

Kijan pou w Fè Fas a yon Pwose Degèpisman



KONNEN DWA W

KISA YON "DEGÈPISMAN" YE?

Yon degèpisman se yon pwosè kote pwopriyete kay la mande yon jij pou retire w nan kay ou lwe a. Anvan pou li depoze yon pwosè degèpisman, mèt kay la dwe ba w yon avi alekri. Si ou pa respekte avi a, mèt kay la ka depoze yon pwosè degèpisman nan Tribinal Konte a.

REMAK: Pwopriyete w la pa ka fòse w demenaje lè l chanje kadna yo, koupe kouran, dlo, gaz..., oswa lòt aksyon menm jan an. Sa yo se "pratik entèdi" dapre lalwa Florid. Yo ka bay yon pwopriyete lòd peye twa fwa lwaye a, oswa domaj aktyèl la, kèlkeswa montan ki pi wo a, ak frè avoka. Gade bwochi nou an sou sit entènèt Legal Services la ki rele: "Kisa pou w fè si pwopriyete w la fèmen w oswa koupe sèvis piblik ou yo" nan <https://drive.google.com/open?id=1V5Myu4xhsHif40jMEzTL2teWG9yQx9IX>

REZON KI FÈ YO KAPAB DEGÈPI W

REMAK: Si w ap viv nan kèk kalite lojman abòdab ke ou ka peye (tankou Seksyon 8, lojman piblik, oswa HUD lojman sibvansyone), kapab gen diferan règ ak lwa ki aplike. Ou bezwen pale ak yon avoka nan Legal Services.

1. Ou pa Peye lwaye a

Anvan li depoze yon pwosè degèpisman, mèt kay la dwe ba w yon Avi Twa Jou. Avi Twa Jou a dwe di antou ki kantite lajan

- ou dwe pou lwaye a;
- di w pou w peye lwaye a oswa pou w demenaje nan twa jou; epi
- klèman endike dat ou dwe peye oswa demenaje.

Si lokatè a pa respekte Avi Twa Jou a, mèt kay la ka depoze yon pwosè degèpisman nan Tribinal.

Twa jou yo pa enkli jou ou te resewa avi a, Samdi, Dimanch, oswa jou ferye legal yo.

Pa egzanp, si w resewa avi a Jedi, Lè sa a, Vandredi se premye jou, Lendi se dezyèm jou, ak Madi se jou twa -- jou ou dwe peye oswa demenaje.

Avi Twa Jou a pa ta dwe gen ladan frè anreta, reparasyon, oswa lòt frè ki pa lwaye. Sepandan, si kontra lwaye a di ke frè sa yo konsidere kòm lwaye, Lè sa a, mèt kay la ka mete sa yo nan Avi Twa Jou a.

Si gen yon erè nan Avi Twa Jou a, pwopriyetè kay la gen dwa pou l korije erè a anvan jij la anile pwose a. Menm si sa, ou ta dwe di jij la si gen yon erè nan avi a.

2. Vyolasyon Kontra Lwaye oswa Vyolasyon Règ ak Regilasyon

Yon pwopriyetè ka depoze yon pwose degèpisman lè lokatè a vyole kontra lwaye a oswa lòt règ, oswa lè lokatè a konpòtel yon fason ki menase sante, sekirite, ak byennèt lòt lokatè yo.

Pwopriyetè a dwe bay lokatè a yon avi alekri pou omwen sèt jou anvan li depoze yon pwose degèpisman pou yon vyolasyon.

Si vyolasyon an ka repare, pwopriyetè a ta dwe bay yon Avi sèt jou pou regle sa. Pa egzanp, mèt kay la ka voye yon avi ki di ou gen yon kamyon an pann nan pakin nan e sa se yon vyolasyon kontra lwaye a. Si w deplase kamyon an nan dat limit sèt jou, ou te "regle " vyolasyon an epi mèt kay la pa ta dwe ranpli yon pwose degèpisman. Men, si ou tounen mete deplase kamyon ki te an pann nan pakin nan nan pwochen douz mwa yo, mèt kay la gendwa depoze yon pwose degèpisman san li pa ba w yon lòt avi.

Si vyolasyon an grav, mèt kay la pa oblije ba w yon chans pou rezoud pwoblèm nan. Pou egzanp, si ou domaje apatman anpil, pwopriyetè w la ka ba w yon Avi Revokasyon Sèt Jou ki di w pou w demenaje nan sèt jou. Si w pa respekte avi a, pwopriyetè w la ka depoze yon pwose degèpisman.

3. Sispanasyon oswa ekspirasyon akò lwaye a

Si ou pa gen yon kontra lwaye alekri, oswa ou gen yon kontra lwaye ki ekspire, pwopriyetè kay la ka sispann kontra lwaye w pou nenpòt rezon (eksepte pou sèten kalite diskriminasyon oswa vanjans). Pou mete fen nan lwaye a, mèt kay la dwe ba w yon avi alekri pou w demenaje nan yon sèten kantite jou.

