

## لماذا؟

نتيجة لتدابير الحجر الصحي، سيحرم مليون شخص تقريباً من جزء كبير أو كل دخلهم. إن دفع الإيجار يضعنا في مصاعب مالية لتوفير احتياجاتنا الأساسية: الطعام والرعاية الطبية ودفع الكهرباء والغاز.

كانت مشاكل السكن حقيقية و خطيرة بالفعل في بروكسل وبلجيكا. لقد أشار المستأجرون والجمعيات التي تدافع عن الحق في السكن منذ فترة طويلة إلى الوجود الكلي للملاك والمصالح المالية و القوة التي يتمتعون بها فيما يتعلق باحتياجات الأسر - بالرغم من كونها أساسية - إلى السكن. كانت الإيجارات باهظة الثمن بالفعل بالنسبة للآلاف منا، فقد ارتفعت الإيجارات لمدة عشر سنوات بشكل أسرع من أجورنا. لقد ساءت الحالة الآن بعد أن حرمتنا أزمة فيروس كورونا - COVID19 من دخلنا، أو جزء منه.

نلاحظ أن الحكومات المتعاقبة عززت فقط الحق في الربح بدلاً من الحق الأساسي في

السكن و إيجاد مأوى. لذلك من الضروري ، ليس فقط إلغاء دفع الإيجارات في هذه الفترة من الحبس كإجراء طارئ ، ولكن أيضاً إعادة التفكير بعمق في الطريقة التي ننظم بها - معاً، كمجتمع - للحصول على السكن و ذلك بعد هذه الفترة من الأزمة .

معزولون و وحيدون عن مالكننا، سيكون من الصعب جعل أصواتنا مسموعة. في مواجهة هذا الوضع القاسي، من الضروري أن نكون معا و نتعاون، ونطالب بنفس ظروف المعيشة الصعبة وحول نفس الهدف: إلغاء دفع الإيجارات طوال فترة الحجز ، والوصول الحقيقي للجميع سكن لائق. بالطبع ، إن رفض دفع الإيجار لا يخلو من المخاطر. بشكل ملموس ، نقدم هنا نصائح مختلفة (رسالة قياسية لإرسالها ، ومسائل قانونية) ودعم (قانوني وسياسي) للأشخاص الذين سيضربون عن الإيجار.

## كيف ؟

1. تواصل مع جيرانك ولا تدفع الإيجار أثناء حالة الطوارئ والتدابير المستمرة  
→ [نموذج رسالة لئتم إرسالها إلى المالك](#) متاحة هنا .

([/https://www.grevedesloyers.be/lettre-type](https://www.grevedesloyers.be/lettre-type))

2. انضم إلى [مجموعة الفيسبوك](#) « Grève des loyers - Huurstaking België »

([/https://www.facebook.com/groups/218372842871460](https://www.facebook.com/groups/218372842871460))

لمناقشة وتنظيم معا في مواجهة بعض عمليات الإخلاء التي ستصل بسرعة كبيرة بعد الحجز. شارك على الشبكات [صفحة](#) « Grève des loyers - Huurstaking België »

([/https://www.facebook.com/grevedesloyersbelgique](https://www.facebook.com/grevedesloyersbelgique))

واستخدم [#grèvedesloyers](#) و [#rentstrike](#) : كلما زاد عددنا ، كان ذلك أفضل.

قم بتوزيع الملصقات (متوفرة هنا ، أو التي قمت بإنشائها) عبر الإنترنت وفي أماكن - لا تزال - يتردد عليها في المدن: محطات الحافلات ومحلات السوبر ماركت والصيدليات ...

3. تعليق لافتة أو [ملصق](#) ([/https://www.grevedesloyers.be/ressources](https://www.grevedesloyers.be/ressources)) على نافذة المنزل: تذكر صيغة "إضراب إيجار / إضراب إيجار" أو مجرد تعليق لافتة بيضاء. إذا كنت تريد ، فالتقط صورة لها وأرسلها إلى الشبكات الاجتماعية المخصصة.

4. شاهد تجربتك الشخصية للموقف ورد فعل مالك العقار على الصفحة أو بالبريد الإلكتروني إلى [grevedesloyersbelgique@riseup.net](mailto:grevedesloyersbelgique@riseup.net).

5. أكمل [النموذج](https://www.grevedesloyers.be/inscris-toi) ([/https://www.grevedesloyers.be/inscris-toi](https://www.grevedesloyers.be/inscris-toi)) لتثبت أنك تشارك في الإضراب. من المهم أن نعرف مقدار ما ننشئه من توازن قوى مواي.

