

صحيفة وقائع:

لا يوجد سبب وجيه للتمييز:

بعض عمليات الإخلاء غير مسموح بها على الإطلاق

يمكن لأصحاب العقارات في كثير من الأحيان أن يقرروا متى يكون من المشروع محاولة طرد شخص ما. ومع ذلك ، هناك بعض الحالات التي لا يكون لدى المالك فيها سبب مقبول قانونياً لطرده شخص ما. وتغطي هذه الوثيقة بعض تلك الظروف.

لا يجوز للمالك طرد شخص ما أو التهديد بطرده. . . .

لا يهم أن المالك قد يكون له الحق في إخلاء المستأجر لأسباب أخرى. إذا كان قرار الإخلاء يستند جزئياً إلى أحد هذه الأسباب ، فإن المالك ينتهك قانون الإسكان العادل.²

على سبيل المثال، ينتهك المالك القانون إذا قام بطرد مستأجر أسود البشرة بسبب إيجار غير مدفوع الأجر، وعدم طرد مستأجرًا أبيض في وضع مماثل لديه أيضًا إيجار غير مدفوع الأجر في نفس الوقت. حتى إذا كان شخص ما متخلفًا عن دفع الإيجار ويخضع للإخلاء، فلا يجوز للمالك اختيار وتحديد أي من المستأجرين الذين سيتم طردهم بناءً على أي ميزة محمية.³ وينطبق هذا حتى لو كان عقد الإيجار يمنح المالك على وجه التحديد سلطة أو قدرة أو حرية تصرف واسعة للإخلاء.

بسبب الأمور التالية الخاصة بالمستأجر:

- ◀ العرق،
- ◀ لون البشرة،
- ◀ الديانة،
- ◀ الجنس (بما يشمل التوجه الجنسي أو الهوية الجنسية)،
- ◀ الأصل القومي،
- ◀ الإعاقة أو
- ◀ الوضع العائلي.¹

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

على سبيل المثال، إذا رفض المالك إضافة شريك محلي للمستأجر إلى عقد الإيجار لأن الشريك من أصل إسباني، فإن هذا الرفض وأي تهديد ذي صلة بالإخلاء يعتبر غير قانوني. ولا يهم هنا إذا كان:

- عقد الإيجار يمنح المالك الحق في تحديد من يُسمح له بالوجود في المسكن;
- يمنح عقد الإيجار المالك الحق في إخلاء العقار من الشاغلين غير مصرح لهم⁴; أو
- كان هناك سبب آخر لرفض إضافة الشريك المسموح به بموجب عقد الإيجار إذا تصرف المالك لسبب تمييزي، فلا يُسمح له بذلك⁵.

قد لا يكون من الواضح أن المالك يتصرف بسبب خاصية الشخص المحمية. ولكن يمكن أن يكون هناك أدلة.

على سبيل المثال،

- التهديد بطرد المستأجر لعدم تحدّثه الإنجليزية، أو بسبب لهجته، هو في العادة تمييز بناءً على الأصل القومي⁶
- طرد شخص ما لأن مدير المبنى يعتقد أن المستأجر هو من المثليين والمثليات ومزدوجي الميل الجنسي والمتحولين جنسياً (مجتمع الميم+)⁷، هو تمييز بسبب الجنس
- يعتبر طرد المستأجر لأن المستأجرين الآخرين أو أفراد المجتمع لديهم تفضيلات تمييزية أو أدلوا بتصريحات تمييزية هو تمييز غير قانوني⁸.

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

<p>يحظر قانون الإسكان العادل على أصحاب العقارات التمييز ضد المستأجرين الذين لديهم أطفال، أو الحوامل، أو الذين يحاولون التبني أو الحضانة.⁹</p> <p>وهذا يعني أنه لا يجوز للمالك إخلاء الأسرة بسبب انضمام طفل إلى الأسرة عن طريق الولادة أو التبني أو تغيير الحضانة، أو لأن المستأجر هي امرأة حامل أو لديه خطط لإضافة طفل إلى أسرته.¹⁰</p> <p>ولا يجوز لأصحاب العقارات فرض قواعد مقيدة بشكل مفرط بشأن ما يجوز أو لا يجوز للقاصرين فعله في مساكنهم ثم محاولة طرد الأسرة لخرقها تلك القواعد:</p> <p>على سبيل المثال،</p> <ul style="list-style-type: none"> • منع الأطفال من اللعب أو التواجد في الأماكن المشتركة أو الخارجية دون وجود شخص بالغ¹¹ أو • مطالبة جميع القاصرين بوجود شخص بالغ لاستخدام المرافق المجتمعية¹² كلها أمثلة على التمييز غير القانوني على أساس الحالة العائلية. 	<p>لأن المستأجر هي امرأة حامل أو لديها أطفال أو لديها أطفال في سن معينة.</p>
<p>ينتهك الملاك قانون الإسكان العادل إذا انتقموا من المستأجر لرفضه العروض الجنسية للمالك أو إذا استخدموا الإخلاء كتهديد للحصول على خدمات جنسية أو رومانسية من المستأجر.¹³</p> <p>يمكن أن يشمل ذلك مطالبة المستأجر بممارسة الجنس أو الصور الجنسية الصريحة.¹⁴</p>	<p>لأن المستأجر رفض العروض الجنسية.</p>

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

<p>ولا يهم ما إذا كان المستأجر يمتثل لهذه العروض أو يرفضها ما دامت هذه العروض غير مرحب بها.¹⁵</p> <p>هذه الأنواع من الإجراءات يمكن أن تعرض المالك لعقوبات مدنية وكذلك لتهم جنائية.¹⁶</p>	
<p>بموجب قانون العنف ضد المرأة (VAWA)، لا يجوز للمالك إخلاء أو معاقبة أي مستأجر لطلب إنفاذ القانون أو المساعدة الطارئة نيابة عن نفسه أو نيابة عن شخص آخر يحتاج إلى المساعدة.¹⁷</p> <p>يمكن أن تكون نداءات المساعدة هذه لأي حالة طارئة، مثل الحاجة إلى مساعدة طبية، وليس من الضروري أن تنطوي على حادث عنف منزلي أو اعتداء جنسي.</p> <p>على سبيل المثال، لا يجوز للمالك التهديد بإخلاء المستأجر لأن المستأجر اتصل بالشرطة أو بسيارة الإسعاف.</p> <p>وهذا أمر غير قانوني حتى لو كان هناك قانون محلي يتعلق في "الإزعاج" أو "الإسكان الخالي من الجريمة".¹⁸</p>	<p>لأن المستأجر أبلغ عن جريمة أو حالة طارئة.</p>
<p>من غير القانوني طرد أي شخص أو التهديد بطرده بسبب ممارسة حقوقه بموجب قانون الإسكان العادل.¹⁹</p> <p>على سبيل المثال، لا يمكن للمالك طرد شخص ما أو التهديد بإخلاءه بسبب:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الإبلاغ عن التمييز;²⁰ • مساعدة الآخرين على ممارسة حقوقهم في التحرر من التمييز;²¹ 	<p>انتقامًا من المستأجر الذي يمارس حقوقه بموجب قانون الإسكان العادل.</p>

