FORECLOSURES/SEZI

Feyé sa-a se Legal Services of Greater Miami, Inc.(LSGMI) ki prepare li pou ou avék sipò ki sot nan Institi pou Asistans Legal Sezi // Foreclosure Legal Assistance. LSGMI reprezante mét kay ki nan problém "foreclosure" epi tou mét kay ki gen problém ak mògej yo. "Unemployment," divòs, lan mò, epi pratik vòl malfezan/dapiyanp ki mete anpil mét kay a risk pou yo pédi kay yo. Si ou ap fé fas ak problém "foreclosure," ou ka gen tantasyon pou ou abandone kay ou a epi kite li. Pa abandone li! Ou ta dwe wé on avoka pou ou ka konnen ki kalite opsyon ou genyen/ ki ka pi bon pou ou. Entansyon feyé sa-a se pou bay konséy jeneral konsénan opsyon posib ke on moun ka genyen epi pe tét opsyon sa-a ka pa kouvri sitiyasyon espesifik pa ou. Entansyon li pa pou li ramplase konséy endividyél on endividiki genyen on sitiyasyon inik. Si ou gen kesyon konsénan enfòmasyon ki nan feyé sa-a, ou ta dwe kontakte on avoka o sito ke posib. Si ou pa ka pran on avoka, ou ka kontakte LSGMI nan lokalite ki detaye nan feyé sa-a, pou ou wé si ou kalifye pou sévis nou.

Mwen an reta nan peyman mògej mwen, ki sa mwen ta dwe fé?

Kontakte kompayi mògej ou pou ou wé si yo ka asiste ou. Ou ta dwe pale avék depatman ki rele "loss mitigation department" an. Depatman sa-a travay avék mét kay ki an reta nan peyman mògej yo. Jeneralman, li pi bon pou ou kontakte kompayi mògej la depi ou gen on problém.

Kompayi mògej la ka ofri ou on akò peyman ki pral pémét ou ratrape ou ak mògej ou avék ki an reta-a pou li mete li a jou. Si peyman ou trò ro pou ou, eseye negosye ak mògej la pou re-striktire tém hipoték ou yo pou ou ka fé peyman pa mwa ke ou kapab ofri tamporéman o sinon de fason pémanan. Kompayi mògej la ka dakò tou pou li plase peyman ki an reta-a nan fen mògej la.

Anpil moun ki ap prete lajan plenyen konsénan posedi "loss mitigation" an. Li samble ke fòk ou fé anpil kout telefòn-n a kompayi mògej la epi kompayi mògej la pral mande ou pou ou voye prév revni ou. Anpil mét kay genyen problém pou yo jwen on travayé nan kompayi mògej la ki ka ede yo. Ou ka pale ak on moun diferan a chak fwa ke ou rele kompayi mògej la. Pou ou ka evite problém sa-a, ou dwe toujou ekri nom komplé, tit travay, epi nimero telefòn-n tout moun ke ou pale. Kenpe fotokopi nimpòt ki papye ke ou voye bay kompayi mògej la pou dosye pésonél ou. Si ou jwen on akò nan telefòn-n, ou ta dwe ekri kompayi mògej la on lét kote ou konfime tém akò ou a. Si kompayi mògej ou a voye on

akò pou ou siyen, asire ou ke ou konpran-n tout akò a. Pinga ou dakò avék on plan peyman ke ou konnen ke ou pa-p kapab peye.

Nan mwa Me 2009 Prezidan Obama prolonje Program Fé Kay Afòdab/*Making Homes Affordable* pou li ka fé li pi atiran a kompayi mògej yo pou yo ka patisipe. A la fen program, rezidansyél "homeowners" a ka fé modifye mògej o sinon refinanse yo pou yo ka gen on meyé tém. Si anvan sa-a kompayi mògej ou a te refize ou soulajman, o sinon te di konsa ke yo pap patisipe nan on ken-n program, ou ta dwe kontakte kote ou te pran ypoték la ankò. Ou ka ale tou nan sit enténét gouvénman http://makinghomeaffordable.gov/ pou plis enfòmasyon.