6. التوقيع على [العريضة](https://www.actionlogementbx1.org) ([/https://www.actionlogementbx1.org](https://www.actionlogementbx1.org)) والمشاركة في [صندوق الإضراب](https://www.growfunding.be/caissegrevedesloyers) ([/https://www.growfunding.be/caissegrevedesloyers](https://www.growfunding.be/caissegrevedesloyers)) لدعم المضربين، والسماح لهم بالدفاع عن أنفسهم في المحكمة في حالة المقاضاة.

---

## سجل نفسك

\* خانة اختيار

- لن أتمكن من دفع إيجار هذه الأشهر.
- أنا ذاهب لإضراب الإيجار لأنه ليس لدي خيار.
- سأضرب من التضامن.
- أود أن أضرب لكنني لا أجرؤ.
- سأدعم الإضراب مالياً.
- أود المشاركة في أعمال أخرى (جبهة مكافحة الإخلاء، دعم قانوني، حضور في المحاكمات، ...).
- أنا بالفعل أشارك في حركات أخرى، فلنتقابل.

---

## صندوق الإضراب

من خلال دعم صندوق الإضراب، فأنت تدعم المضربين عن الإيجارات، مما يسمح لهم بالدفاع عن أنفسهم في المحكمة في حالة المقاضاة. من أجل الحق في سكن فعال للجميع!

<<< [Growfunding](https://www.growfunding.be/caissegrevedesloyers/) >>> دعم صندوق الإضراب على

(<https://www.growfunding.be/caissegrevedesloyers/>)

والغرض من صندوق الإضراب هو دعم أولئك الذين لا يدفعون إيجارهم والذين يمثلون أمام نظام عدالة السلام ودعم تنظيم الإضراب.

---

[عربي]

لعناية [أدخل اسم ولقب المالك]

حرر في بروكسل في [التاريخ]

إرسال بواسطة موسى به

الموضوع: وضعي كمستأجر أثناء الحبس.

سيداتي سادتي،

أتوجه إليكم بخصوص العقار الذي أقوم باستأجاره منك على العنوان [العنوان الكامل] بموجب عقد الإيجار الذي يربطنا، بدءًا من [تاريخ التحقق من عقد الإيجار] وانتهاءً في [التاريخ المحدد للإيجار].

تدرك أنه في الظروف الاستثنائية التي نعيش فيها حاليًا ، سيجد جزء كبير من السكان أنفسهم محرومين ، كليًا أو جزئيًا ، من دخلهم. وهذا بالطبع له نتائج على إمكانيات دفع الإيجار للمستأجرين ، حيث يمثل الإيجار غالبًا جزءًا كبيرًا من ميزانية الأسرة (غالبًا 50 %).

أود أن ألفت انتباهكم إلى حقيقة أن وزير الإسكان في منطقة بروكسل يدعو الملاك إلى التفاهم مع هذا الوضع والتضامن مع المستأجرين.

في ضوء هذه العناصر ، أود أن أشارك موقفي معك. لقد فقدت / جزءًا كبيرًا [للاختيار] من دخولي وأجد نفسي غير قادر على دفع كل / جزء من الإيجار [للاختيار].

على هذا النحو ، أقترح عليك [اختيار اقتراح]:

✓ إلغاء دفع الإيجار لشهور الحبس.  
✓ أقبل تخفيض الإيجار حتى XXX € ، وبذلك يصل الإيجار إلى XXX € للأشهر التي سيستمر فيها الحجز.

[إذا كنت ترغب ، يمكنك إضافة: ]

ستجدون المستندات المرفقة التي تثبت فقدان دخلي. [أرفق المستندات ذات الصلة]

كما أود أن ألفت انتباهكم إلى حقيقة أن حركة الإضراب عن الإيجارات قد بدأت وأنني أؤيد هذا الإجراء ، الذي يبدو لي أنه قادر على توفير ظروف سكنية أفضل لأكبر عدد ممكن من الناس.

من فضلك لا تتردد في الاتصال بي لمناقشة إمكانيات التضامن التي تفكر فيها.

، تحياتي

[وقع هنا]  
[يتم إرسالها بواسطة موصى به]



القضايا القانونية

# ما هي المخاطر في حالة حدوث إضراب في الإيجار؟  
بادئ ذي بدء، إذا لم يعد بإمكانك دفع الإيجار الخاص بك، فاعلم أن الآلاف من سكان بروكسل في نفس وضعك وأنت لست وحدك! يمكن أن يتغير وضعك المالي والاجتماعي! الهشاشة هي نتيجة قرارات سياسية وليست مسؤولية من يعانون منها. دعونا نجتمع معا لتغيير سياسة الإيجار!