- Si w peye lwaye a chak mwa, ou ta dwe resevwa yon avi alekri omwen trant jou pou w demenaje.
- Si w peye lwaye a chak semèn, ou ta dwe resevwa yon avi alekri pou omwen sèt jou pou w demenaje.

KIJAN POU EKRI REPONS OU

1. Si yo depoze yon pwose degèpisman kont ou, ou ta dwe ranpli yon Repons pou pwose a ak grefye tribinal yo nan 5 jou.
2. Gen yon echantiyon Repons nan fen bwochi sa a. Ekri nimewo ka a ak non pwopriyetè a ak lokatè a anlè Repons lan. Pwopriyetè a se Pleyan an, epi lokatè a se Akize a.
3. Pwose degèpisman an rele yon "Plent." Nan Repons ou a, ou dwe admèt oswa refize sa pwopriyetè a ap reklame nan chak paragaf Plent lan. Si w pa konnen si w dwe admèt oswa nye paragaf la, ou ka di ou "san konesans".
4. Ou dwe ekri defans ou tou pou eksplike poukisa yo pa ta dwe mete w deyò (pa egzanp: mwen te deja peye lwaye mwen an; gen move kondisyon nan pwopriyete a ke pwopriyetè a refize repare; mèt kay la ap fè vanjans kont mwen paske mwen te rele enspektè lojman an) . Gen yon lis defans posib nan echantiyon Repons ki nan fen bwochi sa a.
5. Ou gen yon dwa konstitisyonèl pou mande yon jijman ak yon jiri ki gen parèy ou yo, men ou ka renonse dwa sa a nan kontra lwaye w la. Si ou vle yon jijman jiri, ou dwe mande pou li lè ou depoze Repons ou a. Si

w gen kesyon sou avantaj ak dezavantaj yo nan mande pou yon jijman jiri, ou ta dwe pale ak yon avoka. Li ka difisil pou ou jere yon jijman jiri san yon avoka.

6. Ou dwe siyen Repons ou epi mete non w, adrès ou, nimewo telefòn ou ak adrès elektwonik ou (si w genyen).

7. Ou dwe depoze Repons ou a nan Tribinal la, pa lapòs yon kopi bay mèt kay la (ak avoka mèt kay la, si genyen), epi kenbe yon kopi pou dosye w.

DEPOZE YON REKÈT POU DETÈMINE MONTAN LWAYE OSWA DEPOZE LAJAN NAN REJIS TRIBINAL LA

Ou DWE fè youn nan bagay sa yo lè w ranpli Repons ou a:

1. Peye montan total pwopriyetè a ap mande nan Rejis Tribinal la;

OSWA

2. Si ou pa dakò ak montan pwopriyetè w la di ou dwe a, lè sa a ou dwe depoze yon rekèt pou Detèmine Lwaye pou mande jij la decide montan ou dwe depoze nan Rejis Tribinal la. Si ou gen nenpòt dokiman pou montre l Pwopriyetè a ap mande move kantite lajan an, ou ta dwe mete yo nan rekèt pou Detèmine Lwaye ou a. Pa egzanp, ou ka tache kopi resi pèman lwaye w yo.

Pandan pwosè degèpisman an ap fèt, ou dwe kontinye peye lwaye w nan Rejis Tribinal la a lè.

Si w pa peye lwaye a nan Rejis Tribinal la oswa si w pa depoze yon rekèt pou Detèmine Lwaye a, ou ka pèdi ka a otomatikman epi yap mete w deyò san w pa janm pale ak jij la.

Men kèk bagay ou ta ka mete nan rekèt pou Detèmine Lwaye w la:

- Ou deja peye lwaye a.
- Mèt kay la ap mande move kantite lajan an.
- Pwopriyetè kay la te echwe pou fè reparasyon pou obligasyon lokasyon ou ta dwe redwi.
- Ou te aplike pou Pwogram Asistans pou Lwaye l'jans (ERAP), men pwopriyetè a refize patisipe.
- Pwopriyetè w la fèmen dlo/elektrik la oswa li ilegalman fèmen w deyò lakay ou.

Kèlkeswa rezon ou, ou ta dwe mete prèv nan rekèt pou Detèmine Lwaye a: Si w te deja peye lwaye w la, tache kopi resi lwaye w yo.

Si w panse pri lwaye w la ta dwe redwi paske pwopriyetè a pa t repara move kondisyon yo, tache foto yo. Sepandan, anpil jij p ap konsidere yon rediksyon lwaye jiskaske ou fin depoze lwaye ki poko peye a nan Rejis Tribinal la. Pou w kapab kenbe lajan lwaye legalman, w ap bezwen voye yon lèt sèt jou bay pwopriyetè a anvan pou w dekri kondisyon pwoblèm yo epi pou w di w ap kenbe lajan lwaye a si reparasyon yo pa fèt nan 7 jou.

