



وكالة الاسكان والخدمات العامة للمستهلكين. حاكم الولاية كيفن نيوسم



**دائرة العقارات في كاليفورنيا**  
1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

## **تنبيه للمستهلك** **تحذيرات لأصحاب المنازل في كاليفورنيا من هم في ضائقة مالية**

عندما يبدأ أصحاب المنازل الشعور بالصعوبات المالية المترتبة من الجهود المبذولة لوقف انتشار كورونا فايروس (COVID-19)، تبدأ الحيل المقدمة لتعديل القروض وإنقاذ الحجز على المنازل من الضهور مجددا مستهدفة المستهلكين الضعفاء.

سواء كانوا يطلقون على أنفسهم استشاريين عقاريين، متخصصين في تسوية الديون، متخصصين في تعديل القروض، متخصصين في تعديل الرهن العقاري أو قد يقدمون أنفسهم كأى موظف ذو سلطة مهمة أو رسمية، فهناك أفراد أو شركات غير أمينين قد يظهرون بسبب هذه الظروف الراهنة معظمهم غير مرخصين والكثير منهم يستخدمون أسماء رفيعة المستوى والبعض الآخر يدعي زورا انه لا يبحث عن ربح تجاري أو محامي او تابع للحكومات الفدرالية وحكومات الولاية.

في حين أن هناك أشخاص وشركات مرخصة ومشروعة ومؤهلة تعمل في مجال تعديل القروض والمساعدة في تجنب رهن العقار، تنصح إدارة العقارات (DRE) جميع اصحاب المنازل بتوخي الحذر اللازم من العروض المزيفة.

## **ماهو تعديل القرض أو تأجيل مدفوعات القرض**

بسبب الوضع الاقتصادي الحالي قد لا تتمكن من دفع أقساط القرض العقاري الخاص بك، او قد تواجه خسارة منزلك او عقارك. إن الخيارات التي قد تكون متاحة لك هو تعديل القرض أو تأجيل مدفوعات القرض.

تعديل القرض أو تأجيل الدفع هو عندما تتفق انت والمقرض او مقدم الخدمة نيابة عن المقرض على تعديل واحد أو أكثر من شروط قرض منزلك، احد هذه الشروط يمكن أن يكون معدل فائدة اقل أو تمديد المدة الزمنية لتسديد القرض أو تخفيض أو تأجيل بعض مدفوعاتك أو أي تغيير آخر في شروط القرض.

الهدف من تعديل القرض هو مساعدتك في الحفاظ على منزلك و إعطائك تعديلا ملائما لقرضك السكني الحالي الذي يناسب وضعك المالي.

ومع ذلك لا يمكن تعديل القرض لكل مالك منزل. العديد من المقرضين لديهم شروط توجيهية خاصة بهم لتعديل القروض أو تأجيل الدفع. إذا كان وضعك المالي يفي بالشروط المطلوبة فمن الممكن تعديل القرض من خلال توثيق مشاكلك المادية، أما إذا كنت لا تستوفي شروط المقرض فقد لا يكون من الممكن تعديل القرض.

هذه هي فرصة المحتالون. غالبا ما يدعون زورا انه يمكنهم ضمان تعديل القرض أو تأجيل المدفوعات أو منع خسارة العقار للجهة المقرضة. أنهم يدلون ببيانات كاذبة حول نجاحاتهم وينشرون خبرتهم المفترضة ويطلبون المال مقدما ثم يأخذون أموالك ويتركوك في وضع أسوأ من ذي قبل. تذكر إذا كانت العروض المقدمة تبدو جيدة للغاية بحيث لا يمكن تصديقها، ربما تكون غير صحيحة.

## كيف تحمي نفسك من أن تقع ضحية

**أ. افعل ذلك بنفسك مجاناً -** اتصل بالجهة المقرضة مباشرة واطلب تعديل القرض بما يناسبك انت والجهة المقرضة. دون ملاحظات تفصيلية حول مكالماتك، اسم من تتحدث معه وما عليك القيام به والعروض الذي تمت مناقشتها. يمكنك القيام بذلك بنفسك دون مساعدة أي شخص وبدون دفع أي رسوم.

**ب. استشر مستشاراً مجانياً -** إذا كنت لا تتمكن من التفاوض بشأن تعديل القرار بنفسك أو إذا كنت لا ترغب في ذلك فإن وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية ((US department of housing and urban development HUD)) تقدم استشارات اسكان مجانية من خلال وكالاتها المعتمدة وغير التجارية في كاليفورنيا. يمكنك زيارة موقع HUD على الرابط [www.hud.gov](http://www.hud.gov) للعثور على مستشارين.

**ج. العمل مع شخص أو شركة شرعية مرخصة أو مؤهلة -** إذا لم تتمكن من التفاوض على تعديل القرض بنفسك وقررت عدم استخدام المستشارين المجانيين المقدمين من خلال HUD، فيمكنك تعيين ممثل للتفاوض عنك، ومع ذلك احذر. تحتاج إلى العثور على شخص مرخص ومؤهل من خلال الخبرة والتدريب. تذكر أنه من غير القانوني لأي شخص بما في ذلك الأشخاص المرخصين من دائرة العقارات DRE والمحامين المرخصين طلب أو تحصيل أي رسوم أو أي نوع آخر من تعويضات الدفع المسبق لخدمات تعديل قرض السكن.

١. يمكن للوسطاء العقاريين المرخصين في ولاية كاليفورنيا والذين حصلوا على تصاريح ترخيص منح القروض بالقيام بأعمال تعديل القرض، ويمكن لبائعي العقارات المرخصين الذين حصلوا على اجازة منح القروض القيام بهذا العمل تحت إشراف الشخص المسؤول. يمكنك زيارة موقع DRE على الرابط [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) للتأكد من ان الشخص مرخص في هذا المجال.