Si ou genyen on mògej FHA (Federal Housing Administration), ou an dwa a plis éd. Rele 1-888-297-8685 pou plis enfòmasyon. "VA (Veteran's Affairs) mortgages" gen asistans an plis pou mét kay tou. Rele 1-800-827-1000 pou plis enfòmasyon.

Ki sa ki on "foreclosure/Sezi?"

On "foreclosure" se on aksyon an jistis ke kompayi mògej ou a fé kont ou lé ou pa peye mògej ou a tan. Alò nan "foreclosure" la, kompayi mògej ou a mande Tribinal la pou li van propriete ou a pou kompayi mògej la ka jwen lajan ke ou dwe li a.

Yo te sévi mwen papye ki sot nan tribinal pou "foreclosure." Ki sa ki pral rive mwen konnye a?

On fwa ke kompayi mògej la fé aksyon "foreclosure" lan, yo pral sévi ou avék Plent lan epi Somansyon an. Swa "sheriff " la o sinon "process server" pral delivre plent lan pou ou nan jan sa yo. Li ka kite Somasyon an epi Plent lan tou bay nimpòt ki moun ki nan kay ou ki aje plis ke 16 lane.

Ou ta dwe pale ak on avoka imediatman si yo sévi ou ak on aksyon "foreclosure." Sa empòtan espesyalman si ou pé ke kompayi mògej ou a ta pran avantaj sou ou o sinon si ou se on viktim magouyé vol "foreclosure." Pou ou ka jwen on avoka ki reprezante konsomaté, ou ka kontakte "National Association of Consumer Advocates" (http://members.naca.net/findanattorney.php) Ou ka chéche nan paj jaun tou nan liv telefòn-n ou an pou nom on avoka prive. Nou sigjere ou tou ke ou diskite ak on zanmi o sinon fanmiy pou nom avoka ke yo ka rekòmande ou. Legal Services of Greater Miami, Inc. reprezante tou moun ki gen revni piti nan problém "foreclosure."

Ou ka kontakte tou "Miami-Dade Lawyer Referral Service" nan 1-800-342-8011 epi ou ka mande yo pou yo refere ou bay on avoka ki nan program "Low Cost

Panel" la. Clerk la pral poze ou kesyon konsénan revni ou pou li ka wé si ou kalifye pou li refere ou a on avoka prive ki pral chaje ou on pri redwi. Si ou pa kalifye pou program avoka "Low Cost Panel" yo, yo pral ba ou nom on avoka ki chaje fré regilye, sepandan premye mwatye lé konsiltasyon an pral koute ou $25.00 sélman. Tanpri rele nimero telefòn-n yo pou plis enfòmasyon konsénan sévis sa-a.

Si ou pa gen on avoka, epi ou ap repon-n a on aksyon "foreclosure" pou tét ou, ou dwe swiv enstriksyon sa yo:

- **Li Somasyon epi Plent Lan**
  Pou kòmanse, ou ta dwe somasyon an epi Plen "Foreclosure" la. Somasyon epi Plent lan pral ba ou enfòmasyon empòtan konsénan aksyon an, enkli la dan li reklamasyon ke kompayi mògej la epi direksyon pou ou swiv. Kompayi mògej la pral rele "Plaintiff" (pati ki fé aksyon an jistis la) epi ou pral rele "Defendant" (pati ki atake nan jistis la). On fwa ke ou li Somasyon an epi Plent lan, ou ka kòmanse prepare Repons ou.

- **Ekri on Repons a Plent Lan**
  On "Answer" (Repons) se repons pa ekri ke ou fé a reklamasyon ki fét kont ou nan Plent kompayi mògej la. Se chans ou tou pou ou eksplike pouki sa kompayi mògej ou a pa ta dwe an dwa pou li fòse vant kay ou a. Ou dwe fé Repons lan avék "Clerk of Court" la. Ou dwe fé Repons ou nan 20 jou kalandrye travay apré yo fin-n sévi ou ak Somasyon an epi Plent lan. Si delé a tombe on fen semén-n (weekend) o sinon jou ferye, ou dwe fé Repons lan prochen jou ke Tribinal la ouvri.