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

<ul style="list-style-type: none"> • المشاركة في تحقيق HUD حول التمييز;²² أو • طلب ترتيبات سكن تيسيرية معقولة بسبب الإعاقة.²³ 	
<p>لا يجوز للمالك أن يتجاهل طلب المستأجر للترتيبات التيسيرية المعقولة المتعلقة بالإعاقة لوقف عملية الإخلاء، حتى لو كان هناك أساس مشروع للإخلاء بموجب عقد الإيجار أو كانت قضية الإخلاء قد بدأت بالفعل.</p> <p>قد تشمل التسهيلات المعقولة تأجيل إشعار الإخلاء أو إجراء الإخلاء،²⁴ سحب الإخلاء²⁵، أو خلاف ذلك "الامتناع عن إتخاذ خطوات الإخلاء الإضافية."²⁶</p> <p>يجوز للمستأجر تقديم طلب ترتيبات تيسيرية معقولة للمالك لوقف عملية الإخلاء لأن انتهاك عقد الإيجار الأساسي كان مرتبطاً بالإعاقة.²⁷</p> <p>على سبيل المثال،</p> <ul style="list-style-type: none"> • قد يتأخر المستأجر في دفع الإيجار لأن المساعدة الحكومية المتعلقة بالإعاقة تصل بعد تاريخ استحقاق الإيجار. يمكن للمستأجر أن يطلب ترتيبات تيسيرية معقولة لتسديد دفعات بخلاف تاريخ استحقاق الدفع المطلوب (لإتاحة الوقت لإستلام شيك العجز)²⁸ أو • قد يكون لدى المستأجر شقة غير صحية بسبب عدم علاج اضطراب الاكتئاب الشديد. يجوز له أن يطلب تأجيل قضية 	<p>عندما كان بإمكان المالك توفير تسهيلات معقولة بدلاً من ذلك.</p>

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

<p>الإخلاء ذات الصلة لمنحه الوقت للحصول على علاج الاكتئاب أو الوصول إلى الخدمات الاجتماعية للمساعدة في حل الوضع²⁹</p> <p>هذه الطلبات ليست غير معقولة بطبيعتها.³⁰</p> <p>لا يمكن للمالك تجنب منح السكن المطلوب بالقول إن الشخص يمثل تهديداً مباشراً - ما لم يتخذ المالك قراراً فردياً بأن الفرد يشكل مثل هذا التهديد بناء على أدلة موضوعية موثوقة.³¹ يجب على المالك أن يأخذ في الاعتبار، من بين أمور أخرى، ما إذا كانت هناك أي تسهيلات معقولة من شأنها القضاء على التهديد المباشر أو تقليله بشكل كبير.³² على سبيل المثال، يمكن لموفر السكن أن يتيح للمستأجر وقتاً للعلاج أو لمساعد مقيم لمراقبة استخدام الأدوية.</p>	
<p>يمكن أن تشمل التسهيلات المعقولة أيضاً الوصول إلى استخدام حيوانات المساعدة المسجلة.³³ من غير القانوني طرد المستأجر ذي الإعاقة لأن المستأجر يعيش مع حيوان مساعدة لمساعدته في التعامل مع إعاقته.³⁴</p> <p>حيوان المساعدة ليس حيواناً أليفاً. هو الحيوان الذي يعمل أو يقدم المساعدة أو يؤدي مهام لصالح شخص من ذوي الإعاقة، أو يقدم الدعم العاطفي الذي يخفف من واحد أو أكثر من الآثار المحددة لإعاقة الشخص.³⁵</p>	<p>بسبب مجرد وجود حيوان مساعدة في مبنى "ممنوع فيه الحيوانات الأليفة".</p>

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

<p>كما أن طرد شخص ما بسبب فشله في دفع رسوم الحيوانات الأليفة مقابل حيوانات المساعدة الخاصة به ليس سببًا جيدًا³⁶ للإخلاء.</p>	
<p>حتى إذا لم يكن المالك ينوي التمييز ، يمكن أن تظل عمليات الإخلاء غير قانونية بموجب قانون الإسكان العادل إذا (1) ستضر بمجموعة من الأشخاص الذين يتمتعون بخاصية محمية معينة أكثر مما ستضر بالآخرين الذين ليسوا في نفس المجموعة و (2) إذا لم تكن عمليات الإخلاء ضرورية لتحقيق مصلحة مشروعة كبيرة أو إذا كان من الممكن تحقيق مصلحة المالك من خلال بديل أقل تمييزًا للإخلاء.³⁷</p> <p>على سبيل المثال، المالك الذي يستولي على مبنى ويقرر إخلاء جميع الأسر التي بها فرد لديه سجل بأي إدانة جنائية ليس لديه على الأرجح سبب وجيه للإخلاء.³⁸</p> <p>لا يأخذ المالك هنا بعين الاعتبار ما إذا كانت الأسر التي يقوم بإخلائها قد تسببت في أي مشكلة أثناء فترة إيجارها، أو مدى عمر سجلها، أو مدى ارتباط السجل بسلامة الآخرين في المبنى. يعتقد المالك أن طرد أي شخص أدين بارتكاب جناية سيحل مشكلة الجريمة في المبنى.</p> <p>لكن سياسة الإخلاء الواسعة للغاية هذه ليست ضرورية، وسيكون لها تأثير متباين يمكن التنبؤ به على الأشخاص الملونين والأشخاص ذوي الإعاقة.³⁹</p>	<p>إذا كان سيكون له تأثير تمييزي على فئة محمية وليس ضروريًا.</p>

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

هناك طرق أقل تمييزًا وأكثر فعالية لمعالجة مشكلة الجريمة، مثل التركيز على المستأجرين الذين يتسببون حاليًا في مشاكل لجيرانهم، والتأكد من أن الكاميرات الأمنية والإضاءة والأقفال تعمل بشكل صحيح وموضوعة في مكان مناسب.⁴⁰

ما هي أنواع السكن المغطاة؟ يشمل بند VAWA في حق الإبلاغ عن العنف ضد المرأة جميع المساكن⁴¹ ويغطي قانون الإسكان العادل معظم المساكن.⁴² لا يحتاج السكن إلى تلقي مساعدة فيدرالية ليتم تغطيته بموجب قانون العنف ضد المرأة أو قانون الإسكان العادل، ولكن قد يتم تطبيق حماية إضافية إذا كانت المساعدة الفيدرالية متضمنة.⁴³

للإبلاغ عن التمييز في السكن، يرجى الاتصال بـ HUD على الرقم

1-800-669-9777 أو قم بزيارة

hud.gov/fairhousing/fileacomplaint

لتقديم شكوى على شبكة الإنترنت

¹ 42 U.S.C. §§ 3604

² راجع وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص (HUD)، تعرف على حقوقك العادلة في الإسكان عندما تواجه الإخلاء، *المتاح على*

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights ("لا يمكن للمالك أن

يتخذ قرار إخلائك كليًا أو جزئيًا بناءً على إحدى هذه الخصائص [المحمية]. لا يهم أنه قد يكون للمالك الحق في إخلائك لأسباب أخرى. إذا كان قرار الإخلاء مبنياً بشكل جزئي على أحد هذه الأسباب، حينها ينتهك المالك قانون الإسكان العادل").

اختلفت المحاكم حول كيفية تحليل الحالات التي يكون فيها الشخص مدفوعاً بأسباب تمييزية وأسباب غير تمييزية. انظر، على سبيل المثال، مور

ضد تاونسند، 482، F525، 2d (7th Cir. 1975) (العرق هو "عامل غير مسموح به" ويحتاج فقط إلى "العيب دور ما في رفض

التعامل")؛ *Pac. Shores Props., LLC* ضد مدينة نيويورك بيبس، 730 (9th Cir. 2013) F.3d 1142، 1158 (يتم تحديد سبب الدعوى

بموجب قانون الإسكان العادل عندما يكون هناك "أي مؤشر على وجود دافع تمييزي" و"تصرفات المدعى عليه" أثرت سلباً على المدعي بطريقة

ما")؛

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

Vanderburgh House, LLC ضد مدينة وورسستر، 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021) (للسيادة بموجب مطالبة معاملة متباينة بموجب قانون الإسكان العادل، يحتاج المدعي فقط إلى إثبات "أن إحدى الخصائص المحمية لعبت دورًا في قرار المدعي عليه بمعاملتها بشكل مختلف")؛ *قارن، على سبيل المثال، بـ Mhany Mgmt. ضد مقاطعة ناسو، 819 F.3d 581 (2d Cir. 2016) ، 616* ("بمجرد أن يثبت المدعي أن الإجراء السلبي كان مدفوعًا، على الأقل جزئيًا، بسبب غير مسموح به، . . . يمكن للمدعي عليه أن ينتصر إذا وتحمل عبء إثبات دفاعه الإيجابي بأنه كان سيتخذ الإجراء المعاكس على أساس السبب المباح وحده")؛ *الولايات المتحدة ضد Big D. Enters، 931 F.3d 924، 184 (8th Cir. 1999)* ("عند وجود دليل على الدوافع المسموح بها وغير المسموح بها، سيتم تحميل المدعي عليه المسؤولية ما لم يتمكن من إثبات أنه كان سيتخذ القرار نفس الدعوى ضد المدعي بغض النظر عن الدافع غير الصحيح").