# هل يمكن أن يفوز إضراب الإيجار؟

تم بناء النظام التشريعي للدفاع عن حقوق الملاك بدلاً من المستأجرين، ولكن من خلال التجميع حول نفس الهدف يمكن للمرء أن يخلق سابقة قانونية ويحصل على ظروف أفضل للحق في السكن. يجب علينا أيضًا أن ننظم أنفسنا لتجنب معالجة الحالات بشكل فردي، من خلال دعم بعضنا البعض، للضغط على أصحابها، أثناء جلسات الاستماع، لتجنب الإخلاء... وبالتالي فإن التحدي هو ما يلي: أولاً اجتمعوا معًا وشكلوا القوة لجعل إضراب الإيجار فعالاً ولكن أيضًا للمخاطرة بالذهاب إلى العدالة من أجل السلام ليضاف إلى مجموع الأشخاص الذين اتخذوا نفس المخاطر. من خلال القيام بذلك، فإنك تقلل من المخاطر على نفسك وعلى جميع المشاركين في الإضراب! من خلال العدد الكافي، من الممكن إنشاء سابقة قضائية! بالإضافة إلى ذلك، فإن التغطية الإعلامية للإضراب لها أهمية كبيرة أيضًا! وكلما زاد عدد المشاركين، زادت التغطية الإعلامية للعمل! وكلما ازدادت التغطية الإعلامية، كلما أصبحت مسألة الحق في السكن سياسية! قد يتأثر القضاة بهذا السياق. راجع صفحة الأسئلة الشائعة (FAQ) و "لماذا وكيف؟".



# ما هي المخاطر في حالة حدوث إضراب في الإيجار؟

ينص القانون بشكل عام على وجوب احترام عقد الإيجار. إذا لم يتم الوفاء بهذا العقد، سواء من قبل المستأجر أو المالك، يجوز لأي من الطرفين إحالته إلى قاضي الصلح. يطلب المالك عادة دفع الإيجار والإخلاء. إذا طالب الأطراف المحامين، يجب على المستأجر الذي قد يضطر إلى دفع تعويضات إجرائية تضاف إليه الإيجارات وتأخير التعويضات (إذا تم النص عليها في عقد الإيجار، يتم فحصه). من غير المحتمل أن يحصل المالك على الإخلاء إذا كان المستأجر حاضراً في الجلسة وإذا لم يكن هناك تاريخ (مشاكل الدفع في الماضي) والعلاقات مستمرة مع الحي حسن. على الأرجح، سيحكم القاضي على خطة الدفع بشرط المصادرة (الحق في الإخلاء) إذا لم يتم التقيد بالمواعيد النهائية للخطة بدقة. إذا كان المستأجر حاضراً في جلسة الاستماع، فإن احتمال الطرد الفوري منخفض. إذا تلقيت استدعاء لعدالة السلام، فمن المهم للغاية الذهاب إلى هناك ويفضل أن يكون مصحوباً بمحام. تحتوي خطة الدفع على الدفعات الشهرية المتأخرة بالإضافة إلى الإيجار. بشكل عام، يكون التقصير في الدفع أو التأخير في خطة الدفع هذه يؤدي إلى الإخلاء. أما البدلات الإجرائية فهي تتناسب مع المبلغ المطالب به. على سبيل المثال، بالنسبة لمبلغ يتراوح بين 750.01 يورو و 2500 يورو متأخرات الإيجار، يمكن أن يتراوح التعويض بين 240 يورو و 1200 يورو ومتوسط 480 يورو (انظر المرفق). والقاضي هو الذي يختار مقدار التعويض الإجرائي ضمن هذه النطاقات القانونية. يجب على المستأجر الذي يريد دفع الحد الأدنى للمبلغ أن يطلبه، ولا يتم منحه تلقائياً.

من بين الحجج التي يمكن استخدامها للمطالبة بالحد الأدنى من التعويض الإجرائي، هناك حقيقة محاولة إجراء ودي (رسالة سابقة إلى المالك)، وانخفاض الدخل، وظروف معينة والأداء الجيد للإجراء

## # هل يمكننا رفض دفع الإيجار تضامناً أو للمطالبة بتخفيض الإيجارات؟

لا يوجد إطار قانوني يسمح، على أساس الاختيار الطوعي، بالتوقف عن دفع الإيجار. لا يوجد الحق في الإضراب للإيجار (حتى الآن). من المرجح أن يكون عدل السلام غير حساس للحجج السياسية لأنهم لا يعتمدون على القانون. لا يمكن للقاضي إلا قبول حالات القوة القاهرة فقط للأطراف المعنية، مثل الدخل المنخفض.