  Repons ou dwe souliye tout sa ki nan Plent lan ke ou kwé ki pa vré o sinon ke gen on bagay ki ka klé la dan-l. Repons ou ta dwe eksplike tou nimpòt ki rezon ki pral fé li pa jis pou yo ta sezi kay ou. Bagay sa yo rele "Affirmative Defenses."   Pa egzamp, si ou kwé ke kompayi mògej ou a pat fé sa li ta sipoze fé konsénan mògej ou a o sinon refize travay ak ou pou evite "foreclosure" lan, ou ta dwe bay detay sa yo nan Repons ou.   Epi tou, si ou panse ke montan ke yo mande ou nan Plent lan pa kòrék, ou ta dwe eksplike pouki sa li pa kòrék. Si ou genyen prév ke ou peye mògej la, ou ta dwe tache on fotokopi nan Repons ou an.

  Nan fen Repons ou an, siyen nom ou epi enkli adrés ou epi nimero telefòn-n ou la dan-l. Ou dwe ekri la dan-l tou ke ou te poste on fotokopi Repons

ou an bay avoka kompayi mògej ou a epi dat ou te poste li a. Ou ka poste Repons lan pa kourye regilye (U.S. Mail).

- **Fé Repons lan jwen "Clerk of Court" la**
  On fwa ke ou fin-n ekri repons ou fé plizyé fotokopi. Pran Repons orijinal la voye li nan Biro "Clerk" la. Nan Konte Miami-Dade, anpil aksyon "foreclosure" kompayi mògej fét nan Tribinal "Miami-Dade Circuit." Pou ka sa yo, ou ka fé repons ou nan "Miami-Dade County Courthouse, 73 W. Flagler Street, Miami, Florida." Li pa koute ou lajan ditou pou ou fé Repons ou. Mande "Clerk" la pou li mete so sou on lòt fotokopi ou ou, pou ou ka prouve ke ou voye Repons ou an. Asire ou ke ou kenbe on fotokopi Repons lan pou dosye pésonél ou.

Mwen fé peyman mògej mwen nan "Florida Mortgage Company." Pouki sa "National Bank, as Trustee for XYZ Trust" fé on aksyon "foreclosure" kont mwen?

Tré souvan Kompayi Mògej yo van-n hipoték epi transfere bay bank ki responsab yo a. Pe tét yo te van mògej ou a bay on "trust". An Florid, pou ou fé on "foreclose," demandé a dwe posede mògej la epi "note" la (ki se promés ou pou ou remét lajan kompayi mògej la).

Apré mwen fé on repons nan "foreclosure" la, ki prochen etap mwen dwe pran?
Pannan "foreclosure" la an atant, ou ta dwe kontinye negosye avék kompayi mògej la o sinon avoka kompayi mògej la.

"11th Judicial Circuit" ki kouvri Konte Miami-Dade, te sòti on Lòd Administratif, ki efektif le 1er Me 2009, ki di konsa ke dwe genyen mediasyon nan mògej "foreclosures" pou tout rezidan ki abite nan kay yo ki nan "foreclosure" ka ki fét apré 1er Me 2009. Program mediasyon an rele *CHAMP*. Si ka "foreclosure" ou a te fét anvan 1er Me 2009, ka ou a pa pral on pati nan *CHAMP*.

Anba banyé *CHAMP,* lé ka pou "foreclosure" la fét, kompayi mògej la voye bay "Collins Center" tout enfòmasyon kontak mét kay la. "The Collins Center" se on ajans ki gen objektif non likratif ki ap travay ak Tribinal la pou li asiste mét kay. Amplwaye nan "Collins Center" yo kontakte mét kay la epi asiste mét kay la pou li rantre an kontak avék on konseye sétifye nan USHUD. Konseye a asiste mét kay la voye on fòm finansye. On fwa ke yo fin-n rampli fòm sa-a, yo fikse on dat mediasyon. Avoka kompayi mògej la epi mét kay la pral ale nan mediasyon an epi eseye fé on akò konsénan ka " foreclosure" ou a. Mediaté se on moun net (ki

pa pran pozisyon) ki fòme pou li ede de pati diferan jwen on aranjman. Si gen on aranjman ki fét, li ekri epi posedi “foreclosure” la sispan-n. Sévis konseye USHUD epi mediaté a pa koute mét kay la anyen.