³ مقتبس من HUD، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص، اعرف حقوقك في السكن العادل عندما تواجه الإخلاء، متاح على http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights

⁴ انظر، معرف، *الولايات المتحدة ضد Wallschlaeger، 4 Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 2014)* (شكوى من وزارة العدل تزعم أن أصحاب العقارات رفضوا التصريح بإضافة فرد إلى عقد الإيجار، وتهديدات بإخلاء الأسرة لوجود فرد غير مصرح له، يعد أمرًا غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل) متاح على

www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf (نشأت مع اتهام HUD بالتمييز ضد المالك) *الولايات المتحدة ضد Wallschlaeger، 15 Civ. No. 3:14-cv 00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 2015)* (حكم الموافقة ضد المالك لحل الادعاءات الموصوفة أعلاه بمبلغ \$217,500، بالإضافة إلى \$34,000 كغرامة مدنية للولايات المتحدة) متاح على <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham>. يخضع أصحاب العقارات الذين تساعد HUD أيضًا للقاعدة العامة التي تنص على أنه في حالة منح السلطة التقديرية لأصحاب العقارات، يجب ممارسة هذه السلطة التقديرية بطريقة غير تمييزية.

انظر على سبيل المثال، *Altman ضد Eco Vill., Ltd., No. C 79-202, 1984 WL 957880, at *11 (ND Ohio 21 June 1984)* (تري أن عمليات إخلاء المستأجرين في الإسكان المدعوم من HUD تنتهك قانون الإسكان العادل القانون، على الرغم من أن القانون البرنامجي ذي الصلة يمنح المالك سلطة تقديرية واسعة لطرد المستأجرين)؛ *Comer ضد Cisneros، 795 (2d Cir. 1994) 37 F.3d 775* (يخضع قانون الإسكان الأمريكي لقيود مختلفة بما في ذلك أن إدارته يجب أن تكون متسقة مع الدستور وقوانين الحقوق المدنية).

⁵ انظر الملاحظة 2 أعلاه، *Vanderburgh House, LLC ضد مدينة وورسستر، 530 F. Supp. 3d 145، 154-55 (D. Mass. 2021)* (لقوز بموجب مطالبة معاملة متباينة بموجب قانون الإسكان العادل، يحتاج المدعي فقط إلى الإثبات "أن الخاصية المحمية لعبت دورًا في قرار المدعي عليه بمعاملتها بشكل مختلف").

⁶ إرشادات بشأن حماية قانون الإسكان العادل للأشخاص ذوي الكفاءة المحدودة في اللغة الإنجليزية (2016)، متاح على www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF.

⁷ انظر HUD، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص، مذكرة، التمييز في السكن والأشخاص الذين يُعرّفون بأنهم من المثليات و/أو المثليين وثنائيي الجنس والمتحولين جنسيًا و/أو استجاب اللواطيين (LGBTQ) (1 فبراير 2022) *المتاح على*

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identif *ying_lgbtq*; HUD، مكتب الإسكان العادل. وتكافؤ الفرص، مذكرة، تنفيذ الأمر التنفيذي رقم 13988 بشأن إنفاذ قانون الإسكان العادل (11 فبراير 2021)، متاح على

www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf.

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

8 انظر، على سبيل المثال، *The Sec'y*، ضد (12) *9، 1995 WL 365009، No. HUD ALJ 08-91-0077-1، *Carlson*، يونيو 1995) ("تدعم القضايا القضائية السابقة الافتراض القائل بأن المشتكين قد يثبتون التمييز من خلال إظهار أن المدعى عليهم تصرفوا رداً على رغبات تمييزية لطرف ثالث") (استشهداً بـ *Cato* ضد (1991) 937 F. Supp. (N. D. Ill. 779) *Jilek*، ادعاء المالك بأنه لم يؤجر لزوجين من عرقين مختلفين بسبب وجود مستأجر حالي أدلى بتعليقات مفادها أنه قد تكون هناك مشاكل ذات دوافع عنصرية في ممتلكاته إذا كان الزوجان يعيشان هناك دليل على وجود نية تمييزية)؛ *قرية بيلوود ضد دوفيفيدي*، 895 F.2d 1521، 1531 (7th Cir. 1990) ("لنفترض أن التاجر يرفض" يقوم بتوظيف العمال السود ليس لأنه عنصري ولكن لأنه يعتقد أن عملائه لا يحبون السود وسوف يأخذون عملهم إلى مكان آخر إذا قام بتعيين أي منهم. ومع ذلك فإن الرفض يعتبر تمييزاً، لأنه يعامل الناس بشكل مختلف على أساس عرقهم"). *Peoples Helpers, Inc.* ضد (1992) 725، 732 F. Supp. (E.D. Va. 789) *City of Richmond*، تبين أنه في المكان الذي تلقت فيه المدينة شكاوى من المواطنين التي تعتقد أنها تستند جزئياً إلى دوافع تمييزية، وحيثما تلقت المدينة شكاوى من المواطنين التي تعتقد أنها تستند جزئياً إلى دوافع تمييزية، ومكان تصرفت المدينة بناءً على تلك الشكاوى، وكان هذا "كافياً" لإظهار نية التمييز). يمكن أيضاً أن تكون الكلمات الرمزية المشحونة عنصرياً بمثابة أدلة. انظر، على سبيل المثال، قضية *Mhany Mgmt., Inc.* ضد *Cnty. of Nassau*، 819 F.3d 581، (2d Cir. 2016) 608 العثور على الكلمات الرمزية المشحونة عنصرياً، بما في ذلك المخاوف بشأن "طابع" القرية و"نكهتها"، والمخاوف بشأن الإسكان الميسور التكلفة للعائلات (والذي من المحتمل أن يكون سكتاً لأشخاص معظمهم من الأقليات) قد يقدم دليلاً على نية التمييز).