Ou ka itilize sit entènèt sa a tou pou ede w kreye yon Repons ak Rekèt pou Detèmine Lwaye: floridaevictionanswerbuilder.org

KI LÈ AK KI KOTE POU DEPOZE

Jjan sa eksplike pi wo a, ou dwe fè sa ki annapre yo lè w ap reponn yon pwosè degèpisman:

1. Ranpli Repons ou EPI

2. Peye montan total pwopriyete a ap mande nan Rejis Tribinal la OSWA depoze yon Rekèt pou Detèmine Lwaye. Ou dwe ranpli sa a pa pita pase senk jou apre yo fin sèvi ou ak pwosè degèpisman an. Ou pa konte samdi, dimanch, oswa jou ferye. Epitou, jou yo sèvi w la pa konte.

Plent la "sèvi" lè li :

- remèt ou nan men (sèvis pèsònèl), OSWA
- yo bay yon granmoun lakay ou (yon sibtitit), OSWA
- kole sou pòt ou (sèvis pa lapòs).

Premye paj la se nòmalmman "Konvokasyon" ki di ou sa pou w fè.

Depoze Repons ou a vle di ke ou ale devan Grefye Tribinal la epi ou di, "Mwen vle depoze yon Repons pou yon pwosè degèpisman." Pran Repons orijinal la ak 2 kopi (youn pou tèt ou ak youn pou mèt kay la). Asire w ke grefye a make dat tout sou tout kopi yo.

Pran Repons ou a nan tribinal kote yo te depoze pwosè degèpisman an, ki anjeneral se tribinal ki pi pre lakay ou a. "Sitasyon an" ap di w ki kote ka w la depoze.

Men yon list tribinal nan Konte Miami-Dade:

- Dade County Courthouse (05) - 73 West Flagler Street, Miami, FL 33130
- Coral Gables Branch Court (25) - 3100 Ponce de Leon Blvd., Coral Gables, FL 33134
- North Dade Justice Center (23) - 15555 Biscayne Boulevard, Miami, FL 33160
- South Dade Justice Center (26) - 10710 SW 211 Street, Miami, FL 33189
- Hialeah Courthouse (21) - 11 East 6 Street, Hialeah, FL 33010
- Miami Beach Court Facility (24) - 1130 Washington Avenue, Miami Beach, FL 33139
- Joseph Caleb Center (20) - 5400 NW 22nd Avenue, Miami, FL 3314

Si ou pa an mezi ale nan yon tribinal, ou ka ranpli sou entènèt:

<https://www.jud11.flcourts.org/Florida-Courts-eFiling-Portal>

Ou kab gade yon videyo sou kijan pou w depoze aplikasyon an anliy sou sit sa:

<https://www.youtube.com/watch?v=dXAS1qkXaiM&feature=youtu.be>

Si w rate yon delè tribinal la oswa asite a yon odyans , ou kab otomatikman pèdi pwose a. Jij la kapab antre yon Jijman Final Degèpisman kont ou san ankenn odyans.

Defans yo se rezon ki fè ou panse ou ta dwe genyen ka a. Pi ba a, se yon lis defans posib. Ou ka mete sa yo nan seksyon "Defans" nan Repons ou a, si sa aplikab:

- **Peman.** Ou ka mete defans sa a lè ou fin peye montan total pwopriyetè a ap mande a.
- **Egzansyon lè w aksepte peman.** Ou ka mete defans sa a lè mèt kay la ba ou yon avi pou w demenaje soti nan yon sèten dat, men answit kontinye aksepte lwaye a ki vini apre dat sa a. Si pwopriyetè a aksepte lwaye apre li fin bay yon Avi Twa Jou, li dwe swiv règ espesyal nan Lwa Laflorid 83.56(5)

(a) Pwopriyetè a pa ta dwe aksepte lwaye apre plent lan fin depoze.

Si ou te eseye fè peman konplè pandan peryòd Avi Twa Jou a, men pwopriyetè a te rejte peman, Lè sa a, ou ka mete defans sa a.

- **Si pwopriyetè pa byen mentni pwopriyete a.** Pwopriyetè a dwe fè sèten reparasyon epi kenbe pwopriyete a kòm kontra lwaye a ak Lwa Florid 83.51 egzijè.
- **Kenbe lwaye.** Dapre Lwa Laflorid 83.60(b), yon lokatè ka bay mèt kay la yon Avi Sèt Jou omwen sèt jou anvan lwaye a dwe fè konnen lokatè a pral kenbe lwaye si reparasyon yo pa fini. Si ou byen kenbe lwaye a, ou ka mete defans sa a.
- **Si w pa bay bon avi.** Ou ka mete defans sa a lè avi pwopriyetè a pa respekte kontra lwaye a oswa lwa Florid la. Men kèk egzanp sou kalite avi ki ka mande yo:

a) Avi Twa Jou pou Peye oswa Demenaje: Dapre Lwa Laflorid 83.56(3) yon pwopriyetè dwe bay yon Avi Twa Jou anvan li depoze yon pwochè degèpisman pou non peman lwaye a. Avi a dwe: 1) lis montan total ou dwe pou lwaye a; 2) di w pou w peye lwaye a oswa pou w demenaje nan twa jou; epi 3) endike ak lè dat ou dwe peye oswa demenaje. Twa jou yo pa ka enkli jou ou te resewa avi a, Samdi, Dimanch, oswa jou ferye legal yo. Pa egzanp, si w resewa avi a Jedi, Lè sa a, Vandredi se premye jou, Lendi se dezyèm jou, ak Madi se twa jou -- jou ou dwe peye oswa demenaje. Avi a pa ta dwe gen ladan frè anreta, reparasyon, oswa lòt chay sof si kontra lwaye a di ke frè sa yo konsidere kòm lwaye adisyonèl.

