

# OU DWE KONN DWA W: KISA POU FÈ SI YO VOYE DOKIMAN SEZI BA OU

Anba a w ap jwenn Kesyon Moun Poze Souvan (FAQs) sou sezi. Si tribinal la te voye dokiman ba ou nan yon pwosesis sezi, chèche konnen plis sou dwa w e chèche jwenn èd tousuit!

## KISA YON SEZI YE?

- Yon sezi se yon **pousuit yo fè kont ou pou yo pran kay ou a**. Kreyansye prè ipotèk ou a ka tante yon sezi kont ou, lè li deklare ke w pa peye (“difikilte pou peye”) prè ipotèk ou a. Yo ka tante yon sezi kont ou tou si ou anreta nan pèman enpo fonsye w yo oswa pou pèman fakti dlo w.
- Pati k ap pousuiv ou pou sezi a—“plenyan” an—dwe pwouve tribinal la ke li gen yon dwa legal pou li pran kay ou a avan li ka jwenn yon jijman an favè li, e avan li òganize yon vant ozanchè pou li sezi kay la.

## ÈSKE MWEN KA RETE NAN KAY MWEN APRE YO KÒMANSE YON PWOSESIS SEZI KONT MWEN?

- **Wi**. Ou se pwopriyetè kay ou e ou pa dwe kite l amwenske oswa jiskaske yo vann li ozanchè. Pwosesis sa ka pran plizyè mwa oswa plizyè ane, e ou gen dwa pou defann ou devan yon tribinal kont yon pousuit pou sezi. Annatandan, **ou toujou responsab pou antretyen kay la**, e si ou gen lokatè, ou toujou pwopriyetè e ou toujou responsab pwopriyete a.
- Apre yon vant ozanchè, y ap konsidere w antanke yon lokatè e nouvo pwopriyetè a gen dwa pou li mete w deyò nan kay la si li pousuiv ou devan tribinal lojman.

## ÈSKE BANK MWEN AN DWE VOYE AVI BAN MWEN AVAN YO KÒMANSE YON SEZI?

- **Wi**. Omwen 90 jou avan yo kòmanse yon pwosesis sezi, bank lan oswa konpayi ki jere prè ipotèk ou pou bank lan dwe voye ba ou, pa kourye regilye ak sètifye, yon lèt ki rele yon **avi 90 jou**. Avi 90 jou a fè w konnen ke ou anreta nan pèman an, e li fè w konnen tou ki kantite lajan ou ta dwe peye pou w ka ajou. Nan avi a, yo dwe ba ou tou yon lis ki gen gwoup san bi likratif k ap bay èd gratis yo pou pwopriyetè kay k ap chèche rezoud pwoblèm ipotèk yo a. Si ou resewva avi 90 jou a, **pa pèdi tan**—kontakte youn nan founisè ki nan lis la oswa yon lòt founisè ki nan zòn ou an, pou jwenn èd. Fè atansyon ak moun ki vle mande w lajan pou ede w ak ipotèk ou a—yo konn pafwa pa pran sa ki pi bon pou enterè w la ak kè.



# 917-661-4500

# OU DWE KONN DWA W: KESYON MOUN POZE SOUVAN (FAQs) SOU SEZI



## ÈSKE MWEN DWE REPONN PLENT POU SEZI A?

- **Wi.** Li enpòtan pou **reponn dokiman tribinal la voye ba ou yo alekri**, menm si nan plent lan yo di sa pa enpòtan. Si ou pa voye repons ou bay avoka plenyàn ak bay tribinal la, ou ka pèdi kèk pwoteksyon enpòtan. Ou ka elijib pou jwenn èd gratis lè w reponn plent ki soti nan men avoka ki gen eksperyans nan defann moun kont pousuit sezi.

## KIJAN POU MWEN REPONN PLENT LAN?

- “Reponn yon plent” vle di **mete alekri** repons w ap bay pou dokiman jidisyè yo depoze pou ouvri dosye sezi a, voye yon kopi repons ou a bay kabinè avoka plenyàn e depoze repons ou nan tribinal la. Dokiman jidisyè yo depoze pou ouvri dosye sezi a enkli yon “plent,” ki gen ladan plizyè paragaf ki nimewote ki bay pouki rezon plenyàn pretann ke li gen dwa pou li pran kay ou a. Reponn yon plent ka enplike pou demanti kèk oswa tout deklarasyon konkrè yo ak prezante defans ou pou pousuit sezi a. “Defans” yo se fè ou prezante ki nan avantaj ou—si ou ka prouve yo—ki ta ka kontrekare sezi a. Si ou gen revandikasyon kont plenyàn, ke yo rele “demann konvansyonèl,” w ap ka ajoute yo nan repons ou yo.