9 42 U.S.C. § 3602(k) (تعريف الحالة العائلية على أنها "فرد أو أكثر (لم يبلغوا سن 18 عاماً) يقيمون مع (1) أحد الوالدين أو شخص آخر لديه الوصاية القانونية على هذا الفرد أو الأفراد؛ أو (2) من ينوب عن هذا الوالد أو أي شخص آخر لديه مثل هذه الحضانة، بإذن كتابي من هذا الوالد أو أي شخص آخر. "؛ 24 C.F.R. § 100.20 (نفسه). انظر أيضاً *Ortega* ضد *Hous. Auth. of City of Brownsville*، 572 F. Supp. 2d 829، 840 (S.D. Tex. 2008) (يوضح أن الآباء بالتبني يندرجون تحت الشق الثاني من تعريف الحالة العائلية بموجب التعريف القانوني والتنظيمي)؛ غورسكي ضد تروي، 929 F.2d 1183، 1187 (7th Cir. 1991) (مع الاعتراف ببيان الأسر الحاضنة تتمتع بوضع عائلي محمي بموجب قانون الإسكان العادل الفيدرالي)؛ *Andujar* ضد *Hewitt*، No. 02 Civ. 2223، 2002 U.S. Dist. LEXIS (2002) *22-26، 14294، (S.D.N.Y. Aug. 2) (نفسه). قد يكون أيضاً تمييزاً غير قانوني في الوضع العائلي بموجب قانون الإسكان العادل لطرد أحد الأجداد بسبب انتهاكه لسياسة الضيوف التقييدية بشكل مفرط والتي تحد من الزوار الأطفال. انظر HUD Office of Fair Housing & Equal Opportunity، يوافق مقدمو الإسكان في ألاباما المتهمون بالتمييز على أساس العمر والإعاقة والحالة العائلية على دفع 20,000 دولار لحل شكاوى HUD (تصف الحل الطوعي للدعوات بأن المالك أخير أحد الأجداد أنها لم تعد قادرة على توفير رعاية الأطفال لأحفادها في منزلها بسبب سياسة تمنع الزوار الذين تقل أعمارهم عن 12 عاماً، التي تضمنت ادعاء بالتمييز في الوضع العائلي بموجب قانون الإسكان العادل). هذا الحظر على التمييز على أساس الوضع العائلي يعني أيضاً أنه لا يجوز لأصحاب العقارات فرض قواعد غير معقولة حول عدد الأشخاص الذين يعيشون في السكن. بينما يسمح القانون لأصحاب العقارات باتباع معايير إشغال معقولة، فإن الإخلاء أو الحرمان من فرص السكن بسبب حجم الأسرة لا يزال غير قانوني في كثير من الأحيان. انظر، على سبيل المثال، HUD، Memorandum from Frank G. Keating Regarding Reasonable Occupancy Standards and Fair Housing Enforcement 63 70984-70985 www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF

(يوضح أنه على الرغم من أن سياسة تخصيص لكل غرفة نوم هي قاعدة معقولة بشكل عام، إلا أن هناك ظروف قد تجعل مثل هذه القاعدة غير معقولة وتنتهك حماية الوضع العائلي، كما هو الحال إذا كانت غرف النوم ومساحات المعيشة كبيرة)

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

انظر أيضًا HUD ضد Khan, FHEO No. 06-18-2511-8 (April 1, 2021) تهمة HUD بالتمييز ضد المالك الذي ذكر أن 10 أطفال عدد كبير جدًا بالنسبة لمنزل مكون من ست غرف نوم)، المتاح على

www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf ضد HUD ex rel. Paul Sams, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), aff'd, 76 F.3d 375 (4th Cir. 1996) (تبين أن رفض الإيجار للمستأجرين المحتملين لأن لديهم طفلين كان تمييزًا غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل)؛ Kelly ضد HUD, 3 F.3d 951 (6th Cir. 1993) (تأكيد قرار قاضي القانون الإداري بأن المالك مارس تمييزًا غير قانوني على أساس الوضع العائلي عندما رفض المالك الإيجار للمستأجرين لأنه كان لديهم أكثر من طفلين)؛ HUD ex rel. Kelsay ضد Wagner, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (حيث وجدت أن رفض استئجار شقة مكونة من غرفتي نوم لشخص بالغ لديه طفلين يعد تمييزًا غير قانوني على أساس الوضع العائلي)؛ HUD ضد Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC, HUDOHA No. 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (March 18, 2014) (أمر الموافقة الناتج عن رسوم HUD بناءً على رفض المالك المتكرر للإيجار أو حتى تقديم وحدات متاحة مكونة من أربع غرف نوم لعائلة مكونة من أحد الوالدين وسبعة أطفال قاصرين لأن المالك قال إن العائلة "عدد كبير جدًا من الأشخاص" وأني "لا أريد مثل هذه العائلة الكبيرة في ممتلكاتي - لا يهجم الحجم" لأن المالك ذكر أن لديه سياسة رفض السماح لأحد الوالدين والطفل بمشاركة الغرفة، بغض النظر عن عمر الطفل - على الرغم من أن الشخص الذي كان من المقترض أن يتقاسم معه الوالدين الغرفة هو طفلها البالغ من العمر 19 شهرًا)، المتاح على <https://www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf>

10 انظر United States ضد Rupp, Case No. 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (حكم هيئة المحلفين بموجب قانون الإسكان العادل ضد المالك بناءً على إنهاء المالك لعقد إيجار الأسرة بسبب ولادة الطفل الثاني للأسرة) (شكوى مقدمة بناءً على رسوم HUD)، المتاح على

www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo ضد United States Bacchus, Case No. 2:21-cv-368-ABI (E.D. Pa. Feb. 1, 2022) (أمر موافقة يمنح تعويضات بناءً على مزاعم بأن المالك هدد بطرد المستأجر إذا انتقلت شريكة المستأجر الحامل وابنتها إلى السكن في الوحدة السكنية) (شكوى مقدمة بناءً على رسوم HUD) المتاح على

www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa HUD ex rel. REDACTED ضد Teruel, FHEO No. 09-21-5035-8 (Mar. 30, 2023) (تهمة HUD بالتمييز على أساس مضايقة الملاك لخطط المستأجرين لإنجاب طفل آخر) المتاح على [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf)

11 انظر على سبيل المثال، Pack ضد Fort Washington II, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (منح الحكم ملخص على المدعين المستأجرين الذين قدموا شكوى بعد أن قدم لهم المالك إشعارًا مدته 60 يومًا لإنهاء عقد الإيجار. وجدت المحكمة أن لوائح الإيجار الخاصة بالمالك والتي تشترط أن يكون جميع الأطفال في سن 10 سنوات أو أقل تحت الإشراف أثناء وجودهم بالخارج وأن عدم الانصياع كان سببًا للإخلاء، كانت مقيدة بشكل مفرط وانتهكت المادة § 3604 (b). في حين أن المدعى عليهم أحرار في فرض قواعد لأسباب تتعلق بالصحة والسلامة، إلا أن هذه القواعد يجب أن تكون معقولة. [...] "إن شرط أن يكون جميع الأطفال الذين تبلغ أعمارهم 10 سنوات أو أقل تحت إشراف شخص بالغ أثناء وجودهم بالخارج هو شرط "مبالغ فيه ومقيد بشكل غير مبرر. بموجب حكم المدعى عليهم، لا يستطيع طفل يبلغ من العمر 10 سنوات قراءة كتاب على بعد خطوات من باب منزله الأمامي." United States ضد Plaza Mobile Ests., 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) ("من المؤكد أن منع جميع الأطفال من التجول في الحديقة دون إشراف الكبار هو أمر فضفاض للغاية بغض النظر عن المخاوف. وكما هو الحال مع الحظر المطلق، فإن متطلبات إشراف الكبار هذه ليست أيضًا أقل الوسائل تقييدًا لتحقيق أي أهداف تتعلق بالصحة والسلامة." Fair Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. ضد Sonoma Bay Community Homeowners Association, Inc.)