Si pa gen on ken-n aranjman ki jwen nan mediasyon an o sinon mét kay la pa patisipe nan mediation an, kompayi mògej la pral voye nan tribinal on dokiman ki rele “Motion for Summary Judgment.” Dokiman sa-a di Jij la ke pa gen fé ki an diskisyon epi mande Jij la pou li fikse on vant “foreclosure.” Si ou resevwa on Mosyon pou “Summary Judgment” epi ou pa dakò avék nimpòt ki fé ke kompayi mògej lan mansyone la dan-l, ou ta dwe voye nan tribinal on Afidevi ki fé opozisyon a “Summary Judgment” lan. On Afidevi se vésyon fé pa ou. Pa egzamp, si ou pa dwe valé lajan kompayi mògej la di ou dwe a, ou ta dwe ekri sa nan afidevi ou a. Lé ou siyen afidevi a, ou sémante ke tout sa ou ekri se la verite epi kòrék. Afidevi an dwe siyen devan on noté. Ou ta dwe voye Afidevi a nan Tribinal avék “Clerk of Court” la epi poste on fotokopi bay avoka-a o mwens senk jou anvan jijman sou “Motion for Summary Judgment.” Kenbe on fotokopi Afidevi a pou dosye pésonél ou.

Ou pral resevwa on fotokopi notis jijman-an pa la pòs. Ou dwe ale nan jijman-an. Pote on fotokopi Repons ou epi nimpòt lòt dokiman ke ou te voye nan tribinal la. Si ou voye on Afidevi nan tribinal la, ou ta dwe prepare ou pou ou eksplike fé ki an kesyon yo. Si ou men-m o sinon kompayi mògej la pa dakò ak fé yo, Jij la pa ta dwe ran-n on “Summary Judgment” epi ka-a pral nan posé apré sa.

Si Jij la deside ke pa gen on ken-n fé ki an diskisyon, Jij la pral ran-n on Jijman kont ou epi di “Clerk” la pou li fikse vant kay ou a. Vant lan ta sipoze fikse nan 35 jou, men ou ka mande Jij la pou li fikse vant lan nan on tan pi ta.

Kijan on vant “foreclosure” fét?

Kòmanse nan 11 Janvye 2010, vant kay sezi (foreclosure sales) pral fét a travé sit enténét "Clerk"la nan www.miamidade.realforeclose.com. Jijeman final "Foreclosure" pral fikse on dat espesifik pou vant "foreclosure" la fét. Nan dat sa-a vant ki pral fét sou enténét la pral kòmanse a 9:00 a.m. Moun ki pral achete kay la pa oblije parét an pésòn ankò paske vant lan fét sou enténét.

On fwa ke kay la van-n, éske mwen dwe soti nan kay la imediatman?

Nouvo mét kay la tan-n 10 jou apré vant “foreclosure” la anvan pou li mande Tribinal la on “Writ of Possession” pou li fé ou sòti nan propriete a. On “Writ of Possession” se on dokiman kote Tribinal la òdone “Sheriff” la pou li mete ou men-m epi tout sa ou posede deyò nan kay la. Li eligal pou nouvo mét kay la ta chanje seri o sinon koupe itilite ou pou li fòse ou kite kay la.

Tribinal pa ka aprouve on aksyon “Writ of Possession” nan on “foreclosure”/ Sezi ki emplike “homestead” o sinon on propriete rezidansyél ki pagen “homestead” san prév ke yo te sévi ou de fason apropriye avék ka “foreclosure” la. Yo dwe ba ou on notis jijman lé nouvo mét kay la mande pou “Writ of Possession” an epi gen on jijman ki dwe fét devan Jij la. Ou ta dwe ale nan jijman sa-a epi eksplike Jij la pouki sa ou bezwen plis tan pou ou sòti nan kay la.

Éske mwen an dwa pou mwen resevwa nimpòt ki lajan si yo van kay mwen nan “foreclosure”?