## # كيف تسر عملية عدالة السلام، وهل من الممكن وقفها؟

يقدم المالك طلبه. ثم يتم إرسال خطاب مسجل إلى المستأجر ويتم الإعلان عن جلسة استماع. من الممكن في أي وقت أثناء الإجراء دفع الإيجارات المطالب بها. إذا تم دفع الإيجارات بعد المناقشة وقبل قواعد القاضي، فمن الممكن حتى طلب إعادة فتح الإجراءات. إذا أظهر المستأجر حسن النية، يمكن للقاضي أن يكون حساساً لهذا ويمنح الحد الأدنى من التعويض الإجرائي عند الطلب.

## # ماذا عن ضمان الإيجار؟

ضمان الإيجار ليس ضمان المالك للإيجارات غير المدفوعة. يتم إعداده لدفع أي ضرر يتم العثور عليه في نهاية عقد الإيجار. إذا لم يحم المالك بوضع مخزون من التجهيزات، فلا يمكنه من حيث المبدأ أن يأخذ ضمان الإيجار (كلياً أو جزئياً). يجب عليك في هذه الحالة الإصرار على أن: "الحالة الحالية للشقة هي نفسها عندما انتقلت". سيتعين على المالك عندئذ إثبات العكس "بكل الوسائل القانونية" (على سبيل المثال الصور والشهادات وما إلى ذلك). في هذه الحالة، سيتم البت في الأمر من قبل قاضي الصلح.



## # هل هناك خطر الطرد من منزلك؟

يصدر أمر الطرد من قاضي الصلح. لذا يجب أن تكون هناك أولاً جلسة استماع لعدالة السلام، ولكن يتم تعليقها خلال فترة الحجز. عادة ما يصدر القاضي خطة دفع للإيجارات غير المدفوعة، و فقط عندما لا يتم احترام الخطة يمكن أن يتم الإخلاء. بالإضافة إلى ذلك، علقت حكومة منطقة العاصمة بروكسل العاصمة عمليات الإخلاء خلال فترة الاحتجاز. إذا كنت قد تلقيت بالفعل حكماً يصرح بطردك، فسيتم تأجيله.

## # كيف تتم عملية الإخلاء؟

بمجرد أن يصدر القاضي قرار الإخلاء ، يجب على المالك الحصول على نسخة رسمية من الحكم من قاضي الصلح ويجب أن يستأنف إلى المحضن. يجب بعد ذلك أن يأتي مأمور المحكمة إلى مكانك لإيداع النسخة الرسمية من الحكم. من هذا التاريخ ، يستغرق الإخلاء حوالي شهر على هذا النحو. ثم يقوم مأمور عمليات الإخلاء بمساعدة الشرطة في حالة عدم الإعدام. يستغرق هذا الإجراء ككل حوالي شهرين على الأقل. سيتعين علينا التواجد بأعداد كبيرة لمنع عمليات الإخلاء هذه بعد الحجز إذا حدثت. ولذلك فإن عمليات الإخلاء لها إطار قانوني يجب على المالك احترامه. لا يمكن للمالك أن يهددك أو يغير القفل تحت أي ظرف من الظروف.

إلى جانب ذلك، لا يمكن للمالك تهديدك أو تغيير القفل أيضًا.



# هل لديك اتصالات مكتب المحامين؟

#### Progress Lawyers Network

Tél. +032 (0)2 215 26 26 - info@progresslaw.net - Chaussée de Haecht, 55  
1210 Bruxelles.

**ساعات العمل:** يوميًا من 9 صباحًا حتى 12:30 مساءً ومن 1:30 مساءً إلى 5:30 مساءً  
الاثنين من 9 صباحًا حتى 12:30 مساءً .

#### Quartier des libertés

راجع الموقع الإلكتروني للعثور على رقم هاتف كل محام (يجب ذكر "قانون").  
الإيجار" في اختصاصاتهم

<https://www.quartierdeslibertes.be>

Rue du Congrès, 49 - 1000 Bruxelles.

# هل لديك اتصالات بالجمعيات؟

#### Union des Locataires Marollienne

Rue des renards n°24 à 1000 Bruxelles

Tél : 02.512.87.44

الدوام: الإثنين: 10 صباحًا - 12 ظهرًا. الثلاثاء: 2 مساءً - 4 مساءً.