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

(136 F. Supp. 3d 1364, 1372–74 (S.D. Fla. 2015))

فشلت جمعية المجمعات السكنية في تبرير قواعد التسكع وحظر التجول التمييزية بشكل كافٍ لأنها لم تتمكن من إثبات أن القواعد كانت "الوسائل الأقل تقييداً" لتحقيق نهاية غير تمييزية ومبررة؛ *Bischoff* ضد *Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089–92 (E.D. Cal. 2016) (اتباع سياسة مدير الشقة غير القانونية التي تشترط أن يكون الأطفال الصغار دائماً تحت إشراف شخص بالغ)؛ *Llanos* ضد *Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059–61 (E.D. Cal. 1998) (فشل المجمع السكني في تقديم مبرر كافٍ لقواعده التي تقيد وصول الأطفال إلى حمامات السباحة وتحظر لعبهم في مناطق البناء وحولها) بمقارنته مع HUD ضد *Guglielmi*, 1990 WL 456958, Fair Housing—Fair Lending Rptr. ¶ 25,004, at p. 25,076 (HUD ALJ 1990) (القاعدة التي تستبعد الأطفال من غرف المرافق ما لم يكونوا برفقة شخص بالغ ليست غير قانونية لأن القيام بذلك "راسخ في طريقة حياتنا"). انظر أيضاً بيان صحفي من HUD ، "شركاء الإسكان العادل HUD يتوصلون إلى تسوية بقيمة 3 ملايين دولار مع مقدمي الإسكان في كاليفورنيا لحل مزاعم التمييز في الإسكان ضد العائلات التي لديها أطفال" المتاح على www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073 (وصف تسوية بقيمة 3 مليون دولار للادعاءات بأن أصحاب العقارات "مارسوا التمييز ضد العائلات التي لديها أطفال... من خلال حظر أي أنشطة لعب في الهواء الطلق ومطالبة الآباء بالإشراف على الأطفال تحت سن 14 عاماً في جميع المناطق المشتركة").

¹² انظر *United States* ضد *Orchard Village, LLC*, Case No. 4:21-cv-00620 (E.D. Mo. May 28, 2021) (شكوى وزارة العدل ضد المالك لانتهاكه قانون الإسكان العادل من خلال طرد عائلة ابنته البالغة من العمر 16 عاماً انتهاك قاعدة تمنع الأطفال من الوصول إلى غرفة الكمبيوتر، أو السينما في الموقع، أو مركز اللياقة البدنية، أو حمام السباحة دون مرافقة شخص بالغ) (استناداً إلى تهمة التمييز في HUD) المتاح على www.justice.gov/media/1146016/dl?inline; *Iniestra v. Cliff Warren Inv., Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167-68 (C.D. Cal. 2012) ("ترى المحكمة أنه حتى لو كانت المخاوف الأساسية المتعلقة بالسلامة والضوضاء من ضرورات العمل الملحة، فإن السياسات الأربعة المعنية ليست أقل الوسائل تقييداً لتحقيق الأهداف المعلنة للمدعى عليهم. قاعدة استخدام حمام السباحة -- التي تمنع بشكل موحد الأطفال دون سن 18 عاماً من الدخول حمام السباحة بدون شخص بالغ -- ليس وسيلة فعالة لتحقيق السلامة في حمام السباحة. في الواقع، من الممكن تماماً أن يكون الأطفال الأصغر سناً سباحين أكثر مهارة من نظرائهم الأكبر سناً =... ولهذه الأسباب، ألغت المحكمة في مؤتمر الإسكان العادل اللائحة تنظيمية لحمام السباحة على أساس العمر مماثلة لتلك الموجودة هنا، حيث وجدت أن "[أ] حظر السباحة غير الخاضعة للرقابة والذي من شأنه أن يمنع حتى منقداً معتدداً يبلغ من العمر 17 عاماً من السباحة بدون مرافق هو أمر مقيد للغاية."؛ *Pack* ضد *Fort Washington II*, 689 F.Supp.2d 1237, (E.D.Cal.2009) 1246

(" في حين أن المحكمة تعترف بالمخاطر الكامنة في السباحة دون إشراف، فإن شرط أن يكون [البالغ المشرف] أحد الوالدين أو الوصي القانوني... يحول هذه القاعدة من قاعدة يمكن تفسيرها بشكل معقول على أنها احتياطية للسلامة إلى قاعدة تقيد الأطفال ببساطة وأسرهم."؛ *HUD v. Paradise* (HUD ALJ 1992) 25,037, at pp. 25,388–91 (Fair Housing—Fair Lending Rptr. ¶ 25,037, at pp. 25,388–91) (لم يتم تبرير القواعد التي تقيد استخدام الأطفال لحمام السباحة على أساس مخاوف تتعلق بالسلامة لأنها يجب أن تُترك عموماً للمقيمين، وتبين أن القاعدة لا تعالج المخاوف الصحية المزعومة)؛ مقارنة مع HUD ضد *Murphy*, 1990 WL 456962, Fair Housing—Fair Lending Rptr. ¶ 25,002, at p. 25,053 (HUD ALJ 1990) (القواعد التي تمنع الأطفال في أعمار معينة من استخدام حمام السباحة والمرافق الترفيهية الأخرى دون مرافقة شخص بالغ تخدم أغراض السلامة والصيانة المشروعة).

¹³ انظر على سبيل المثال *United States* ضد *Juan Goitia et al*, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa Nov. 6, 2020) (شكوى وزارة العدل تزعم، من بين أمور أخرى، أن المالك انتهك قانون الإسكان العادل عندما أصدر إشعاراً بإنهاء عقد الإيجار انتقاماً لرفض المستأجر تحرشاته الجنسية)

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

المتاح على www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa ، *United States* ضد Juan Goitia et al, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa May 16, 2022)

(أمر الموافقة على تسوية المسألة أعلاه) متاح على [https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-](https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0)

Hurt, 676 F.3d 649 (8th Cir. 2012) ضد *United States* ، [sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0](https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0) ("يعتبر التحرش الجنسي قابلاً للتنفيذ بموجب قانون إدارة الإسكان الفدرالية عندما يخلق "بيئة سكنية معادية" أو يشكل تحرشاً جنسياً "مقابل شيء").")؛ *West* ضد *DJ Mortgage, LLC*, 271 F.Supp.3d 1336, 1359 (N.D. Ga. 2017) (معتبراً أن رفض المالك إجراء إصلاحات الصيانة نتيجة لرفض المستأجر لتحرشاته الجنسية ينتهك قانون الإسكان العادل باعتباره "تحرشاً جنسياً مقابل شيء"). أنظر أيضاً *HUD ex rel. REDACTED* ضد

(*Morgan*, FHEO No. 08-21-2376-8 (Dec. 7, 2022) تهمة التمييز بسبب التحرش الجنسي المتكرر للمستأجر في انتهاك لقانون الإسكان العادل)، متاح على

<https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%202812.7.22%29.pdf>

¹⁴ أنظر على سبيل المثال، *United States* ضد *Ables*, Case No: 1:18-cv-01249-JDB-jay (W.D. Tenn. 2019) (المحلفين لصالح المدعي ومنح تعويضات تأديبية بعد أن طلب مالك العقار ممارسة الجنس والصور الجنسية الصريحة من المستأجر وانتقم عندما رفض المستأجر، من بين أمور أخرى، متابعة إخلاء المستأجر) *chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn* (تم تقديم شكوى من وزارة العدل بناءً على تهمة التمييز في HUD). ¹⁵ ("100.600(a)(1) CFR 24 (Sept. 14, 2016); 63054, 63061 Fed. Reg. 81 قد يشكل الطلب أو الطلب غير المرحب به مضايقة مقايضة حتى لو وافق الشخص على الطلب أو الطلب غير المرحب به.")

¹⁶ أنظر على سبيل المثال [https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-](https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual)

jersey-landlord-resolve-claims-sexual (التي تصف *United States* ضد *Centanni*, Civil Action No. 2:20-cv-10053 HXN- AME (D.N.J. Dec. 16, 2021) حيث أمرت وزارة العدل المتهم المزعم بالتورط في نمط من التحرش الجنسي والانتقام ضد المستأجرين والمتقدمين، بدفع 4.3 مليون دولاراً كتعويضات مالية، وغرامة مدنية قدرها 107,050 دولاراً للولايات المتحدة، ورفض عمليات الإخلاء الانتقامية المعلقة، واتخاذ خطوات لإصلاح الائتمان لأولئك الذين حدثت لهم بالفعل عمليات إخلاء انتقامية، ووصف التهم الجنائية المعلقة ضد المالك.)