## KONBYEN TAN MWEN GENYEN POU MWEN REPONN PLENT LAN?

- Si ou gen dokiman sezi tribinal yo nan men w, ou gen 20 jou pou reponn. Si se yon moun lakay ou yo te remèt dokiman yo epi yo voye yon rapèl pa lapòs pou ou, oswa si yo te kite dokiman yo lakay ou epi yo voye yon rapèl pa lapòs pou ou, ou gen 30 jou pou reponn. Pou konplete repons ou an, ou dwe voye **pa lapòs, yon kopi** repons ou an ki siyen, nan kabinè avoka plenyàn epi **depoze dokiman orijinal** repons ou an nan tribinal la.
- Si ou pat reponn plent lan nan delè sa yo, y ap ba w yon lòt chans pou reponn **SI** ou asiste nan premye konferans règleman nan ka pa w la. Nan premye konferans règleman an, yo fè tribinal la egzijans pou ba ou Enfòmasyon sou kijan pou reponn plent lan epi y ap ba ou yon lòt 30 jou kote w ap ka soumèt yon repons alekri.

## ÈSKE YON MOUN KA BAN MWEN ASISTANS JURIDIK POU MWEN REPONN PLENT LAN?

- Fòk tribinal la ba ou enfòmasyon sou òganizasyon ki ka ede w yo, sa ki ka enkli ede w reponn plent lan (poukont pa w, sa ki rele pwosedi *pro se*) epi/oswa jwenn posibilite pou yo reprezante w nan konferans règleman sezi nan tribinal la. W ap jwenn yon fòmilè repons pou ranpli epi w ap ka itilize l pou reponn plent lan (“fòmilè repons *pro se a*”), ki gen enstriksyon sou fason pou ranpli fòmilè an. Ou dwe mande konsèy jiridik pandan w ap ranpli fòmilè repons *pro se a*, paske pwosesis sezi yo konn gen kèk pwoblèm jiridik ki konplike.

## KIJAN MWEN KA EVITE MOUN KI VLE ANAKE M?

- Yon fwa pwosesis sezi yo kòmanse kont ou, ou ka resevwa plizyè lèt, apèl telefònik e moun ka menm vin frape pòt ou ak tout kalite “òf” ak “pwomès” pou sove kay ou ak modifikasyon prè, plan pou refinansman, ofri w lajan kach pou kle yo, vant adekouvè ak plizyè lòt magouy. **Anpil pwopriyete kay viktim de tout kalite magouy sa yo, peye plizyè milye dola pou modifikasyon ki pa janm fèt vre, oswa yo menm pyeje yo pou yo siyen dokiman pou transfere kay la bay lòt moun. Pratik sa yo vyole divès lwa Nouyòk. Pa siyen okenn dokiman san ou pa konsilte AVAN yon founisè ki bay sèvis jiridik gratis oswa yon ajans ki bay konsèy sou lojman.**



# 917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* Enfòmasyon ki nan fich ransèyman sa a pa reprezante yon konsèy jiridik.

## OU DWE KONN DWA W: KESYON MOUN POZE SOUVAN (FAQs) SOU SEZI



### KISA KONFERANS SOU RÈGLEMAN SEZI YO YE, E NAN KI FASON YO KA EDE M?

- Si bank ou a tante yon pwosesis sezi kont ou, lwa Nouyòk ba ou dwa pou gen yon konferans règleman ke tribinal la sipèvize, nan lide pou ede w, oumenm ansanm ak bank lan, pou nou jwenn yon solisyon tankou yon akò modifikasyon prè oswa yon lòt règleman pou dosye sezi w la. Ni oumenm ni avoka bank ou an dwe prezante nou nan tribinal la ak kèk enfòmasyon ki nesèsè pou negosyasyon ki siyifikatif. Yo òganize konferans règleman yo nan Kou Siprèm, gen yon medyatè, yon jij oswa yon lòt anplwaye tribinal la. Avan konferans lan fèt, tribinal la ap voye yon avi ba ou ki gen dat konferans lan. **Piga w inyore avi oswa lèt tribinal la voye ba ou yo.** Ou gen dwa pou gen yon konferans règleman menm si ou pa depoze yon repons pou plent sezi a.