٢. يمكن المحامين المرخصين في كاليفورنيا أيضا أداء أعمال تعديل القروض ولكن فقط عندما يقدم المحامون خدمات تعديل القروض هذه في سياق ونطاق أعمالهم. يمكنك البحث عن المحامين المرخصين بزيارة موقع California State Bar's للتأكد من عضويتهم على الرابط [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov).

من غير القانوني في كاليفورنيا ان يتقاضى المحامون أي رسوم مقدماً أو أي نوع آخر من تعويضات الدفع المسبق لتعديل القروض السكنية أو تأجيل دفع القروض.

يمكنك الاطلاع على سجلات الترخيص و لمعرفة ما إذا كان قد تلقوا أي شكاوي حول الشخص أو الشركة عن طريق موقع [www.bbb.org](http://www.bbb.org) على Better Business Bureau

اطرح أسئلة لموظف القروض العقارية ماذا كان له ترخيص من دائرة العقارات أو من محام مرخص قبل التوقيع على أي شيء. أسأل عن خبرتهم في القروض المالية و العقارية، وكيف يقومون في التفاوض بشأن قروض المنازل، وكيف تم ترخيصهم، وما إذا قد أخفقوا بأعمالهم، وكيف حصلوا على خبراتهم، وما هي الأدلة التي لديهم عن التعاملات الناجحة مع المقرض الخاص بك، وكيف سيتم تعويضهم و طريقتهم بالتعامل من اجل علاقة عمل ناجحة طويلة الامد و ميسورة الكلفة تخدم جميع الاطراف.

## د. علامات الاحتيال والمحاولات المشبوهة

- ✓ الأشخاص والشركات غير المرخصة.
- ✓ الطلب على أي نوع من الدفع مقدماً (دفع رسوم المسبقة). تذكر أنه بمجرد حصول المحتالين على أموال كافية من المرجح أن تختفي.
- ✓ وعود أو ضمانات للنجاح مثل ، "يمكننا أن ننقذ منزلك"، أو "استشارة مجانية" أو "ضمان استعادة الأموال". هذه الضمانات ليست ممكنة.

- ✓ ادعاءات أن الشركة مدعومة من المحامي خاصة عندما لا يتم تحديد اسم محامي أو شركة أو قد يكونون ببساطة يستخدمون اسم محامي للدعاية.
  - ✓ يطلبون منك توكيل قانوني لتعديل القرض. قد يستخدم هؤلاء التوكيل لبيع المنزل من دون علمك.
  - ✓ طلب نقل ملكية المنزل للجهة المانحة للقرض أو لطرف ثالث . هذه عملية احتيال قد تؤدي إلى خسارة منزلك .
  - ✓ يعدك بأنه يمكنك إصلاح بطاقة الائتمان الخاصة بك عن طريق دفع الإيجار للجهة المانحة للقرض أو لطرف ثالث.
  - ✓ حيل للإيجار /حيث يطلب منك نقل الملكية إلى طرف ثالث واستئجار المنزل من ذلك الطرف ثم إعادة شرائه لاحقاً.
  - ✓ تعليمات للدفع لشخص ما او شركة أخرى غير مانحة للقرض. دائماً تدفع القرض إلى الجهة التي منحك القرض فقط ولا احد غير ذلك.
  - ✓ يدعي ان شركة تعديل القرض سوف تعلن افلاسها أو اي ادعاء اخر حتى إجبارك على التفاوض لتعديل القرض.
  - ✓ الإصرار من قبل الموظف المتحدث انه يجب عليك فقط التوقيع على المستندات التي ملؤها دون مراجعتها أو لا أو فقط التوقيع على وثائق فارقة. اقرأ بعناية كافة المستندات التي تتوقعها وأفهمها .
  - ✓ يقوم المتحدث معك بإعطاء تعليمات بعدم الاتصال بالجهة المانحة لقرض منزلك أو محامي او محاسب أو مستشار اسكان اخر.
  - ✓ ينصحونك بعدم الالتزام بدفع القرض لتحسين فرصك للحصول على تعديل للقرض. اتباع هذه النصيحة قد يتسبب برهن منزلك.
  - ✓ يقوم المتحدث بالضغط عليك لأخذ قرار سريع. " بالطلب منك انه يجب عليك تصرف اليوم".
  - ✓ يدعي ان الشركة مدعومة من الحكومة وأن لديها برامج خاصة بهذا الخصوص.
- من المستحيل أدراج جميع التحذيرات التي توحى بالاحتيال لأن المحتالين يتأقلمون ويطورون طرق جديدة للاحتيال . يرجى توخي الحذر اللازم والشك بما هو غير معقول والقيام بالبحث الشامل حول الموضوع معتمداً على مصادر موثوقة وشرعية.

## بمن تتصل إذا تم خداعك

١. في حالة تورط شخص مرخص من دائرة العقارات DRE أو شخص غير مرخص يمارس بيع العقارات راجع DRE على [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

٢. إذا كان محامي أو شخص غير مرخص له يمارس القانون متورط بالموضوع راجع نقابة المحامين في ولاية كاليفورنيا على الرابط: [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov)

٣. المدعي العام لولاية كاليفورنيا <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>

٤. محامي المقاطعة أو الشرطة أو المدعي العام المحلي.

٥. لجنة التجارة الفدرالية [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)

٦. مكتب التحقيقات الفيدرالي FBI على الرابط [www.fbi.gov](http://www.fbi.gov)

٧. المحاكم المحلية . حيث يمكنك حل النزاعات بسرعة بتكلفة زهيدة من قبل القاضي.

تاريخ الاصدار: ابريل ٢٠٢٠