¹⁷ HUD، 34 U.S.C. § 12495، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص، حقوقك بموجب قانون العنف ضد المرأة،

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA

(النقطة 8) ("يحق لأصحاب العقارات أو أصحاب المنازل أو المستأجرين أو المقيمين أو الشاغلين أو الضيوف أو المتقدمين للحصول على أي مسكن طلب المساعدة في مجال إنفاذ القانون أو المساعدة الطارئة نيابة عنهم أو نيابة عن شخص آخر يحتاج إلى المساعدة. ولا يجوز أن تتم معاقبتهم بناءً على طلباتهم للمساعدة، أو بناءً على نشاط إجرامي وقعوا ضحية له، أو بناءً على نشاط لم يكونوا مخطئين فيه بموجب قانون أو مرسوم أو لائحة أو سياسة تتبناها أو تنفذها جهة حكومية تلقى تمويلاً معيناً من HUD.")

¹⁸ Id؛ أنظر أيضاً HUD، إرشادات مكتب المستشار العام بشأن تطبيق معايير الإسكان العادل لإنفاذ قوانين الإزعاج المحلي والإسكان الخالي من الجرائم ضد ضحايا العنف المنزلي وضحايا الجرائم الآخرين وغيرهم ممن يحتاجون إلى الشرطة أو خدمات الطوارئ، وزارة الإسكان والخدمات الأمريكية، (13 سبتمبر 2016)، متاح على: www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67؛

www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

19 3617 U.S.C. § 42 (" يحظر القانون إكراه أو تخويف أو تهديد أو التدخل في أي شخص أثناء ممارسة أو الاستمتاع، أو بسبب ممارسته أو تمتعه، أو بسبب مساعدة أو تشجيع أي شخص آخر في ممارسة أو التمتع بأي حق ممنوح أو محمي بموجب القسم 803 أو 805 أو 806 من هذا العنوان *Bloch*"); ضد (en banc) (*Frischholz*, 587 F.3d 771, 782 (7th Cir. 2009)) (القول بأن تهديد المالك بطرد رجل أبيض بعد أن اكتشف أنه متزوج من امرأة سوداء قد انتهك بوضوح المادة § 3617، بغض النظر عما إذا كان قد طرد المستأجر بالفعل أم لا). تجدر الإشارة إلى أن قانون VAWA يمنع بالمثل وكالات الإسكان العامة وأصحاب ومديري الإسكان الذين يحصلون على المساعدة بموجب "برنامج الإسكان المغطى" من الانتقام من المستأجرين بسبب ممارسة حقوقهم بموجب قانون VAWA. أنظر § 34 U.S.C. 12494.

²⁰ 24 CFR § 100.400(c)(6) ("يحظر" الانتقام من أي شخص لأن هذا الشخص أبلغ عن ممارسة إسكان تمييزية إلى مقدم الإسكان أو أي سلطة أخرى"). أنظر أيضاً HUD ضد *Dana Christian and Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO No. 08-21-2505-8 (Jan. 4, 2024) (وجدت HUD سبباً لاتهام المالك بالانتقام بموجب قانون الإسكان العادل، حيث بدأ المالك إجراءات الإخلاء وشارك في إجراءات سلبية أخرى ضد المستأجر بعد أن اشتكت من أن المالك متورط في عروض غير مرغوب فيها وغير مناسبة تجاه الابنة، محذرةً له من أنه إذا ولم يتوقف عن الحديث معها بهذه الطريقة، فإنها ستطلب المشورة القانونية)، *المتاح على*

Prashad, No: 4:19- ضد *United States*، www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013; (أمر الموافقة بمنح تعويضات ومطالبة المدعى عليه بإلغاء الحكم الذي تم الحصول عليه ضد المستأجر في محكمة الإخلاء بعد أن أبلغ المستأجر مالك العقار عن التحرش الجنسي من قبل مدير العقار، وانتقم مالك العقار من خلال رفع دعوى إخلاء ضد المستأجر)، *المتاح على* www.justice.gov/media/1178856/dl?inline= ضد *United States*، 437 F. Supp. 3d ضد *Prashad*, HUD Case No. 06-17-8923-6. Letter of 105, 107 (D. Mass. 2020) (رفض طلب المدعى عليه بالفصل في نفس المسألة)، Findings of Noncompliance with Title VI. HUD (Oct. 26, 2022).

²¹ 24 C.F.R. § 100.400(c)(4) ("يحظر" تخويف أو تهديد أي شخص لأن هذا الشخص يشارك في أنشطة تهدف إلى توعية الأشخاص الآخرين أو تشجيع هؤلاء الأشخاص الآخرين على - ممارسة الحقوق الممنوحة أو المحمية بموجب هذا الجزء.")

²² 24 C.F.R. § 100.400(c)(5) ("يحظر" الانتقام من أي شخص لأن هذا الشخص قد قدم شكوى أو شهد أو ساعد أو شارك بأي شكل من الأشكال في إجراء بموجب قانون الإسكان العادل

²³ أنظر كمنال، HUD ضد *Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 *20-21 (HUD ALJ 2012)، تم رفض المراجعة لأسباب أخرى، *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015); HUD Secretary 2012 WL 2069654 (HUD Secretary 2012).

²⁴ أنظر كمنال *Anast* ضد *Commonwealth Apartments*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill. 1997) (تبين أن المدعي قد دفع بما فيه الكفاية بأن تأجيل جلسة الإخلاء كان سيشكل ترتيبات تيسيرية معقولة)؛ ضد *McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, at *4 (1999) (الاعتراف بأن وقف إجراءات الإخلاء هو ترتيبات تيسيرية معقولة يجب على الملاك مراعاتها، لا سيما في ضوء الإعاقة العقلية للمستأجر، حتى لو لم يطلب المستأجر ذلك على وجه التحديد)؛ ضد *Douglas*، 884 A.2d ضد *Kriegsfeld Corp.*, 1109, 1127 (D.C. 2005) (يعد طلب وقف إجراءات الإخلاء لفترة وجيزة بمثابة ترتيبات تيسيرية معقولة لأنه لا يفرض "تغييراً جوهرياً" في ممارسة المالك ولا "أعباء مالية أو إدارية لا لزوم لها.")

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

25 *Essex Mgmt. Corp.* ضد *McAlister* No. CIV245572, 2007 WL 811093 (Cal.Super. Feb. 15, 2007) (كان رفض سحب دعوى الإخلاء باعتبارها سكناً معقولاً بمثابة تمييز غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل)، تم التأكيد على أنه تم التقاضي بشأنه بشكل كامل وعادل من قبل *McAlister* ضد *Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910-11 (C.D. Cal. 2007).

26 *City Wide Assoc.* ضد *Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991) (إن رفض "الامتناع عن اتخاذ المزيد من خطوات الإخلاء" بينما يتابع الشخص ذو الإعاقة برنامجاً للتوعية والاستشارة باعتباره وسيلة تيسيرية معقولة يعد تمييزاً غير قانوني بموجب قانون الإسكان العادل).

27 *Id.*; *Douglas*, 884 A.2d at 1121, 1128 (D.C. 2005); *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, at 14-15; *14-15; بيان مشترك من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل، التسهيلات المعقولة بموجب قانون الإسكان العادل، (May 17, 2004)، المتاح على 4-6 at.