(b) Avi sèt jou pou sispann oswa regle: Dapre Lwa Laflorid 83.56(2), yon pwopriyetè dwe bay yon Avi Sèt Jou anvan li depoze ak yon pwochè degèpisman pou yon vyolasyon kontra lwaye a oswa lòt règ. Si se yon vyolasyon grav (tankou domaj entansyonèl sou pwopriyete), avi a ta dwe bay lokatè a omwen sèt jou pou l deplase. Pou vyolasyon mwens grav (tankou gade bèt(chen) nan kay san otorizasyon), avi a ta dwe bay lokatè a omwen sèt jou pou rezoud pwoblèm nan (regle). Si lokatè a regle pwoblèm nan, nan dat limit sèt jou a, pwopriyetè kay la pa ta dwe depoze pwochè degèpisman an. Men, si lokatè a vyole menm règ la nan 12 mwa, pwopriyetè a kapab depoze yon pwochè degèpisman san li pa bay lokatè a yon lòt avi.

(c) Avi sou Kontra Lwaye ki pa Renouvle: Kontra lwaye w la ka fè konnen pwopriyetè w la oblije bay yon avi alavans si kontra lwaye a pral ekspire epi mèt kay la pa gen entansyon renouvle l.

(d) Avi pou mete fen nan lokasyon chak mwa: Dapre Lwa Laflorid 83.57, yon pwopriyetè dwe bay lokatè yon avi omwen trant jou pou mete fen nan yon lokasyon chak mwa. Si tèm kontra lwaye ou a deja ekspire, oswa ou pa janm gen yon kontra lwaye alekri, epi ou oblije peye lwaye chak mwa, Lè sa a, pwobableman ou se yon lokatè chak mwa.

(e) Avi pou Ogmante Lwaye:Yon pwopriyetè ka ogmante pri lwaye a lè tèm kontra lwaye a fini oswa pa gen kontra lwaye alekri. Si ou se yon lokatè mwa a mwa, mèt kay ou a kapab ogmante pri lwaye a ak avi sèlman trant jou.

- **Kòporasyon pa reprezante pa yon avoka.** Yon sosyete pa ka reprezante tèt li epi li pa ka parèt nan tribinal san yon avoka. Ou ka mete defans sa a lè Pleyan an se yon sosyete epi yon avoka pa siyen Plent lan.
- **Pati ki pa korèk la .** Sèlman lokatè a oswa pwopriyetè pwopriyete a ki ka depoze yon pwozè degèpisman. Ou ka revize kontra-lwaye a pou konfime non moun ki siyen kontra lwaye a. Ou ka revize dosye pwopriyete yo pou konfime non pwopriyetè a - <https://www.miamidade.gov/Apps/PA/propertysearch/#/>.
- **Si w pa tache dokiman ki nesèsè yo.** Ou ka mete defans sa a lè pwopriyetè kay la pa tache dokiman enpòtan nan Plent lan (tankou kontra lwaye a oswa avi revokasyon an).
- **Vanjans.** Lwa Florid 83.64 entèdi kèk kalite vanjans. Pa egzanp, lè yon pwopriyetè depoze yon pwozè degèpisman paske lokatè a te pote plent bay ranfòsman kòd, lokatè a kapab genyen yon defans vanjans.
- **Diskriminasyon.** Pwopriyetè a pa ta dwe fè diskriminasyon ki baze sou ras, koulè, orijin nasyonal, relijyon, sèks, andikap, vyolans domestik, fè pitit, oryantasyon seksyèl, idantite sèks, sous revni, oswa kèk lòt klas pwoteje. Kalite diskriminasyon sa a entèdi dapre Lwa sou Lojman Ekitab oswa Òdonans Konte Miami Dade 11A-11 ak 11A-12. Si pwopriyetè w la refize patisipe nan Pwogram Seksyon 8 oswa Pwogram Asistans pou Lwaye Ijans (ERAP), sa kapab yon sous diskriminasyon sou revni an vyolasyon Òdonans Konte Miami Dade. Sepandan, seksyon 11A-13 di òdonans diskriminasyon an pa aplike pou pwopriyetè endividyèl k ap lwe twa oswa mwens kay pou yon sèl fanmi.

DÈNYE CHANJMAN NAN LWA ETA KI ELIMINE KÈK PWOTEKSYON LOKAL.

Apati premye jiyè 2023, Lejislati a te kreye Lwa Laflorid 83.425, ki anile, oswa anile, òdonans konte/minisipal ki kontwole lwaye rezidansyèl yo ak relasyon pwopriyetè-lokatè a, pami lòt bagay. Kòm rezilta, òdonans Konte Miami-Dade, tankou Deklarasyon Dwa Lokatè yo, ki te bay plis pwoteksyon pou lokatè yo p ap aplike ankò.