Lajan ki fét nan vant kay “foreclosure” la pral distribye baze sou Jijman Final la. Si genyen lajan ki rete, ou ka an dwa pou ou rekipere rés lajan sa-a. Ou pa bezwen on avoka o sinon asistans pou ou jwen lajan sa-a. Ou ka kontakte “Miami-Dade Foreclosure Clerk, 140 W. Flagler Street, Room” 1502, (305) 375-5943 pou detémine si yo te van kay ou a pou plis lajan ke sa ou te dwe kompayi mògej la. Si yo te van kay ou pou plis lajan ke ou te dwe kompayi mògej la, ou an dwa pou ou resevwa rés lajan an plis sa-a. Sa-a rele an plis “surplus.”

Éske mwen ka aplike pou “bankruptcy” pou sispan “foreclosure” lan?

On ka fé on aplikasyon pou “Chapter 13 bankruptcy” jiskas ke jou vant kay la te fikse pou ou sispan-n vant “foreclosure” kay ou a. Avék kalite “bankruptcy” sa-a ou dwe genyen ase revni pa mwa pou ou repon-n a tout depans pa mwa regilye ou a epi fòk ou genyen ase lajan ki rete chak mwa pou ou peye mògej ou epi kenbe li a jou pannan 60 mwa. Dapré anpil sikonstans, lé ou aplike pou “bankruptcy” a, posedi “foreclosure” la sispan-n epi si te gen on vant ki te fikse pou van kay ki nan “foreclosure” la, li anile. Ou dwe jwen on konseye dét anvan ou aplike pou “bankruptcy” alò ou pa ka tan jou vant lan pou ou pran on desizyon pou ou aplike pou “Chapter 13 bankruptcy.” Ou ta dwe konsilte on avoka “bankruptcy” pou plis enfòmasyon. Ou ka jwen on avoka “bankruptcy” nan “National Association of Consumer Bankruptcy Attorneys” (http://www.nacba.org/attorneyfinder/).

Mwen deside ke mwen pa ka peye pou kay mwen an. Ki opsyon mwen genyen?

Si ou deside ke ou pa kapab kontinye peye pou kay ou, pinga ou vire do ou bay mògej la. Si kay la van nan on vant “foreclosure,” ou kouri riske pédi tout ekite ou ta ka genyen epi an plis domaje istwa kredi ou. Men opsyon mwen:

- **Van kay ou a**
  Ou ka van kay ou a men-m apré genyen on aksyon “foreclosure” ki fét kont ou. Ou ta dwe konsidere opsyon sa-a espesyalman si ou posede kay

ou pannan anpil tan o sinon si kay ou vo bokou plis ke kantite lajan ou dwe kompayi mògej la. Ou ta dwe kontakte on ajan "real estate" ki genyen bon repitasyon pou asistans pou li ka fé piblisite epi van kay ou a. Ou dwe tou pran on avoka pou revize tout dokiman vant yo epi pou reprezante ou nan "closing" nan. Si ou genyen on kontra pou ou van kay ou a, men ou pa pral ranpli vant lan anvan vant "foreclosure" la, ou ta dwe fé on "Motion to Cancel Foreclosure Sale." Sa se on lét ke ou adrese a Jij la mande li pou re fikse dat vant "foreclosure" la pou ou ka fini ak vant propriete a. Ou ta dwe atache on fotokopi kontra vant kay ou a nan Mosyon an.

- **"Shortsale"**
  Si yo jwen on moun ki ap achete kay ou a, men acheté pa vle peye ou ase lajan pou mògej la, li ta bon pou ou konsidere on "short sale." Pa Egzamp, acheté a vle achete propriete a pou $140,000 men ou dwe $150,000 a kompayi mògej la. Nan ka sa-a, ou ta dwe kontakte kompayi a pou ou wé si li ta vle aksepte redwi lajan ou dwe a. Jeneralman, bank lan pa pral pémét sa si ou ap resevwa nimpòt ki lajan nan vant lan.