Town of Islip ضد *Sinisgallo* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf ضد *Hous. Auth.*, 865 F. Supp. 2d 307, 341-42 (E.D.N.Y. 2012) (مع الأخذ في الاعتبار أن فترة الاختبار لإجراء تعديلات على أدوية المستأجر والعلاج الطبي هي ترتيبات تيسيرية معقولة)؛ *Boston Hous. Auth.* ضد *Bridgewaters* 898 N.E.2d 848, 849-50 (Mass. 2009) يجب على هيئة الإسكان العام أن تنتظر في إعادة عقد الإيجار باعتباره مكاناً معقولاً بعد أن ارتكب مستأجر مصاب بمرض عقلي أعمال عنف ضد مستأجر آخر عند عدم حصوله على العلاج المناسب للمستأجر)؛ *Super D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, at *6 (D. Con. Sept. 30, 2010) ("ضد") فرصة المستأجرة للبقاء في مسكنها على الرغم من تبرير المالك المحايد للإخلاء - كمكان للإقامة، بشرط أن يقترن بطلب المستأجر المساعدة بسبب إعاقتها.)

28 راجع الإسكان العادل للأفراد ذوي الصحة العقلية أو الإعاقات الذهنية أو التنموية: دليل لمقدمي الإسكان ("ما هي التسهيلات والتعديلات المعقولة؟... طلب تغيير تاريخ استحقاق الإيجار حتى بعد استلام شيك الضمان الاجتماعي للإعاقة أو دفعات العجز قصيرة أو طويلة الأجل") ("...المتاح على www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf، أنظر أيضاً القرار الأولي وأمر الموافقة، HUD ضد *Park Regency LLC et al* (Oct. 29, 2020)، المتاح على https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf (توفير الترتيبات التيسيرية المعقولة لفترة سماح لدفع الإيجار بدون رسوم حتى اليوم السادس من كل شهر ودفع 27000 دولار لمقدم الشكوى)؛ تهمة التمييز، HUD ضد *Morbach et al* (Mar. 20, 2006)، المتاح على www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF ضد *Morgan Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania Properties Mgmt. Co., LLC*, 2017 WL 1326240, at *9 (E.D. Pa. Apr. 11, 2017) (وجدت أن المدعي أقر بشكل مناسب بأن سياسة الإيجار الشاملة للمدعي عليه المستحقة في الأول من الشهر "تحرم الأشخاص ذوي الإعاقة بشكل معقول من فرصة متساوية للحصول على السكن" وقد تحتاج إلى تلبية طلب المدعي بالدفع بعد استلام SSDI)؛ *United States* ضد *MA Partners 2*, Civil No. 3:23-CV-00407-K (N.D. Tex. June 27, 2023) (حكم الموافقة بعد شكوى وزارة العدل بأن المدعي عليهم انتهكوا قانون الإسكان العادل من خلال التمييز على "على أساس الإعاقة في انتهاك للقانون من خلال رفض السماح للمشتكين، الذين تلقوا مدفوعات SSI و SSDI الخاصة بهم في حوالي اليوم الثالث من كل شهر، بدفع إيجارهم" في الخامس من الشهر.) (استناداً إلى تهمة التمييز في HUD) (المتاح على www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al; https://www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf).

29 *Douglas*, 884 A.2d at 1127، *على سبيل المثال*، (تأخير الإخلاء وإعطاء الفرصة للمستأجر لتجنب الإخلاء لم يفرض أي "تغيير جوهري" في طبيعة ممارسة المالك أو "أعباء مالية أو إدارية لا داعي لها" عندما طلب المستأجر وقف الإخلاء للسماح بعلاج اضطراب المزاج لتنظيف الشقة غير الصحية).

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

- 30 *انظر على سبيل المثال الحالات المذكورة أعلاه في الملاحظات 23-29/أنظر أيضاً Hunt ضد Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d (11th Cir. 2016) 1213, 1226 (وجدت أن المستأجر قد دفع بمطالبة كافية لعدم استيعابه بشكل معقول بموجب قانون الإسكان العادل حيث أنهى المالك عقد إيجار المستأجر بناء على تهديد ابن المستأجر ب "التضحية [بموظفي المالك] ثم محاصرة جميع السكان في شققهم وإشعال النار في العقار" لكن المالك رفض اعتبار أن الابن لم يكن تهديدا مباشرا ورفض النظر في تعديل سياساته لاستيعاب إعاقات ابن المستأجر) ؛ *Roe ضد Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993) (العثور على أن المالك سينتهك القانون من خلال طرد المستأجر المدان بالسلوك غير المنضبط لتهديد جاره المسن دون إثبات أو لآ أنه لا توجد أماكن إقامة معقولة من شأنها أن تقضي على المخاطر التي يشكلها على المقيمين الآخرين في المجمع أو تقلل منها بشكل مقبول)؛ *Roe ضد Housing Authority of City of Boulder*, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995) (العثور على أن المالك قد انتهك قانون الإسكان العادل من خلال محاولة طرد المستأجر دون التفكير في استيعاب إعاقات المستأجر حيث قام المستأجر بضرب والتسبب بإصابة مستأجر آخر ، وهدد مدير الشقة ، وأحدث ضوضاء).
- 31 البيان المشترك من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل، التسهيلات المعقولة بموجب قانون الإسكان العادل-4 (May 17, 2004) at 6، المتاح على https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf
- Sinisgallo* ، 865 F. Supp. 2d at 336 ("عند تحديد ما إذا كان الفرد يشكل تهديدا مباشرا لصحة الآخرين أو سلامتهم، يجب على الوكالة إجراء تقييم فردي، استنادا إلى حكم معقول يعتمد على المعرفة الطبية الحالية أو على أفضل الأدلة الموضوعية المتاحة للتأكد: من طبيعة الخطر ومدته وشدته؛ وطبيعة الخطر واحتمال حدوث الإصابة المحتملة بالفعل؛ وما إذا كانت التعديلات المعقولة للسياسات أو الممارسات أو الإجراءات ستخفف من المخاطر") (نقلا عن البيان المشترك ولوائح HUD المعمول بها).
- 32 *Id.*; *Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d at 859 (التوصل إلى أن هيئة الإسكان العام يجب أن تنتظر في إعادة عقد الإيجار عندما يرتكب مستأجر مصاب بمرض عقلي أعمال عنف ضد مستأجر آخر عندما لا يحصل على العلاج المناسب)؛ *Super*, 2010 WL 3926887, at *6 ("قبلت المحاكم فرصة ثانية - أي فرصة المستأجرة للبقاء في مسكنها على الرغم من تبرير المالك المحايد للإخلاء - مكان للإقامة، بشرط أن يقترن بطلب المستأجرة للمساعدة بسبب إعاقاتها").
- 33 *انظر HUD*، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص، FHEO-2020-01، تقييم طلب الشخص بالحصول على حيوان كسكن معقول بموجب قانون الإسكان العادل (Jan. 28, 2020)، على <https://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf>
- Douglas*، 884 A.2d 1109, 1128 (D.C. 2005) ضد *Kriegsfeld Corp.*، (مع إدراك أن حيوانات المساعدة قد تكون وسيلة تيسيرية معقولة حتى عندما تتعارض مع سياسة المالك القياسية ضد الحيوانات الأليفة)؛ *Bronk ضد Ineichen*، 54 F.3d 425, 428 (7th Cir. 1995) ("بالموازنة مع المخاوف الاقتصادية أو الجمالية للمالك كما تم التعبير عنها في سياسة عدم السماح بالحيوانات الأليفة، فإن حاجة الفرد الأصم إلى السكن الذي يوفره كلب مساعدة الصم، نعتقد في حد ذاتها معقولة بالمعنى المقصود في [قانون الإسكان العادل]")؛ *Crossroads* ؛ *Le Boos Apartments. Assocs.*، 578 N.Y.S.2d 1004, (N.Y. 1991) (القول بأن المستأجر المصاب بمرض عقلي يمكنه الاحتفاظ بقطنه خلافا لسياسة المالك "التي لا تسمح بوجود حيوان أليف" لأن المستأجر يحتاج إلى الحيوان الأليف للتعامل مع أمراضه العقلية).
- 34 البيان المشترك لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل، التسهيلات المعقولة بموجب قانون الإسكان العادل 6-7 (May 14, 2004) at 6 (يجب على مقدم الإسكان تلبية طلب المستأجر للحصول على حيوان مساعد حتى لو كان لديه سياسة "عدم وجود حيوان أليف")؛ المتاح على www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

