



الأمر التنفيذي 72-2020 الأسئلة الشائعة

س: ما الغرض من الأمر التنفيذي 72-2020؟

ج: الأمر التنفيذي 72-2020 المعدل والمعاد إصداره يكمل هدف حماية الكثير من الأفراد من الطرد من مساكنهم. يكفل الأمر التنفيذي الحماية على النحو التالي:

بالنسبة للمستأجرين عدم القادرين على دفع كامل الإيجار: إذا استوفى الفرد مصطلح "الشخص المكفول" واستكمل وأعاد إرسال استمارة الإقرار، فلا يجوز لمالك العقار أن يرفع أو يستكمل ضده دعوى طرد من المسكن إلا إذا شكل هذا المستأجر خطراً على الصحة والسلامة. وفي حالة عدم استيفاء الفرد لمصطلح "الشخص المكفول"، فيجوز أن ترفع ضده دعوى الطرد لعدم دفع الإيجار.

بالنسبة للمستأجرين غير المدينين بالإيجار: إذا كان المستأجر دافعاً لجميع ما عليه من إيجار، فلا يجوز لمالك العقار أن يرفع ضده دعوى طرد من المسكن إلا إذا شك كل هذا المستأجر خطراً على الصحة والسلامة.

بالنسبة لجميع المستأجرين: يحظر الأمر تنفيذ أحكام الطرد بواسطة جهات إنفاذ القانون ضد جميع المستأجرين، إلا إذا وجدت المحكمة أن المستأجر يشكل خطراً مباشراً على صحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو خطراً جسيماً ومباشراً على العقار. وبموجب قانون إلينوي، لا ينفذ أحكام الطرد إلا جهات إنفاذ القانون العامة فقط.

س: متى يعتبر الشخص "شخصاً مكفولاً" وفقاً لهذا الأمر التنفيذي؟

ج: "الشخص المكفول" يقصد به أي مستأجر أو مستأجر من الباطن أو ساكن يقدم لمؤجر مسكنه أو مالك عقاره السكني أو أي شخص أو كيان آخر له حق رفع دعوى لطرده من المسكن إقراراً تحت طائلة القسم باليمين يقر فيه بما يلي:

1. (1) إما أنه يتوقع أن لا يكسب أكثر من 99000 دولار دخلاً سنوياً للعام الميلادي 2020 (أو أقل من 198000 دولار في حالة تقديم إقرار ضريبي مشترك)، (2) وإما أنه لم يُلزم بتقديم أي إقرارات للدخل في 2019 إلى هيئة ضرائب الدخل الأمريكية (3) وإما أنه استلم أموال إعانة الضرر الاقتصادي بموجب المادة 2001 من قانون كيرز (CARES Act) (أي شيك الحافز)
2. عدم قدرته على دفع كامل الإيجار أو مصاريف السكن بسبب ضائقة مالية ناتجة عن جائحة كوفيد-19 لأسباب منها على سبيل المثال لا الحصر فقدان معظم الدخل أو فقدان ساعات عمل أو أجور أو زيادة المصروفات الضرورية التي يكون سببها المباشر هو الجائحة،
3. أنه يبذل قصارى جهده لسداد مدفوعات جزئية في موعد الاستحقاق تكون قريبة من كامل مبلغ الإيجار لأقصى درجة تسمح بها ظروفه، مع الأخذ في الاعتبار النفقات الضرورية الأخرى
4. احتمال أن يؤدي الطرد إلى تشرده - أو إجباره على العيش في مساكن قريبة في تجمعات جديدة أو أماكن السكن المشترك - وذلك لأنه ليس لديه مسكن آخر متوفر.

بينما لا يشمل مصطلح "الشخص المكفول" الأفراد الدافعين لكامل ما عليهم من إيجار، إلا أنهم مكفولين بحماية هذا الأمر التنفيذي. (انظر الأسئلة أدناه).

س: إذا كنت مستأجراً بعقد شهري ودافعاً لجميع ما علي من إيجار، هل أنا محمي من الطرد؟



ج: نعم، أنت مكفول بالحماية بشرط ألا تكون مدينا بالإيجار وتكون قد أقمت في الوحدة مدة أطول من عقد إيجارك أو يكون إيجارك إيجارا شهريا. وإذا كان هذا هو الوضع بالنسبة لك، فليست مضطرا إلى تقديم إقرار إلى مالك العقار.