- Pa egzanp: Pwopriyetè ki nan Konte Miami-Dade p ap oblije bay lokatè yo avi 60 jou ankò pou yo kite kay yo. Olye de sa, lwa leta a pral aplike epi pwopriyetè yo ap gen sèlman pou bay yon avi 30 jou.
- Legal Services kwè Òdonans Dwa Moun Konte Miami-Dade (mansyone pi wo a anba Seksyon Diskriminasyon) toujou aplike. Sepandan, kèk pwopriyetè ka diskite òdonans la dapre lwa leta a. Tribinal ap gen pou decide pwoblèm sa a.

MANDE LAJAN DOMAJ AK ENTERÈ NAN DEGÈPISMAN

Nan yon pwosè degèpisman, mèt kay la ap mande jij la pou retire lokatè a nan apatman an. Nan kèk ka, pwopriyetè kay la ap mande jij la tou pou l bay lokatè a lòd pou l peye pwopriyetè a pou lwaye ki anreta, frè anreta, oswa lòt chaj.

Pwopriyetè a fè sa lè li mete yon reklamasyon adisyonèl nan Plent la ki anjeneral rele "Dezièm akizasyon". Si pwopriyetè a genyen reklamasyon separe sa a, jij la ka antre nan yon jijman final kont lokatè a ki endike kantite lajan lokatè a dwe bay mèt kay la.

Yon jijman lajan ka afekte kredi ou. Pwopriyetè a ta ka chèche sezi salè w oswa chèche lòt sanksyon nan efò yo pou kolekte lajan sa a.

Si pwosè degèpisman w lan gen ladan yon Dezièm akizasyon pou domaj lajan, ou ka itilize mwayen defans sa yo nan repons ou

- **Mank sèvis pèsònèl.** Dapre lwa Florid, sèvis pèsònèl yo obligatwa anvan yon jij ka antre yon jijman pou domaj lajan kont yon lokatè. Si yo te afiche pwosè degèpisman an sou pòt ou, lè sa a yo pa t sèvi w pèsònèlman, epi mèt kay la pa ta dwe kapab jwenn yon jijman pou domaj lajan.
- **Move kantite lajan yo mande.** Si mèt kay la ap mande move kantite lajan an, ou ta dwe eksplike sa nan Repons ou.
- **Reparasyon kay la pa fèt.** Si mèt kay la refize fè reparasyon epi li pa kenbe pwopriyetè a, ou ka mande pou redui kantite lajan ou dwe a.
- **Kenbe nan kòb li dwe w la.** Pwopriyetè w la ka dwe w lajan ki ta dwe konpanse kantite lajan w dwe bay mèt kay la. Pa egzanp, ou kapab eksplike ke total ou te peye pou depo garanti a ta dwe dedwi nan kantite lajan ou dwe pwopriyetè a.

KISA KI RIVE APRE MWEN FIN DEPOZE YON DOSYE NAN TRIBINAL LA?

Si ou te depoze yon Rekèt pou Detèmine Lwaye a, tribinal la pral swa pwograme yon odyans sou Rekèt ou a oswa antre yon lòd ki endike kantite lajan ou dwe depoze nan Rejis Tribinal la.

TRIBINAL LA ÒGANIZE ANPIL ODYANS AK MEDYASYON SOU ZOOM (sou entènèt). Jij la pral deside si ou dwe ale nan odyans / medyasyon an an pèsòn nan tribinal la oswa sou entènèt pa Zoom. Ou ta dwe li tout avi tribinal yo ak anpil atansyon pou asire w ke w ap suiv enstriksyon tribinal yo. Si w pa parèt pou odyans/medyasyon w, jij la ka pase yon Jijman Final pou Degèpisman kont ou.

Si gen yon odyans, prepare w pou w di jij la 1) poukisa pwopriyetè a fè erè sou kantite lajan ou dwe a, 2) konbyen lajan ou dwe, epi 3) si jij la ta dwe redwi kantite lajan ou dwe a ak poukisa. Odyans lan ka fèt nan tribinal la oswa yo ka fèt lè l sèvi avèk Zoom (sou entènèt).

Si jij la bay lòd pou w depoze pri lwaye a nan Rejis Tribinal la, epi ou pa peye tout montan an nan dat limit la, jij la ka pase yon Jijman Final pou Degèpisman kont ou.

Si w respekte òdonans jij la pou depo, sa PA vle di ke w genyen ka a. Petèt w ap resevwa lòd pou w ale nan "medyasyon". Medyasyon se yon reyinyon ant ou menm, mèt kay la / avoka pwopriyetè a, ak yon medyatè. Medyatè a se yon moun net ki fòme pou ede w ak pwopriyetè a rezoud pwoblèm ou an. Medyasyon vle di ke ou eseye fè konpwomi. Sepandan, pa dakò ak anyen ke ou pa pral kapab fè.

