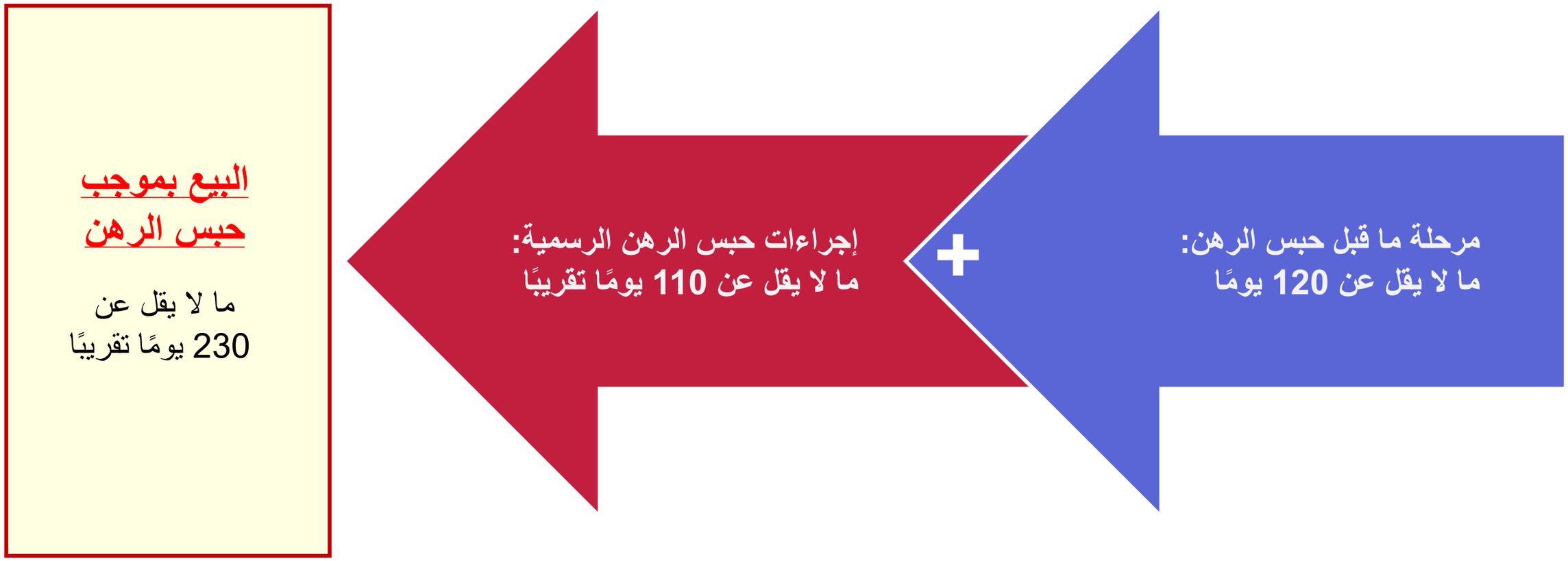
حبس الرهن غير القضائي في كاليفورنيا



يوضح هذا الجدول الزمني أقرب توقيت ممكن.
وفي كثير من الحالات، قد تستغرق إجراءات حبس الرهن الفعلية مدة أطول.

مرحلة ما قبل حبس الرهن (ما لا يقل عن 120 يومًا)

تخلف المقترض عن السداد

يفرض مقدم الخدمة رسوم تأخير عن كل شهر يتخلف فيه المقترض عن سداد القرض، ما لم يوافق مقدم الخدمة على تعليق الدفعات مؤقتًا أو خفضها بموجب اتفاقية تريث.

في غضون 36 يومًا من تاريخ الدفعة الفائتة

يتصل مقدم الخدمة بالمقترض (أو يحاول الاتصال به) هاتفيًا لمناقشة خيارات الحد من الخسائر.

- الاستثناءات: في حال إشهار المقترض إفلاسه، أو إذا طلب المقترض من مقدم الخدمة التوقف عن الاتصال به.

في غضون 45 يومًا من تاريخ الدفعة الفائتة

يجب على مقدم الخدمة تعيين مسؤول اتصال لمساعدة المقترض في محاولة إيجاد السبل الممكنة لتفادي حبس الرهن.

يجب على مقدم الخدمة إرسال إشعار خطي إلى المقترض يتضمن معلومات محددة، بما في ذلك كيفية الحصول على معلومات حول خيارات الحد من الخسائر المتاحة.

- الاستثناءات: في حال إشهار المقترض إفلاسه، أو إذا طلب المقترض من مقدم الخدمة التوقف عن الاتصال به.

قبل 30 يومًا من تسجيل إشعار التقصير (Notice of Default, NOD)

يجب على مقدم الخدمة الاتصال بالمقترض لمناقشة خيارات الحد من الخسائر.

إجراءات حبس الرهن الرسمية (ما لا يقل عن 110 يومًا تقريبًا)

تسجيل إشعار التقصير (NOD)

تبدأ إجراءات حبس الرهن رسميًا عندما يسجل الحارس القضائي NOD في مكتب تسجيل العقارات في المقاطعة.

بمجرد تسجيل الـ NOD، يتاح للمقترض مدة **3 أشهر لتصحيح** وضع التقصير.

ترسل نسخة من الـ NOD بالبريد إلى المقترض في غضون 10 أيام عمل من تاريخ التسجيل.

بعد حوالي 3 أشهر: تسجيل إشعار البيع (Notice of Sale, NOS)

إذا لم يصحح المقترض وضع التقصير، يجوز للحارس القضائي تسجيل NOS قبل ما يصل إلى 5 أيام من نهاية فترة الثلاثة أشهر.

سيتضمن الـ NOS وقت البيع ومكانه. يجب أن يكون تاريخ البيع هذا بعد 20 يومًا على الأقل من اليوم الذي يُنشر فيه الـ NOS على العقار ويُرسل بالبريد إلى المقترض. (انظر المربع التالي)

قبل تاريخ البيع بـ 20 يومًا على الأقل

يُنشر الـ NOS على العقار ويُرسل بالبريد إلى المقترض.

قبل تاريخ البيع بـ 5 أيام عمل على الأقل

الفرصة الأخيرة للمقترض للقيام بما يلي:

- **إعادة تفعيل** الرهن العقاري عن طريق سداد جميع الدفعات المتأخرة والتكاليف وغيرها؛
- **وقف** إجراءات حبس الرهن مؤقتًا من خلال تقديم طلب مكتمل لتعديل قرض الرهن ذي الأولوية الأولى؛
- **أو الحصول على تأجيل لمرة واحدة ولمدة 45 يومًا** لبيع حبس الرهن عن طريق تزويد الحارس القضائي باتفاقية إدراج مع وسيط عقاري مرخص في كاليفورنيا، باستخدام طرق التسليم التي يقتضيها القانون.

لا تفترض أن البريد العادي كاف.

➢ في حال تأجيل البيع بهذه الطريقة، يجوز للمقترض الحصول على تأجيل آخر لمرة واحدة ولمدة 45 يومًا عن طريق تزويد الحارس القضائي باتفاقية الشراء قبل 5 أيام عمل على الأقل من تاريخ بيع حبس الرهن المؤجل، باستخدام طرق التسليم التي يقتضيها القانون.

البيع بموجب حبس الرهن

الفرصة الأخيرة للمقترض **لاسترداد** العقار عن طريق سداد كامل قيمة القرض **قبل** بيع حبس الرهن.

بعد إتمام البيع، تزول صفة مالك العقار عن المقترض.