وفي هذه الحالة، لا يجوز لمالك العقار أن يرفع ضدك دعوى ما لم تشكل خطرا مباشرا على صحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو خطرا جسيما ومباشرا على العقار.

س: هل يمكن أن يطردني مالك العقار بسبب مخالفة بسيطة لعقد الإيجار علما بأنني أدفع الإيجار بانتظام؟

ج: إذا لم تكن مدينا بالإيجار، فلا يجوز لمالك العقار أن يرفع دعوى لطردك بسبب مخالفة بسيطة لا ترتقي إلى مستوى الخطر المباشر على صحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو الخطر الجسيم والمباشر على العقار.

س: ماذا يقصد بـ "النفقات الضرورية"؟

ج: "النفقات الضرورية" تشمل دون أن تقتصر على الغذاء والمرافق ونفقات الهاتف والإنترنت ومستلزمات المدارس والملابس الشتوية والنفقات الصحية وعلاج الأسنان والنظر ورعاية الأطفال ونفقات المواصلات شاملة أقساط وصيانة وتأمينات السيارات.

س: ما الخطوات التي يجب علي اتباعها بصفتي مالك المسكن قبل رفع دعوى الطرد لعدم دفع الإيجار؟

ج: يجب على مؤجر المسكن أو مالك العقار أو أي شخص أو كيان له الحق القانوني في رفع دعاوى الطرد من المسكن أن يقدم لكل مستأجر ومستأجر من الباطن وساكن بالعقار الموقع على عقد الإيجار استمارة الإقرار المكونة من صفتين قبل رفعه لدعوى الطرد ضد المستأجر غير الدافع للإيجار.

على أن تعطى هذه الاستمارة قبل أن يصدر مالك العقار إشعار فسخ الإيجار بمدة خمسة أيام على الأقل. ويجب التزام مالك العقار عند تسليم الإقرار للسكان بشروط إرسال إشعارات فسخ العقود الواردة في قانون الطرد من المساكن (Eviction Act (735 ILCS5/9-211)).

س: كيف أحصل على نسخة من استمارة الإقرار؟

ج: ستكون الاستمارة المكونة من صفتين متاحة على الموقع الإلكتروني لـ [هيئة تنمية الإسكان في إلينوي](#). وبينما يُلزم الأمر التنفيذي مالك العقار بأن يعطي المستأجرين نسخة من الإقرار قبل رفع دعوى الطرد، يجوز للمستأجر تقديم استمارة الإقرار مستكملة وموقعة إلى مالك العقار في أي وقت.

س: إذا كنت مستأجرا غير موثق بهوية رسمية، هل أنا مكفول بحماية هذا الأمر التنفيذي؟

ج: أي شخص تنطبق عليه أي من الشروط التالية: (1) أن يستوفي مصطلح "الشخص المكفول"، أو (2) غير مدين بالإيجار، فهو مكفول بحماية هذا الأمر بغض النظر عن الوضع القانوني للمهاجرين.

س: إذا كنت شخصا مكفولا، هل أظل مدينا بقيمة الإيجار لمالك العقار؟

ج: نعم، فليس في هذا الأمر أي نص يعفي المستأجر من التزاماته بدفع الإيجار أو امتثاله لأي التزام آخر في عقد أو اتفاقية إيجاره. فحتى إن كنت محميا من الطرد تظل ملتزما بدفع أي إيجار مستحق عليك. ومن المهم للقادرين على الدفع أن يقوموا بالدفع، فهذا يسهل الأمر على غير قادرين.

س: إذا تسبب المستأجر في تحويل المسكن إلى بيئة غير آمنة للمستأجرين الآخرين في المبنى، ماذا يمكنني أن أفعل كصاحب للعقار؟



ج: يحق لمالك المسكن وفقا للأمر التنفيذي 72-2020 أن يشرع في رفع دعاوى الطرد إذا شكل المستأجر تهديدا مباشرا لصحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو خطرا مباشرا وجسيما على العقار. كما يجوز لضباط إنفاذ القانون تنفيذ أحكام الطرد إذا ثبت أن المستأجر يشكل هذه المخاطر.