Si ou jwenn yon akò nan medyasyon an, lè sa a ou siyen yon papye ki rele "Stipulation". Jij la siyen li tou. Sa a se yon dokiman legal obligatwa. Li enpòtan ke ou konprann akò a anvan ou siyen li. Li pa posib ke ou pral kapab soti nan akò sa a si ou chanje lide.

Si oumenm ak pwopriyetè a pa ka dakò nan medyasyon an, pafwa ou ka ale dirèkteman nan odyans final la oswa nan jijman an. Nan jijman an, mèt kay la ale an premye epi prezante ka li. Ou ka kesyone mèt kay la ak temwen l yo. Yo rele sa cross examen. Lè mèt kay la fini, ou prezante ka w la. Ou ka fè pwòp temwen ou temwaye epi soumèt pwòp prèv ou ak dokiman ou. Pwopriyetè a oswa avoka li ka poze w kesyon ak temwen ou yo.

Aprè yo fin tande temwen yo epi gade tout prèv yo, jij la pran yon desizyon. Si jij la regle pou ou, ou ka kontinye abite nan kay ou lwe a. Sepandan, pafwa jij la ka mete kondisyon nan desizyon an. Asire w ke ou konprann desizyon jij la anvan ou ale.

Pafwa yon jij ap eseye fè pati yo jwenn yon akò. Pa egzanzp, yon jij ka mande pwopriyetè a pou l dakò ke ka a pral rejte si w demenaje nan yon sèten dat.

Si ou pèdi odyans lan, oswa si ou pa t depoze yon Repons oswa yon Rekèt pou Detèmine Lwaye a, lè sa a jij la ka antre yon Jijman Final pou Degèpisman kont ou.

Si pwopriyetè a te ale lajistis pou lwaye ki poko peye oswa lòt chaj, jij la gendwa pase yon jijman kont ou tou pou di ou dwe lajan bay mèt kay la.

Yo gendwa bay lòd pou bò kote ki pèdi a tou pou peye pou frè avoka a ak frè tribinal bò kote ki genyen an.

Pou fè apèl kont desizyon an, ou dwe depoze yon Avi Apèl nan trant jou. Yon apèl p ap anpeche yo degèpiw sòf si jij la ba ou yon "delè pou w Rete nan kay la anvan jijman an ." Nan pifò ka yo, jij la ap refize antre nan yon "delè annatant kontestasyon" lè lokatè a pa gen lajan pou lwaye a.

SÈTIFIKA POSESYON

Aprè jij la fin pase yon Jijman Final pou Degèpisman, Grefye Tribinal la pral di Cherif la pou l retire w ak tout afè w yo nan kay la. Sheriff la pral afiche yon avi sou pòt ou ki rele "SÈTIFIKA POSESYON". Li ba ou 24 èdtan pou w mete w deyò.

Nan Konte Miami-Dade, Cherif la anjeneral retounen plizyè jou aprè li fin poste SÈTIFIKA POSESYON nan pòt la –min se pa nan demen. Men, ou pa ka konte sou tan sipleman sa a. Ou ka kontakte biwo cherif la nan (305) 375-5100 epi mande si yo ka di w kilè cherif la ap retounen pou fòse w soti nan apatman an.

Si w pa t deplase anvan cherif la tounen, pwopriyetè kay la oswa ajan pwopriyetè a gendwa retire w ak sa w genyen nan apatman an. Pwopriyetè kay la pral chanje kadna yo tou lè cherif la la. Yo ka fè sa menm si ou pa lakay ou, e menm lè ou granmoun, malad, oswa ou gen timoun piti. Yon fwa ke kadna yo chanje, Mèt kay la PA oblije kite w tounen antre nan apatman an pou kolekte nenpòt bagay ou kite dèyè.

KIJAN POU TCHEKE JAN DOSYE A AP MACHE

Ou ka tcheke estati pwose degèpisman an sou Entènèt, lè w gade "dosye a." Pou tcheke ka a sou entènèt:

Ale nan <https://www2.miami-dadeclerk.com/ocs/Search.aspx>

Klike sou bouton "Nimewo Ka lokal la".

Antre nimewo ka a. Ou pral gen Pou antre kòd la nan imaj la.

Klike sou "Rechèch" Apre sa, klike sou "Docket" pou jwenn dènye enfòmasyon sou dosye degèpisman w la

BIWO DEFANS LOJMAN

Konte Miami Dade te kreye Biwo Pledwaye pou Lojman (OHA) POU BAY LOKATÈ YO ENFÒMASYON SOU DWA YO AK LÒT RESOUS. Men enfòmasyon kontak pou OHA:

Adrès elektwonik: housingadvocacy@miamidade.gov

Nimewo Telefòn: (786) 469-4545

Sit Entènèt: www.miamidade.gov/housingadvocacy

NAN TRIBINAL KONTE A ANDEDAN E POU KONTE MIAMI-DADE, FLORIDA

NIMEWO KA A.: _____
DIVISION CIVIL

Pleyan (yo),

vs.

Akize (yo).

