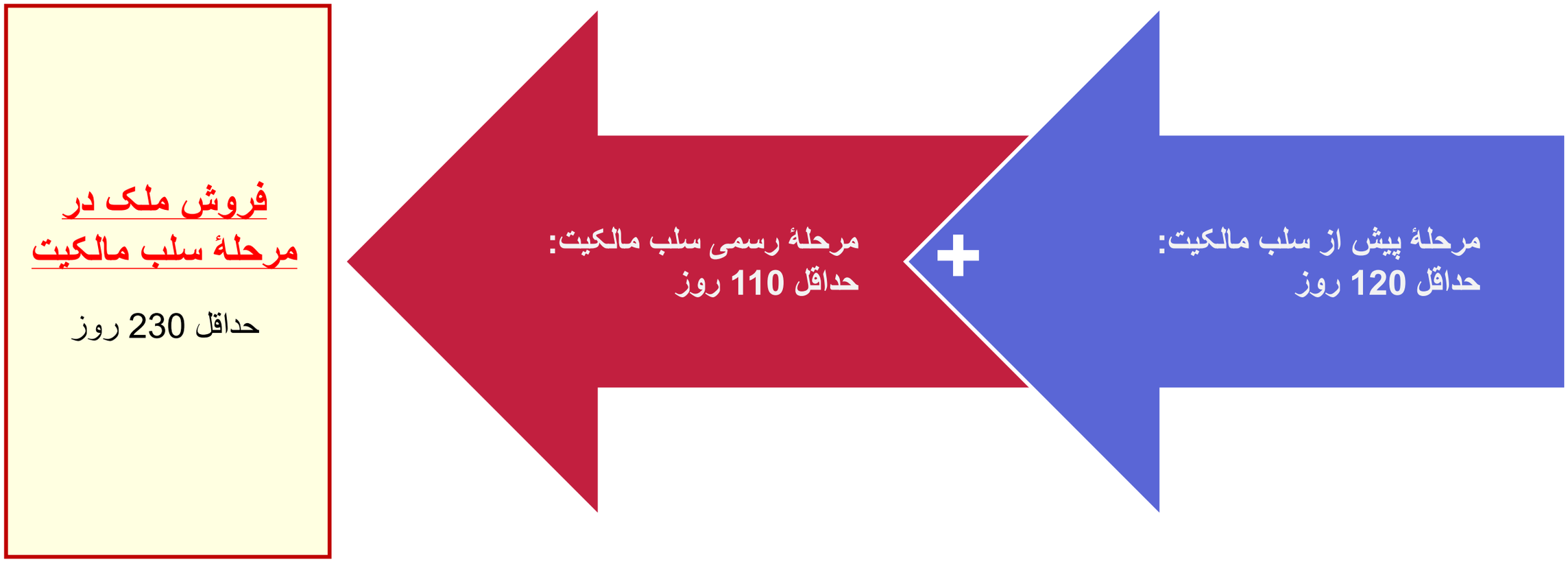
مراحل سلب مالکیت غیرقضایی در ایالت کالیفرنیا



این بازهٔ زمانی، کوتاه‌ترین مدت ممکن است.
در بسیاری از موارد، فرایند واقعی سلب مالکیت ممکن است مدت بیشتری به طول انجامد.

مرحلهٔ پیش از سلب مالکیت (حداقل 120 روز)

عقب‌افتادن وام‌گیرنده از پرداخت اقساط

هر ماه که وام معوق بماند، ارائه‌دهندهٔ خدمات، جریمهٔ دیرکرد دریافت می‌کند مگر اینکه با اعطای تسهیل موقتاً پرداخت را متوقف یا کاهش داده باشد.

ظرف 36 روز پس از تاریخ قسط پرداخت‌نشده

ارائه‌دهندهٔ خدمات باید از طریق تلفن با وام‌گیرنده تماس بگیرد یا تلاش به تماس کند تا گزینه‌های کاهش خسارت را بررسی کند.

- استثناها: اگر وام‌گیرنده اعلام ورشکستگی کرده باشد یا از ارائه‌دهندهٔ خدمات خواسته باشد که دیگر با وی تماس نگیرد.