س: ما المدة التي يجب أن يمنحها أصحاب العقارات للمستأجرين لمراجعة استمارة الإقرار قبل إصدار إشعار فسخ الإيجار؟

ج: يُلزم الأمر التنفيذي مالك العقار بتقديم استمارة الإقرار إلى المستأجر قبل إصدار إشعار فسخ الإيجار بخمسة أيام على الأقل. ولا يجوز لمالك العقار رفع دعوى الطرد إلا بعد انتهاء مدة الإشعار.

إذا قدم المستأجر أو مستأجر الباطن أو ساكن الوحدة العقارية استمارة إقراره الموقعة منه بعد رفع دعوى قضائية للطرد من المسكن، فلا يجوز لمالك العقار أن يستكمل دعوى الطرد ما لم يشكل المستأجر تهديداً مباشراً لصحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو خطراً جسيماً ومباشراً على العقار.

س: إذا قدمت طلبا للمساعدة الإيجارية، هل يعتبر ذلك بذلا "لأقصى الجهود" لدفع الإيجار؟

ج: تقديم طلب المساعدة الإيجارية يمكن اعتباره بذلا "لأقصى الجهود" لسداد دفعات جزئية في مواعيد الإيجار. ولكن عدم تقديم المستأجر لطلب المساعدة الإيجارية لا يعتبر بالضرورة دليلا على عدم بذله "أقصى الجهود".

س: ما الذي يعتبر ضائقة ناتجة عن كوفيد-19؟

ج: الضائقة المالية الناتجة عن جائحة كوفيد-19 تشمل ولا تقتصر على فقدان معظم الدخل أو فقدان ساعات عمل أو أجور أو زيادة النفقات الخاصة التي سببها المباشر هو الجائحة. ومن الأمثلة الأخرى اضطرار الفرد إلى ترك عمله لرعاية طفل يتلقى التعليم الإلكتروني عند بعد أو توقف استلام نفقة الطفل بسبب تعرض الشريك السابق لضائقة مالية ناجمة عن كوفيد-19.

س: ما الموارد المساعدة المتاحة للمستأجرين العاجزين عن دفع الإيجار؟

ج: تقدم هيئة الخدمات البشرية (DHS) برنامج الحد من التشرد، بمساعدة مقدمي الخدمات في المناطق المحلية. وهذا البرنامج يوفر المعونات السكنية - مثل مدفوعات الإيجار أو الرهن - للأفراد المستحقين المعرضين لخطر الطرد من مساكنهم أو المعرضين لخطر التشرد أو المشردين. ولمعرفة مقدم الخدمة في منطقتك، انقر هنا.

في أواخر شهر ديسمبر/كانون الأول 2020 وقع الرئيس على إقرار قانون المخصصات الموحدة (Consolidated Appropriations Act) الذي يمنح 25 مليار دولار لصناديق المساعدات الإيجارية لجميع الولايات. ومن المتوقع أن تكون حصة إلينوي حوالي 834 مليون دولار تودع بصناديق إعانات الإيجار وتقسم بين مختلف المقاطعات والولاية نفسها. وخلال الأسابيع القادمة ستطلق هيئة تنمية الإسكان في إلينوي (IHDA) برنامج شامل للولاية للبدء في مساعدة السكان العاجزين عن دفع إيجاراتهم المتأخرة بسبب جائحة كوفيد-19.

س: أين يمكنني الحصول على المساعدة القانونية؟

ج: يقدم مكتب المحامي العام لإلينوي المعلومات الخاصة بالجهات المقدمة للمساعدة القانونية على موقعه. ويقدم هذا الموقع قائمة بمقدمي الخدمات المتاحين لمساعدتك حسب المنطقة التي تسكن فيها داخل إلينوي.

س: حصلت بصفتي مالكا للمسكن على حكم لطرده المستأجر من عقاري قبل صدور أمر البقاء في المنازل في مارس، هل يمكن تنفيذ هذا الطرد؟



ج: يجوز تنفيذ جميع أحكام الطرد من المسكن ومن بينها الأحكام الصادرة قبل 20 مارس 2020 إذا ثبت أن المستأجر يشكل تهديدا مباشرا لصحة وسلامة المستأجرين الآخرين أو خطرا مباشرا وجسيما على العقار، ولا ينفذ الأحكام إلا ضباط إنفاذ القانون.

آخر تحديث بتاريخ 8 مارس/أذار، 2021