**REPONS DEGÈPISMAN,
DEFANS, AK MOSYON POU DETÈMINE LWAYE**

Pati A - REPONS

1. MWEN ADMÈT paragraf _____ plent degèpisman an.
2. MWEN REJTE paragraf _____ plent degèpisman an.
3. Mwen pa o kouran de paragraf _____ plent la.
4. Mwen vle fè rekouvremman pou frè avoka anba dekrè lwa Fla. 83.48 ak 83.59 epi/oswa kontra lwaye a.

Pati B - DEFANS REKLAMASYON POU DEGÈPISMAN (Tcheke kaz ki apwopriye a (yo) epi atache kopi dokiman ki sipòte defans ou yo)

- 5. Peman: M te peye tout lajan lwaye m te dwe a.
- 6. Renonse Dwa pou Peman ki Aksepte: Mèt kay la renonse a dwa degèpisman paske li te aksepte lajan peman lwaye a.
- 7. Òf: M ofri total lwaye mwen dwe a, men mèt kay la te refize aksepte peman.
- 8. Akò pou Aksepte Peman Asistans Lwaye: Mèt kay la te dakò aksepte peman nan Pwogram Asistans Lwaye Annijans (ERAP) epi pou mete fen a pwose degèpisman sa a. Pwose sa dwe rete an sispann pandan pwosesis peman an epi elimine kou peman an fèt.
- 9. Refi pou Aksepte Peman Asistans Lwaye / Sous Diskriminasyon Revni: Òdinans Konte 11A-11 ak 11A-12 deklare ke yon mèt kay pa gen dwa fè diskriminasyon kont yon lokatè baze sou sous revni lokatè a. Se yon sous diskriminasyon revni si mèt kay la refize aksepte peman lwaye nan Pwogram Asistans Lwaye Annijans (ERAP).

- 10. Kenbe nan kòb lwaye a si Pwopriyetè a pa fè pwòpte nan kay la: Pwopriyetè kay la pa mentni lokal la jan dekrè lwa 83.51 Florid egzije sa. Dapre Dekrè Lwa Laflorid 83.60(1)(b), yo pa ta dwe mete m deyò paske mwen pa peye lwaye a, epi tout lot sèvis mwen te dwe peye yo dwe diminye konfòmman avèk pri lwaye kay la .

- 11. Metè fen nan kontra mwa pa mwa nan move kondisyon: Pwopriyetè a te eseye metè fen nan lokasyon an men li pa respekte Dekrè Lwa Florida 83.575 ki di ke yon pwopriyetè dwe bay yon avi alekri pou omwen trant jou pou sispann yon lwaye mwa pa mwa. Pliske pwopriyetè a pa respekte règ la, kontra lwaye mwen an pat sispann legalman.

- 12. Kòporasyon ou yon konpayi ki pa reprezante pa yon avoka: Plent pou degèpisman an pa gen anpil valè devan lalwa paske pwopriyetè a se yon sosyete epi pa gen avoka ki siyen plent lan. "Yon sosyete, kontrèman ak yon moun, pa ka reprezante tèt li epi li pa ka parèt nan tribinal san yon avoka. Gade Florida Bar v. Embassy of Heaven Church, 761 So.2d 1053, 1054-1055 (Fla 2000) ki site Sztainbaum v. Kaes Inversiones y Valores, 476 So.2d 247, 248 (Fla. 3rd DCA 1985).

- 13. Yon Avi ki defektye pa rive konfòme ak Lwa CARES a: Sa a se yon lojman ki pwotege epi avi ki mache ak plent degèpisman an pa konfòme ak Lwa CARES la. Lwa CARES la egzije pwopriyetè yo pou yo bay lokatè yo yon avi alekri pou pi piti trant jou pou yo kite lojman ki garanti yo anvan yo pote yon plent pou degèpisman. 15 U.S.C. § 9058(c).

- 14. Avi a gen Defo et montan kòb la gen erè : Avi ki ansanm ak plent degèpisman an gen defo paske kantite lajan yo mande a pa kòrèk. Yon avi peman oswa degèpisman dwe genyen montan egzak dèt la epi si yo pa mande montan egzak la fè avi a defektye epi legalman ensifizan pou sipòte yon reklamasyon degèpisman. 3011 Northwest 36th Street LLC v. Noguel, 23 Fla. L. Chak semèn Supp. 166a (Miami-Dade Cty. 2015).

- 15. Yon Avi ki defektye: Notifikasyon lokatè a defektye pou rezon sa yo

- 16. Reprezay: Pwopriyetè a te angaje l nan yon reprezay ke Lwa Laflorid 83.64 ak/oswa Òdonans Konte Miami Dade 17-176(2)(f - g) entèdi lè li te depoze aksyon degèpisman sa a apre mwen te egzèsè dwa mwen an bòn fwa. Pwopriyetè a ap fè reprezay pou rezon sa yo

17. Vyolasyon Responsablite avèk Bòn fwa: Pwopriyetè a pa respekte Lwa Florid 83.44 ki enpoze yon devwa bòn fwa nan pèfòmans oswa aplikasyon kontra lokasyon an. Pwopriyetè a vyole devwa l avek bòn fwa li pou rezon sa yo:

