَّة على وجود تهديدٍ في المستقبل**.

* **لا يمكن أن يكون العنف قد حدث قبل أكثر من 60 يوماً من إخطار المالك** ما لم يكن المستأجر لديه عذرٌ معقول مثل دخول المستشفى أو البحث عن مأوى.
* **يحتاج المستأجر إلى إخبار المالك** بتاريخ الحادث وإثبات وقوعه (تصريحٌ طبيّ أو تصريحٌ من الشرطة، أو مُذكِّرةٌ من أحد مراكز خدمات الضحايا، إلخ).

**تغيير الأقفال**: المستأجرون الذين يعتقدون بأنهم يواجهون تهديداً وشيكاً معتمداً بالعنف المنزليّ/الجنسيّ في المبنى يمكنهم أن يطلبوا من المالك كتابةً تغيير القفل.

* **في غضون 48 ساعةٍ من الطلب المكتوب**، يتعيَّن على المالك تغيير الأقفال أو السماح للمستأجرين بتغييرها. وبخلاف ذلك، يمكن للمستأجرين تغييرها دون إذنٍ (لا يمكن أن تكون أقفالاً بجودةٍ أقلّ) أو يمكنهم مقاضاة المالك في المحكمة.
* **لتغيير أقفال شخصٍ لا يرد اسمه في عقد الإيجار**، يتعيَّن أن يكون الإيجار مكتوباً. يحتاج كلّ شخصٍ يرد اسمه في عقد الإيجار لتسجيل اسمه على الطلب المكتوب، وينبغي أن يرد مع الأدلَّة (تصريحٌ طبيّ أو تصريحٌ من الشرطة، أو مُذكِّرةٌ من أحد مراكز خدمات الضحايا، إلخ).
* **لتغيير أقفال شخصٍ يرد اسمه في عقد الإيجار**، يمكن أن يكون عقد الإيجار مكتوباً أو شفهيَّاً. يجب على كلّ شخصٍ غير المعتدي تسجيل اسمه على الطلب المكتوب، وينبغي أن يرد إمَّا مع أمرٍ عامّ بالحماية أو أمرٍ مدنيّ بعدم الاتّصال.
* **يمكن للمالك أن يفرض سعراً معقولاً** لتغيير القفل (السعر المتعارف عليه).
* **إذا حاول المالك جاهداً منع تغيير القفل** وأجرى المستأجر كلّ شيءٍ بالطريقة الصحيحة، فيمكن للمستأجر رفع دعوى قضائيَّة لطلب تدخُّل المحكمة.
* مثال ذلك: أمر تقييديّ مُؤقَّت، أو أمر أوَّليّ، أو أمر دائم.
* إذا فاز المستأجر، فيمكنه أن يجعل المالك يدفع أتعاب المحامي ونفقاته.
* **يجب على كلٍّ من يُغيِّر الأقفال أن يحاول تسليم المفاتيح الجديدة** في غضون 48 ساعةٍ. إذا امتنع المالك أو المستأجر عن بذل "جهدٍ حسن النيِّة" لتسليم المفاتيح، يكون ذلك الشخص مسؤولاً أمام الآخر عن أيَّة أضرارٍ (مثل الأضرار الناجمة عن عدم الدخول).

\*\*\*

**القانون الفيدراليّ**: قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة (VAWA) يحمي الناجيات من **العنف المنزليّ، وعنف المواعدة، والاعتداء الجنسيّ، والملاحقة** (بالإضافة إلى أقرب الأقارب/رفاق السكن).

**النطاق**: يشمل معظم أشكال الإسكان المدعوم فيدراليَّاً، ومعظم الإسكان العامّ، وإسكان القسم 8 (بنظام القسائم وبنظام السكن في أرض المشروع). ولا يشمل السكن الخاصّ دون مساعدة الإيجار الفيدراليَّة.

**الحماية من الإخلاء**: لا يمكن للمُلَّاك طرد المستأجر من السكن بناءً على تهديدٍ أو فعلٍ واقعيّ ضمن الانتهاكات المشتملة في قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة بحقّ المستأجر (بالإضافة إلى أقرب الأقارب/رفاق السكن).

* ومع ذلك، يمكن للمالك طرد المستأجر إذا كان عدم طرده يُمثِّل تهديداً حقيقيَّاً وفوريَّاً لسلامة المستأجرين الآخرين.

**الحماية من التمييز**: لا يمكن للمُلَّاك رفض الإسكان أو مساعدة الإيجار الفيدراليَّة بناءً على تاريخ مُقدِّمة الطلب باعتبارها ضحيَّة للإيذاء الذي يشمله قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة.

**الحماية من الإيذاء**: يُسمح للمُلَّاك بطرد شخصٍ واحد من المنزل لارتكابه إيذاءً يشمله قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة، دون فسخ عقد الإيجار لأيّ شخصٍ آخر في الوحدة السكنيَّة.

* إذا كانت مساعدة السكن الفيدراليَّة تحت اسم المسيء، فيمكن للمستأجرين الباقين طلب تحويلها إليهم.

**الحقّ في الهروب**: يمكن للناجيات من الإيذاء الذي يشمله قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة واللواتي لديهن قسائم القسم 8 إجراء تحويلٍ طارئ باستخدام قسائمهن إلى برامج إسكانٍ مختلفة إذا طلبن ذلك صراحةً و:

* **إمَّا** أنهن عانين من \*اعتداءٍ جنسيّ\* في المبنى (أو الفناء الخارجيّ، أو موقف السيارات، إلخ) في آخر 90 يوماً، **أو** يعتقدن اعتقاداً معقولاً بتهديد الضرر الوشيك بمزيدٍ من العنف إذا لم يغادرن.
* يمكن أن يستند ذلك الاعتقاد إلى الإيذاء الذي يشمله قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة بحقّ أحد رفاق السكن.
* **وأيضاً**، ينبغي أن يستوفين شروط الأهليَّة لبرنامج الإسكان الآخر.

**إثبات أنّ قانون مناهضة العنف ضدّ المرأة ينطبق**: يمكن للمستأجرين ملء طلب إشهادٍ شخصيّ، أو تقديم خطابٍ من طبيبٍ/مزوِّد خدمات الضحايا/محامٍ/إلخ، أو تقرير شرطة/سجلّ محكمة/إلخ.