ظرف 45 روز پس از قسط پرداخت‌نشده

ارائه‌دهندهٔ خدمات، موظف است مسئول تماسی تعیین کند تا به وام‌گیرنده در یافتن راه‌های احتمالی پیشگیری از سلب مالکیت کمک کند.

همچنین ارائه‌دهندهٔ خدمات باید اطلاعیه‌ای کتبی با اطلاعات مشخص از جمله نحوهٔ کسب اطلاع از گزینه‌های کاهش خسارت، برای وام‌گیرنده ارسال کند.

- استثناها: اگر وام‌گیرنده اعلام ورشکستگی کرده باشد یا از ارائه‌دهندهٔ خدمات خواسته باشد که دیگر با وی تماس نگیرد.

30 روز پیش از ثبت اطلاعیه رسمی نکول (Notice of Default, NOD)

ارائه‌دهندهٔ خدمات باید با وام‌گیرنده تماس بگیرد تا گزینه‌های کاهش خسارت را بررسی کند.

مرحلهٔ رسمی سلب مالکیت (حداقل 110 روز)

ثبت اطلاعیه رسمی نکول (NOD)

فرایند سلب مالکیت به‌طور رسمی از زمانی آغاز می‌شود که متولی اطلاعیه رسمی نکول را در دفتر ثبت شهرستان به ثبت برساند.

پس از ثبت اطلاعیه رسمی نکول، وام‌گیرنده **3 ماه فرصت دارد که وضعیت نکول** را اصلاح کند.

نسخه‌ای از اطلاعیه رسمی نکول باید حداکثر ظرف 10 روز کاری پس از ثبت، برای وام‌گیرنده پست شود.

تقریباً 3 ماه بعد: ثبت اطلاعیه فروش (Notice of Sale, NOS)

اگر وام‌گیرنده وضعیت نکول را اصلاح نکند، متولی می‌تواند حداکثر 5 روز پیش از پایان دورهٔ 3 ماهه، اطلاعیه فروش را به ثبت برساند.

اطلاعیه فروش حاوی زمان و مکان فروش خواهد بود. تاریخ فروش باید حداقل 20 روز پس از روزی باشد که اطلاعیه فروش در ملک نصب و برای مالک پست شده است. (به بخش بعدی مراجعه کنید)

حداقل 20 روز پیش از تاریخ فروش

اطلاعیهٔ فروش باید بر ملک الصاق و برای وام‌گیرنده ارسال شود.

حداقل 5 روز کاری پیش از تاریخ فروش

این آخرین فرصت وام‌گیرنده جهت انجام هریک از موارد ذیل می‌باشد:

- **بازگرداندن** وام از طریق پرداخت کلیه اقساط عقب‌افتاده، هزینه‌ها و غیره.
- **توقف موقت** فرایند سلب مالکیت با ارائهٔ یک درخواست کامل برای تعدیل وام رتبهٔ اول.
- **دریافت یک بار تعویق 45 روزه** فروش ناشی از سلب مالکیت، به‌شرط ارائهٔ قرارداد فهرست بها با یک کارگزار معاملات ملکی دارای مجوز در کالیفرنیا به متولی، با استفاده از روش‌های تحویل مقرر در قانون. ارسال ابلاغیه‌ها به‌وسیلهٔ پست عادی را نباید وافی به مقصود پنداشت.
  - در صورت تعویق فروش به این روش، وام‌گیرنده می‌تواند با ارائهٔ قرارداد خرید به متولی، حداقل 5 روز کاری پیش از تاریخ فروش تعویق‌یافته و با استفاده از روش‌های تحویل مقرر در قانون، یک تعویق 45 روزهٔ دیگر دریافت کند.

فروش ملک در مرحلهٔ سلب مالکیت

این آخرین فرصت وام‌گیرنده برای **بازخرید** ملک از طریق پرداخت کامل وام، **پیش از** فروش ناشی از سلب مالکیت، است.

پس از فروش، وام‌گیرنده دیگر صاحب‌خانه محسوب نمی‌شود.