### KISA BANK LAN EGZIJE PANDAN KONFERANS RÈGLEMAN AN?

- Bank lan ak/oswa avoka li yo gen obligasyon pou yo vini nan tribinal la pou konferans règleman an ak otorite pou pran desizyon. Nan premye konferans lan, fòk avoka bank lan vini ak yon fòmilè demann pou w ka aplike pou mande yon modifikasyon prè oswa yon lòt aranjman, yon istorik pèman pou ipotèk la, enfòmasyon detaye sou kantite lajan ki nesèsè pou ranbouse kòb prè a toukòm kantite lajan w ap bezwen pou mete w ajou, dokiman sou prè ipotèk la ak enfòmasyon sou estati tout demann modifikasyon prè ki ankou yo. Si bank lan refize demann ou an, fòk yo ba ou oswa voye yon lèt ki eksplike rezon ki fè yo refize l la. Anplisdesa, bank lan dwe respekte sèten delè pou li egzamine ak deside si l ap apwouve demann ou an.
- Nan premye konferans lan, tribinal la ap ba ou Enfòmasyon sou fason pou repon plent lan e l ap eksplike ke ou gen 30 jou adisyonèl pou reponn plent lan. Si w pa ale nan premye konferans ou an, ou p ap gen yon dezyèm chans pou reponn plent lan.
- Anjeneral, apre premye konferans lan, tribinal la ap “ranvwaye” seyans lan: fikse yon lòt dat pou oumenm ak avoka bank lan vini. Leplisouvan gen plizyè “ranvwa” ki fèt, yon fason pou bay toulède pati yo tan pou yo eseye jwenn yon solisyon. Li enpòtan pou oumenm—oswa pou avoka w la, si w gen youn—pou nou ale nan chak konferans règleman ke yo pwograme pou ka w la.

### KISA YO EGZIJE DE PWOPRIYETÈ KAY LA PANDAN KONFERANS RÈGLEMAN YO?

- Anplisde ale nan chak konferans règleman; yo egzije w pote enfòmasyon ak dokimantasyon. Lis enfòmasyon ak dokimantasyon ou dwe pote yo enkli nan “konvokasyon” an—ki se lèt ofisyèl tribinal la voye a, ki di w pou w vini nan premye konferans règleman w lan. Sa a enkli enfòmasyon sou depans fwaye a, enpo fonsye, enfòmasyon sou deklarasyon revni, prè tout avantaj (tankou Sekirite Sosyal) ou resewa yo ak kontra lokasyon oswa prè revni lokasyon. Ou oblije pote tou enfòmasyon sou tout modifikasyon demann ke ou te deja voye bay bank lan.
- Nan konferans lan, yo ka di w pou w pote lòt dokimantasyon pou pwochen konferans lan. Yo ka petèt ba ou yon delè pou soumèt dokiman ki espesifik pou apiye demann modifikasyon w lan nan kabinè avoka bank lan. Li enpòtan pou soumèt dokiman yo egzije w yo atan.



# 917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* Enfòmasyon ki nan fich ransèyman sa a pa reprezante yon konsèy jiridik.

# OU DWE KONN DWA W: KESYON MOUN POZE SOUVAN (FAQs) SOU SEZI



## KISA "NEGOSYE AN BÒN FWA" VLE DI"?

- Bank yo dwe konfòme yo ak anpil egzijans legal lè y ap travay ak pwopriyetè kay ki gen difikilte pou yo peye prè ipotèk yo a. Yo egzije pou jesyonè ipotèk nan Nouyòk yo fè efò ki rezonab e an tout bòn fwa pou yo travay ak pwopriyetè kay yo pou yo jwenn solisyon tankou modifikasyon prè, si sa posib. Li enpòtan pou konprann ke lalwa sèlman mande bank yo aji nan fason rezonab epi egzamine demann ou yo ak swen. Sa a vle di bank lan dwe voye yon moun, ki gen otorite pou pran desizyon, nan konferans règleman. Moun sa tou dwe vini ak enfòmasyon yo egzije yo, li dwe suiv enstriksyon yo ak respekte delè tribinal la bay pou egzamine demann modifikasyon w lan, e, si yo refize demann ou an, pou yo eksplike w rezon an.

## KISA K AP PASE SI KA MWEN AN REGLE APRE KONFERANS YO?

- Nan lespas 90 jou apre yo siyen tout akò pou regle ka a—kit se pou yon modifikasyon prè ipotèk oswa pou nenpòt lòt akò—ke ni oumenm ak kabinè avoka bank lan siyen, kabinè avoka bank lan dwe depoze dokiman nan tribinal la pou yo fèmen (fini ak) sezi a.

## KISA K AP PASE SI YO PA RIVE JWENN OKENN ARANJMAN?

- Si oumenm ansanm ak bank lan pa rive jwenn okenn aranjman nan konferans règleman yo, y ap retire ka a nan konferans règleman yo epi y ap pou suiv li nan tribinal jan sa t ap fèt pou nenpòt lòt pwosè. Pwosesis la ka pran plizyè mwa oswa menm plizyè ane. Si ou vin gen yon sitiyasyon finansyè ki ka pèmèt ou fè yon modifikasyon oswa fè yon lòt aranjman, ou ka toujou pote yon nouvo demann nan bank lan avan yo fèmen dosye sezi a.
- Rezilta sezi an apre konferans yo depann de si wi oswa non ou depoze yon repons pou plent lan.
  - **Si ou pa reponn plent lan**, tribinal la gendwa pa ba ou yon chans pou kontrekare plenyman an pandan l ap fè demach pou li sezi kay la. Yo rele etap sa yo "rekèt"; yon "rekèt" se yon demann fòmèl alekri yo depoze nan tribinal, pou mande jij la fè yon bagay. Plenyman anjeneral dwe depoze premyeman yon rekèt nan tribinal la pou yon jijman pa defo, sa vle di ke yo pwononse dosye a kont ou paske ou pat reponn plent lan pou w konteste l, e ou pat nonmen yon medyatè pou evalye kantite lajan ou dwe sou prè w la. Lè medyatè a fin fè kalkil li yo e mete yo nan yon rapò, alèkile plenyman dwe depoze yon rekèt pou li mande tribinal la lanse yon jijman pou sezi ak vant kont ou. Yon fwa tribinal la bay jijman pou sezi ak vant lan, tribinal la ap bay otorizasyon pou yo vann kay ou a ozanchè pou peye dèt ipotèk la.
  - **Si ou te reponn plent lan** (e petèt si ou te prezante defans ou ak fè pwòp reklamasyon pa w kont plenyman), ou gen dwa pou jwenn enfòmasyon ak dokiman nan men plenyman ki gen rapò e ki apiye defans pou reklamasyon w yo. Se sa a yo rele "dekouvèt." la. Ou ta dwe konsilte yon avoka sou dekouvèt.



# 917-661-4500

Legal Services NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | [legalservicesnyc.org](http://legalservicesnyc.org)

\* Enfòmasyon ki nan fich ransèyman sa a pa reprezante yon konsèy jiridik.

## OU DWE KONN DWA W: KESYON MOUN POZE SOUVAN (FAQs) SOU SEZI

- Plenyan ap gen pou li pwouve ke dosye li a anrèg pou li jwenn otorizasyon pou li pran kay ou a, swa nan pwozè a oswa lè li depoze rekèt nan tribinal la. Daprè defans ak demann rekonvansyonèl ou prezante nan repons ou a, ou ka konteste rekèt plenyan ak eseye montre ke fè yo pa apiye agiman plenyan prezante ki di ke li ka pran kay ou a san nou pa ale nan pwozè.

### AVAN VANT OZANCHÈ A, ÈSKE MWEN KA TOUJOU FÈ DEMACH POU MWEN EVITE YO PRAN KAY MWEN AN?

- Jiska moman yo prevwa pou vant lan, ou gen dwa pou "re-achte" kay ou. Sa a ka mande pou soumèt dokiman legal adisyonèl (tankou yon "òd jistikasyon") pou sispann oswa kontinye vant ozanchè a ak/oswa anile jijman an. Ou ta dwe konsilte yon avoka pou jwenn asistans ak pou detèmine si ou ka pran mezi sa a.

### KISA K AP PASE APRE VANT OZANCHÈ A?

- Kèlkeswa moun ki genyen tit kay ou a nan anchè a—swa bank lan oswa nouvo pwopriyetè a—dwe kontinye pran sèten mezi pou pran posesyon kay ou a. Nouvo pwopriyetè a oswa bank lan ka chèche jwenn asistans nan men Kou Siprèm (ki rele "sitasyon pou asistans") pou yo jwenn yon cherif pou dirije ekspilsyon an oswa pou depoze yon demann pou ekspilsyon devan Tribinal Lojman. Malgre bank lan oswa nouvo pwopriyetè a ka finalman pran posesyon kay la, ou ta dwe chèche jwenn asistans pou konnen si ou gen tout mwayen defans pou evite ekspilsyon an.



# 917-661-4500