- **"Deed in lieu of foreclosure"**

  O lye de van kay ou a, ou ka ekzekite on "deed in lieu of foreclosure." Lé ou fé sa, ou pral bay kompayi mògej ou a kay ou a. Li ta bon pou ou konsiderere opsyon sa-a si ou pa genyen ekite nan kay ou a epi ou jwen on ken-n lòt jan pou ou evite "foreclosure." Lé ou ekzekite on "deed in lieu of foreclosure," ou ka evite tan-an, depans "foreclosure" aksyon an jistis epi ou ka rive evite on jijman "foreclosure" rantre kont ou. Sepandan, ou pa ta dwe fé sa ekzsepte si ou resevwa konfimasyon pa ekri nan men kompayi mògej la ke ou pa pral dwe li on ken-n lajan ankò si ou fé sa.Ou ta dwe fé avoka pa ou revize akò sa-a.

Si ou chwazi on "short-sale" o sinon on "deed in lieu of foreclosure," li ka afekte kantite revni ki rapòte bay IRS. Ou ta dwe konsilte konseye taks profesyonél ou o sinon konseye Taks Klinik pou moun ki gen revni ba, pou ou ka di ou si sa pral afekte reveni ba ou ke ou ka jwen nan sit enténét " Taxpayer Advocate" lan (http:www.irs.gov/advocate). Taks Klinik Moun ki gen Revni ba Legal Services of Greater Miami, Inc. an ka ba ou konséy konsénan konsekans taks sa ki rele "deed in lieu of foreclosure" la o sinon "short sale."

Éske mwen ka refinanse pou mwen evite "foreclosure?"
Wi. Si ou refinanse mògej ou, ou pral stope "foreclosure" la. Si aktyélman

ou gen on problém peye mògej ou, ou pral vle revize si wi o sinon non ou ka peye nouvo mògej potansyél ou a. Nimpòt ki refinans pral ogmante sélman montan lajan ke ou dwe sou propriete a. Si ou redwi enteré ou de fason signifikatif to enteré ou, li ka fé sans pou ou refinanse kay ou a. Sepandan, anpil opsyon pou refinans ki samble ki itil ka, lé ou gade li pi pré, ka koute plis o sinon li ka on panzou ke yo ap ba ou. Chéche on konseye ki konesans nan sa ki pou revize propozisyon an anvan ou siyen nimpòt ki sa.

Si ou genyen plis ke 62 lane, li ta ka bon pou ou konsidere pran sa ki rele on “reverse mortgage.” On “reverse mortgage” se on pwodwi mògej pou moun ki aje (senior citizens) ki pémét ou viv nan kay ou san ou pa fé on ken-n peyman mògej, depi li se rezidans kote ou abite. Avék on “reverse mortgage,”ou sélman responsab pou ou peye taks propriete epi asirans propriete a. Montan “reverse mortgag” ke ou pral kalifye pou ou resevwa-a pral baze sou laj ou epi sou valé ki nan kay ou a. AARP genyen plis enfòmasyon konsénan “reverse mortgages” nan sit enténét yo ki nan: http://www.aarp.org/money/revmort/

Te gen on moun ki te kontakte mwen epi ki te di konsa ke yo ka ede mwen sove kay mwen nan ki nan “foreclosure.” Éske yo ka ede mwen?

Apré ke yo fin-n fé on aksyon “foreclosure” kont ou, ou pral resevwa plizyé anpil moun ki pral ofri ou pou yo ede ou “sove kay ou a.” Ou ta dwe evite fé tranzaksyon avék on “Envestisé” ki pral di ou konsa ke li pral mete tit kay ou sou nom li epi “Ou pral jwen tit kay ou a ankò” apré on peryòd tan. Anpil nan òf sa yo se frod/vòl òganize. Tranzaksyon sa yo pa pati ak lide pou yo reysi epi kompayi sa yo ap eseye vòlé lajan ki sot nan valé propriete ou a epi pran kay ou a nan men ou.

Feyé sa-a se Legal Services of Greater Miami, Inc. ki prepare li pou ou, li lokalize li nan:

Biro Prinsipal
3000 Biscayne Blvd., Swit 500
Miami, FL 33137
(305) 576-0080

South Dade Law Center
10720 Caribbean Blvd.
Swit 400
Perrine, FL 33189
(305) 232-9680

www.lsgmi.org

January 2010 Ed.