18. Ekite pa renmen decheyans. Yon tribinal ekite ka egzonere yon lokatè kont konfiskasyon lè sijè afè a pa rezonab, ou enjis". Konte Miami-Dade v. Jackson, 13 Fla. L. Chak semèn Supp. 1006b (Miami-Dade Cty. 2006) site Sharpe v. Sentry Drugs, Inc., 505 Se konsa. 2d 618.12 Fla. L. Chak semèn 1027, (Fla. 3d DCA 1987). Li pa rezonab, enjis pou m kite kay la paske:

19. Lòt Defans pou Reklamasyon Degèpisman:

Pati C- DEFANS AK MOSYON POU ANNILE REKLAMASYON DOMAJ (si sa aplikab)

20. Lokatè a pat resewva yon plent an pèsòn : Yo dwe rejte reklamasyon pwopriyetè a pou domaj paske yo te voye plent la nan yon afiche. San okenn siyifikasyon pèsònèl, Tribinal la pa gen okenn kapasite pou bay domaj, frè, oswa depans nan ka sa a anba Springbrook Commons, Ltd. v. Brown, 761 Se konsa. 2d 1192 (Fla. 4th DCA 2012). Anplis de sa, sèvis

pèsonèl yo oblije bay yon pwopriyete domaj anba Dekrè Lwa Fla. 83.625 ki deklare "...pa gen okenn jijman lajan ki dwe antre sof si sèvis nan pwosesis la te fèt pa yon plent pèsonèl ..."

21. Lòt mwayen defans nan yon reklamasyon pou domaj

Pati D - MOSYON POU DETÈMINE LWAYE (tcheke kare a ou kare yo ki aplikab yo epi mete kopi dokiman pou sipòte mosyon w la)

Avèk respè, mwen mande Tribinal sa a pou detèmine ki kantite lajan, si genyen, ki ta dwe depoze nan Rejis Tribinal la dapre sa ki annapre yo:

22. Peman: Mwen te peye tout kantite kòb lwaye a.

23. Akò pou Aksepte Peman Asistans pou Lwaye: Pwopriyete a te dakò pou aksepte peman nan Pwogram Asistans pou Lwaye Ijans (ERAP) epi pou rejte pwosè degèpisman an. Aksyon legal sa a ta dwe fèt pandan y ap trete peman epi anile yon fwa peman an fèt.

24. Refize Aksepte Peman Asistans Lwaye / Diskriminasyon Dapre Sous Revni: Lòd 11A-11 ak 11A-12 Konte Miami Dade di ke yon pwopriyete entèdi pou fè diskriminasyon kont yon lokatè selon sous revni yo. Pwopriyete a fè diskriminasyon sou baz sous revni lè li refize aksepte lwaye yo peye anba Pwogram Asistans pou Lwaye Ijans (ERAP)

25. Kenbe nan kob lwaye a si Pwopriyete a pa byen mentni espas la: Si Pwopriyete kay la pa byen mentni espas la jan lwa 83.51 Florid egzije sa. Dapre Lwa Laflorid 83.60(1)(b), Yo pa ta dwe mete m deyò paske mwen pa peye lwaye a , epi tout lot sèvis mwen te dwe peye yo, dwe diminye konfòmman avèk pri lwaye kay la .

26. Pleyen an Aksepte mòso peman. Pwopriyete kay la te aksepte peman pasyèl lwaye a apre notis 3 jou a. Pleyen an pa respekte Dekrè Lwa Florida 83.56(a) la paske Pleyen an pa ban mwen yon resi. Anplis de sa, Pleyen an pa pa sèvis m notis 3 jou a oswa poste lajan lwaye a nan rejis tribinal jan Dekrè Lwa Florida 83.56(a) mande a.

27. Mwen pa dakò ak kantite lajan pwopriyete a mande a paske:

Se poutèt sa, mwen mande Tribinal la pou pwograme yon odyans pou detèmine kantite lajan mwen ta dwe depoze nan Rejis Tribinal la (si genyen), ak nenpòt lòt aksyon ke Tribinal la jije jis ak apwopriye.

Pati E – DEMAND POU JIJMAN AK JIRI

- 28. Mwen mande yon jijman ak jiri.
- 29. Mwen pa mande yon jijman ak jiri.

Pati F - Sètifika Sèvis

30. Mwen sètifye mwen te voye yon kopi Repons sa a bay Pleyan an pa lapòs bay:

Nan dat sa a _____.

Soumèt avek respè:

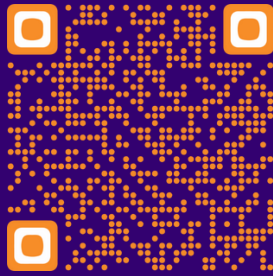
Non akize a _____

Adrès _____

Telefòn _____

Imèl (si sa aplikab): _____

SA SE YON MODÈL FÒM *LEGAL SERVICES OF GREATER MIAMI*
KREYE.



Eskane pou plis enfòmasyon



**4343 West Flagler Street, Suite 100
Miami, Florida 33134**

www.legalservicesmiami.org