

هل تواجه غلق رهن؟



لا تنتظر حتى فوات الأوان

احصل الآن على مساعدة بشأن غلق الرهن!



Department of Commerce

Innovation is in our nature.

www.commerce.wa.gov/foreclosures



WASHINGTON STATE
HOUSING FINANCE
COMMISSION

www.wshfc.org

يمكن لأي شخص الاتصال برقم **1-877-894-HOME (4663)** في أي وقت للحصول على استشارة مجانية بشأن أمور الإسكان والحصول على مساعدة بشأن غلق الرهن.

قد يكون مالكي العقارات من أصحاب الدخل المنخفضة إلى المتوسطة مؤهلين للحصول على مساعدة من الخط الساخن المجاني للمساعدة في الأمور القانونية المدنية. اتصل على رقم **1-800-606-4819**.

قم بزيارة **www.homeownership.wa.gov** للحصول على معلومات بشأن برنامج الوساطة، والوقاية من غلق الرهن، وبدائل غلق الرهن، وكيف تتجنب الوقوع ضحية لعملية احتيال للإنقاذ من غلق الرهن، والمزيد.

إذا شعرت أنك ضحية لعملية احتيال للإنقاذ من غلق الرهن أو عملية نصب لتعديل القرض، عليك بتقديم شكوى إلى مكتب المدعي العام في واشنطن على الموقع **www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx** أو دائرة المؤسسات المالية في ولاية واشنطن على الموقع **www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm** أو **877-RING-DFI (746-4334)**

للسؤال عن توفر هذه المطبوعة بصيغة أخرى، يرجى الاتصال برقم **360-725-2650** أو **TDD-TTY 360-586-0772** (الهاتف النصي للصم).

لطلب نسخ من هذا الكتيب لتوزيعها، يرجى الاتصال على رقم **800-746-4334** أو إرسال بريد إلكتروني إلى **dfi@dfi.wa.gov**

نبذة عن البرنامج

يوفر برنامج ولاية واشنطن لعدالة غلق الرهن مساعدة بشأن غلق رهن مالك العقار عن طريق تقديم مشورة مجانية في الإسكان، ومساعدة في الأمور القانونية المدنية، والتوعية ونشر الوعي، وفرصة التوسط.

يواجه البرنامج ارتفاع نسبة غلق الرهن عن طريق تحسين التواصل بين المقرض ومالك العقار لتجنب غلق الرهن أينما أمكن. البرنامج مصمم لمساعدة مالكي العقارات ومقرضهم على التوصل إلى حل.

من هم المؤهلون للمشاركة في برنامج عدالة غلق الرهن؟

يكون مالكي العقارات مؤهلين للوساطة إذا تلقوا إشعاراً بتأخر السداد من مقرضهم وكانوا يعيشون في العقار عندما بدأت عملية غلق الرهن. يستثنى بعض المقرضين الصغار المعيّنين من التوسط.

ما هي وساطة غلق الرهن؟

وساطة غلق الرهن هي عملية يقوم فيها طرف ثالث محايد (وسيط) بمساعدة مالك العقار والمقرض على الوصول إلى اتفاق عادل، واختياري، وتفاوضي. الوسيط ليس قاضياً ولا يمثل أي من الطرفين.

كيف يطلب مالك العقار الوساطة؟

لا يمكن أن يحيل مالك العقار نفسه إلى وساطة غلق الرهن. يجب إحالة مالك العقار بواسطة مستشار إسكان أو محامي. انظر دليل "كيفية عمل برنامج ولاية واشنطن لعدالة غلق الرهن" في هذا الكتيب للحصول على تفاصيل بشأن متى يمكن القيام بالإحالة. يمكن لأي مالك عقار الاتصال مجاناً بمستشار إسكان في أي وقت عن طريق الاتصال بالخط الساخن لمعلومات ملكية العقارات في ولاية واشنطن على الرقم **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** أو زيارة الموقع

www.wshfc.org/buyers/counseling.htm أو

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm

كذلك، مالكي العقارات من أصحاب الدخل المنخفضة إلى المتوسطة قد يكونوا مؤهلين لتلقي مساعدة من الخط الساخن للمساعدة في الأمور القانونية المدنية على مستوى الولاية: اتصل برقم **1-800-606-4819** أو قم بزيارة الموقع **www.nwjustice.org/what-clear**

ما هي تكلفة المشاركة في البرنامج؟

استشارة الإسكان مجانية. إذا تمت الإحالة إلى وساطة، فإن التكلفة على مالك العقار تكون 200 دولار أمريكي. كما يقوم المقرض بدفع 200 دولار. يجب دفع الرسوم للوسيط قبل الوساطة (إذا تطلب الأمر أكثر من جلسة وساطة واحدة، فقد تفرض تكلفة إضافية).

كيف يعمل برنامج ولاية واشنطن لعدالة غلق الرهن

• يمكن لمالك العقار الاتصال مجاناً بمستشار الإسكان في أي وقت. اتصل برقم **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** بمجرد أن يكون هناك احتمال للتعرض إلى خطر غلق الرهن.