United States ضد Rutherford Tenants Corp. ، (S.D.N.Y. 2021) (شكوى انتخابية مقدمة من وزارة العدل بعد اتهام HUD بالتمييز الذي يزعم انتهاك قانون الإسكان العادل بعد أن حاول المدعى عليهم طرد مستأجرة ذات إعاقة بسبب استخدامها لحيوانات الدعم العاطفي)؛ *United States ضد Ruredy808, LLC*, Civil Action No.: 3:21- CV-192-MPM-JMV (N.D. Miss. July 10, 2023) (أمر الموافقة) (إعفاء زجري ممنوح للمستأجر ذي الإعاقة بعد أن انتهك الملاك قانون الإسكان العادل برفضهم السماح للمستأجر بالبقاء في وحدته مع حيوان الخدمة الخاص به).

35 HUD ، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص، FHEO-2020-01، تقييم طلب الشخص الحصول على حيوان باعتباره سكنًا معقولاً بموجب قانون الإسكان العادل (Jan. 28, 2020) ، ("حيوانات المساعدة ليست حيوانات أليفة. إنها حيوانات تقوم بالعمل، وتؤدي المهام، وتساعد، و/أو تقدم الدعم العاطفي للعلاجي للأفراد ذوي الإعاقة.") المتاح على www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf

Frechtman ضد Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n, 2007 U.S. Dist. (معتبراً أن السماح لحيوان الدعم العاطفي للمدعي كان وسيلة تيسيرية معقولة).

LEXIS 81125 (C.D. Cal. Sept. 24, 2007) (36 البيان المشترك لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة العدل، التسهيلات المعقولة بموجب قانون الإسكان العادل (May 14, 2004) ("لا يجوز لمقدم السكن أن يطلب من مقدم الطلب دفع رسوم أو مبلغ تأمين كشرط للسماح لمقدم الطلب بالاحتفاظ بحيوان المساعدة") المتاح على

www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf ، *Fair Hous. of the Dakotas*، *Inc. ضد Goldmark Prop. Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011) ("لا يمكن لمقدمي الإسكان فرض رسوم إضافية كشرط لمنح سكن ، بما في ذلك أماكن الإقامة لحيوانات المساعدة").

37 (2023) 24 C.F.R. § 100.500 ("أ) الأثر التمييزي. يكون للممارسة تأثير تمييزي عندما تؤدي فعلياً أو متوقعاً إلى تأثير متباين على مجموعة من الأشخاص أو تخلق أو تزيد أو تعزز أو تديم أنماط السكن المنفصلة بسبب العرق أو اللون أو الدين أو الجنس أو الإعاقة أو الحالة

العائلية أو الأصل القومي. (ب) مبرر كاف من الناحية القانونية. (1) يوجد مبرر قانوني كافٍ عندما تكون الممارسة المطعون فيها: (i) كانت ضرورية لتحقيق واحدة أو أكثر من المصالح الجوهرية والمشروعة وغير التمييزية للمدعى عليه، فيما يتعلق بالمطالبات المرفوعة بموجب 42

U.S.C. 3612، أو المدعى عليه، فيما يتعلق بالدعاوى المقدمة بموجب 42 U.S.C. 3613 أو 3614؛ و (ii) ولا يمكن خدمة هذه المصالح بممارسة أخرى ذات أثر تمييزي أقل")؛ *Tex. Dep't of Hous. and Comm. Affairs ضد Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

38 *HUD ex rel. Loveless ضد HUD* (HUD No. 04-13-0855-8 (Jan. 18, 2017) (Wesley Apartment Homes, LLC) تنتهم المالك بالتمييز بعد أن استولوا على مبنى ، وأجروا فحوصات خلفية جنائية على جميع المستأجرين الحاليين ، وشرعوا في طرد أو إجبار أي مستأجر

بأي إدانة جنائية في أي وقت على المغادرة. قررت HUD أن مثل هذه السياسة كان لها تأثير متباين على المستأجرين السود ولم تكن ضرورية لتحقيق مصلحة كبيرة ومشروعة وغير تمييزية) ، المتاح على <https://www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF>

أنظر أيضاً وزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة ، مكتب المستشار العام ، إرشادات بشأن تطبيق معايير قانون الإسكان العادل على استخدام السجلات الجنائية من قبل مقدمي المعاملات المتعلقة بالإسكان والعقارات (Apr. 4, 2016) ، المتاح على

https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF ووزارة الإسكان والتنمية الحضرية في الولايات المتحدة ، تنفيذ إرشادات مكتب المستشار العام بشأن تطبيق معايير قانون الإسكان العادل على استخدام السجلات الجنائية من قبل مقدمي

المعاملات المتعلقة بالإسكان والعقارات

وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (الولايات المتحدة)

(June 10, 2022) ، المتاح على

www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20A-application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20June%2010%202022.pdf

39 أنظر *Id.*

40 24 C.F.R. § 100.500(b) (يوجد تبرير كاف من الناحية القانونية عندما تكون الممارسة المطعون فيها ضرورية لتحقيق مصلحة أو أكثر من المصالح الكبيرة والمشروعة وغير التمييزية وعندما "لا يمكن خدمة تلك المصالح بممارسة أخرى ذات أثر أقل تمييزاً")؛ أنظر HUD ، مكتب المستشار العام ، إرشادات حول تطبيق معايير قانون الإسكان العادل على استخدام السجلات الجنائية من قبل مقدمي المعاملات المتعلقة بالإسكان والعقارات (April 4, 2016) ، المتاح على

www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF، أنظر أيضاً *Kline* ضد 1500

Massachusetts Ave. Apartment Corp., 439 F.2d 477, 480 (D.C. Cir. 1970) (مع إدراك أن الملاك لديهم خيارات لحماية المستأجرين من خلال استخدام الكاميرات الأمنية والإضاءة والأقفال).

41 أنظر 34 U.S.C. § 12495 (الحق في الإبلاغ عن الجرائم وحالات الطوارئ من المنزل).

42 وفي ظروف محدودة للغاية، يعفي قانون الإسكان العادل المباني التي يشغلها مالكوها والتي لا تزيد عن أربع وحدات، ومنازل الأسرة الواحدة التي يبيعها أو يقوم بتأجيرها المالك دون استخدام وكيل، والمسكن التي تديرها المنظمات الدينية والنوادي الخاصة التي تقصر السكن فيها على الأعضاء. HUD، مكتب الإسكان العادل وتكافؤ الفرص ، تعرف على حقوقك السكنية العادلة عندما تواجه الإخلاء ، المتاح على

42 USC § § أنظر أيضاً https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview

3603(b); 3607(a) and (b).

43 أنظر على سبيل المثال، قائمة برامج HUD الخاضعة للباب السادس من قانون الحقوق المدنية لعام 1964 والقسم 504 من قانون إعادة

التأهيل لعام 1973 ، المتاح على www.federalregister.gov/d/06-6516 ؛ إرشادات HUD بشأن متطلبات عدم التمييز وتكافؤ

الفرص لوكالات الإسكان العامة (PHAs) ، متاحة على www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF.