

# F.A.I.R Foreclosure Assistance Information for Renters

## Helping Renters Impacted by Foreclosure



Foreclosures can affect anyone. If you are a renter whose building is in foreclosure, there are laws that protect you and that govern what can and cannot happen during the foreclosure process. The City of Chicago wants to make sure that you know the law and what rights, responsibilities and resources you have if the building where you live is in foreclosure.

### Your RIGHTS

#### **Renters have the following legal rights when their building experiences foreclosure:**

- Within seven days of being served a foreclosure complaint, the owner or landlord of your building must notify you in writing
- If a landlord has already been named in a foreclosure suit, he must disclose this to you before you sign a lease
- If the landlord fails to notify you of foreclosure, you may be eligible to terminate your lease (see Section 5-12-095 of the Municipal Code and/or seek legal advice before utilizing this option)
- Tenants who have been summoned to court must be given at least 90 days notice to vacate the property
- If eviction is due to a building foreclosure, the tenant's eviction record will be sealed if they are current in their rent or have made good faith attempts to pay
- If a foreclosure has been filed your lease is still valid
- Tenants must continue to pay rent to be eligible to receive these protections
- The law prohibits any threat or attempt to lock tenants or their possessions out of their units
- If a foreclosure has been filed, your lease is still valid.

### Your RESPONSIBILITIES

#### **It is important to make sure you do all you can to protect yourself if your building is in foreclosure:**

- Maintain good records, including copies of your lease, proof of security deposit and proof of rent payments/receipts
- Pay the rent on time with a money order or check and document attempts to make payments
- Be alert for warning signs that the building may be in foreclosure—utility shut-offs, landlord not collecting rent
- Keep identification and proof of tenancy handy in the event of an eviction order
- Open all mail even if it says "occupant" or "unknown occupant"
- Seek legal assistance or advice to understand your rights
- Be aware of unscrupulous people claiming to be the new landlord and seek legal help or contact law enforcement authorities if you suspect a scam

### Your RESOURCES

#### Legal:

- Lawyers Committee for Better Housing—Free legal representation  
**Call (312) 347-7600 [www.lcbh.org](http://www.lcbh.org)**
- The Legal Assistance Foundation of Metropolitan Chicago—Free legal representation for low-income renters  
**Call the Central Office at (312) 341-1070 to be directed to nearest office [www.lafchicago.org](http://www.lafchicago.org)**

#### Financial:

- There are limited funds available for income-eligible households to assist with emergency relocation rental assistance  
**Call 311 and request "short-term help"**
- If you are a CHA Housing Choice Voucher holder and in need of assistance due to building foreclosure,  
**Call (312) 935-2600**

#### General:

- Metropolitan Tenants Organization—provides information about your rights  
**Call the hotline at (773) 292-4988 [www.tenants-rights.org](http://www.tenants-rights.org)**

# F.A.I.R. Información sobre embargo para inquilinos: Asistencia para inquilinos afectados por el embargo



Los embargos pueden afectar a cualquiera y si usted es un inquilino cuyo edificio ha sido embargado, existen leyes que regulan lo que puede o no puede ocurrir durante el proceso de embargo. La Ciudad de Chicago desea asegurarse que usted conoce la ley, los derechos, responsabilidades y recursos que usted tiene si el edificio donde usted renta es embargado.

## Sus DERECHOS

### Los inquilinos tienen los siguientes derechos legales cuando su edificio es embargado:

- La ordenanza de la Ciudad requiere que todos los propietarios de unidades de renta notifiquen a sus inquilinos dentro de siete (7) días después de que se haya archivado la demanda para el juicio hipotecario en la propiedad de rentas
- Si el propietario del edificio omite notificarle del embargo judicial, es posible que usted pueda terminar su contrato de arrendamiento (ver la sección 5-12-095 del código municipal y obtenga conserjería legal antes de utilizar esta opción)
- Si el propietario del edificio a sido nombrado en un embargo judicial, el tiene que revelarlo antes de que firme el contrato de arrendamiento.
- Los inquilinos que han recibido una citación de la corte tienen por lo menos 90 días después de recibir la notificación para dejar vacante la propiedad
- Si el desalojo se debe al embargo del edificio, el récord de desalojo del inquilino se mantendrá cerrado si el inquilino esta al corriente con su renta o ha tratado de pagar la renta
- Los inquilinos tienen que continuar pagando la renta para poder recibir estas protecciones
- La ley prohíbe cualquier amenaza o intento de clausurar la unidad dejando al inquilino fuera de la unidad y sin sus pertenencias
- Cuando un embargo judicial ha sido archivado con la corte su contrato de arrendamiento es todavía valido.

## Sus RESPONSABILIDADES

### Es importante hacer todo lo que pueda para protegerse si el edificio donde renta ha sido embargado:

- Mantenga sus archivos en orden, incluyendo copias de su acuerdo de renta, prueba de su depósito y recibos de pagos de la renta
- Pague la renta a tiempo con un giro postal o cheque y documente los intentos que ha hecho de pagar su renta
- Mantengase alerta de las señales que advierten que el edificio donde renta podría estar embargado-el cese de las utilidades o que el propietario no recoja la renta
- Mantenga a la mano prueba de identificación y de que usted es el inquilino en caso de que reciba una orden de desalojo
- Abra toda la correspondencia aun si esta dice "occupant" (inquilino) or "unknown occupant" (inquilino desconocido)
- Busque asistencia legal o asesoría para entender sus derechos
- Este alerta de personas inescrupulosas que afirman ser los nuevos propietarios y busque ayuda legal o contacte las autoridades si usted sospecha que lo están tratando de estafar

## Sus RECURSOS

### Legales:

- Lawyers Committee for Better Housing—Representacion legal gratuita. Llame al **(312) 347-7600** [www.lcbh.org](http://www.lcbh.org)
- Legal Assistance Foundation of Metropolitan Chicago—Representacion legal gratuita para inquilinos de bajos ingresos. Llame a la oficina central al **(312) 341-1070** para ser dirigido a la oficina más cercana [www.lafchicago.org](http://www.lafchicago.org)

### Financiero:

- Existen fondos limitados para asistir a familias de inquilinos de bajos ingresos con gastos de emergencia. Llame al **311** y solicite "short-term help" (asistencia temporal).
- Si usted tiene un voucher de la CHA Housing Choice y tiene necesidad de asistencia por el embargo del edificio donde vive, llame al **(312) 935-2600**.

### General:

- Metropolitan Tenants Organization—Provee información sobre sus derechos. Llame a la línea de emergencia al **(773) 292-4988**. [www.tenants-rights.org](http://www.tenants-rights.org)