في أي وقت

- يحصل مالك العقار على إشعار من المقرض بشأن الحق في الحصول على فرصة اللقاء لمناقشة غلق الرهن. يسمى هذا إشعار خيارات ما قبل غلق الرهن. المقرض مطالب بإرسال هذا الإشعار إلى مالك العقار قبل أن يقوم بإصدار إشعار بتأخر السداد.
- إذا طلب مالك العقار اللقاء (يدعي "لقاء وتشاور")، فإن المقرض لا يمكنه إصدار إشعار بتأخر السداد حتى انقضاء 90 يوماً من إصدار إشعار خيارات ما قبل غلق الرهن. ويمنح هذا وقتاً لمالك العقار والمقرض لمحاولة تجنب غلق الرهن إذا أمكن.
- يمكن أن يتم اللقاء شخصياً، إذا طلب مالك العقار ذلك، ويكون ذلك في المقاطعة التي يقيم فيها مالك العقار.
- إذا تقابل مالك العقار مع المقرض وتشاورا ولم يصلا إلى حل خلال مهلة الـ 90 يوماً، فإنه يحق للمقرض إرسال إشعار بتأخر السداد إلى مالك العقار.
- إذا لم يطلب مالك العقار لقاء، فإن المقرض يحق له إرسال إشعار بتأخر السداد إلى مالك العقار في غضون 30 يوماً من إصدار إشعار خيارات ما قبل غلق الرهن.

الخطوة 1

- قد يصبح مالك العقار مؤهلاً للوساطة إذا تم إصدار إشعار بتأخر السداد. يجب أن يقوم مالك العقار بالاتصال بمستشار الإسكان، إذا لم يكن بالفعل قد قام بذلك، أو الاتصال بمحامي لمناقشة خيارات غلق الرهن والوساطة الممكنة.
- إذا كان مالك العقار مؤهلاً، فإن مستشار الإسكان أو المحامي يطلب الوساطة نيابة عن مالك العقار. ويقدم هذا الطلب إلى وزارة التجارة في ولاية واشنطن. يمكن طلب الوساطة فقط بعد إصدار إشعار بتأخر السداد وحتى 20 يوماً بعد تاريخ تسجيل إشعار بيع بالمزاد العلني. (إشعار البيع بالمزاد العلني هي وثيقة تخبر مالك العقار بالموعد المحدد لبيع العقار.)
- إذا تم إحالة مالك العقار إلى الوساطة قبل تسجيل إشعار البيع بالمزاد العلني، فلا يمكن تسجيل إشعار البيع بالمزاد العلني حتى تكتمل الوساطة.

الخطوة 2

- تقوم وزارة التجارة بإشعار مالك العقار والمقرض أنه تم طلب الوساطة، وتقوم بتعيين وسيط، وتخبر كل طرف بمسؤولياته، مثال الوثائق المطلوبة للوساطة ورسوم الوساطة المطلوبة من كل طرف وتبلغ 200 دولار أمريكي. ويتم هذا في غضون 10 أيام من تلقي وزارة التجارة طلب وساطة مكتمل.
- يتم تحديد موعد الوساطة بواسطة الوسيط في موعد أقصاه 70 يوماً من اختيار الوسيط، ما لم يتم الاتفاق على خلاف هذا بواسطة مالك العقار والمقرض.

الخطوة 3

- يقوم مالك العقار بإرسال الوثائق المطلوبة إلى الوسيط والمقرض (في غضون 23 يوماً من استلام إشعار الوساطة من وزارة التجارة).
- يقوم المقرض بإرسال الوثائق الخاصة به إلى الوسيط ومالك العقار (في غضون 20 يوماً من استلام وثائق مالك العقار).

الخطوة 4

- تحدث الوساطة.
- يمكن أن يمثل مالك العقار محامي، أو مستشار إسكان، أو أي وكيل آخر. ولكن، مالك العقار (المقرض (المقترضين) المسمى في قرض الرهن العقاري) يجب أن يحضر الوساطة شخصياً.
- يجب أن يكون لدى المقرض شخص يتمتع بسلطة لكي يقوم بتعديل القرض أو التفاوض بشأن اتفاقية سواء بحضوره الشخصي أو التواصل عبر الهاتف أثناء الوساطة.
- يجب أن يشارك مالك العقار والمقرض بحسن نية على مدار عملية الوساطة بأسرها.
- لا يجب أن يلعب الوسيط دور القاضي. الوسيط هو طرف ثالث حيادي يقوم بتشجيع مالك العقار والمقرض على فحص كل الخيارات، بما في ذلك تعديل القرض، لتجنب غلق الرهن.
- إما أن يصل مالك العقار والمقرض إلى اتفاق (تعديل القرض أو أي خيار آخر)، أو لا يصلا إلى اتفاق وحينها تتواصل عملية غلق الرهن.

الخطوة 5

- يقوم الوسيط بتحضير شهادة مكتوبة بنتائج الوساطة وما إذا كان مالك العقار والمقرض قد اشتركا بحسن نية. يقوم الوسيط بإرسال شهادة لكل الأطراف بما في ذلك وزارة التجارة في غضون سبعة أيام عمل من تاريخ الوساطة.
- إذا لم يقم المقرض بالوساطة بحسن نية، فإن مالك العقار قد يتمكن من إيقاف عملية البيع وفاء للرهن في المحكمة.

الخطوة 6