

My rental property is in foreclosure. What are my rights?

How does foreclosure work?

If your landlord does not pay the mortgage or taxes, the bank or city may try to sell the property through a Sheriff Sale. Here is the process:

- 1) Bank or City will send a **Notice** giving the landlord a chance to pay.
- 2) Bank or City may file a **Complaint** in the Court of Common Pleas.
- 3) Bank or City may obtain a **Judgment** allowing the property to be sold.
- 4) Property may be sold at **Sheriff Sale**.

What happens to my lease after a Sheriff Sale?

Tenants have some rights after a Sheriff Sale. To prove you are a tenant, be sure to save your lease and rent receipts.

- **For Mortgage Foreclosure**
 - All tenants have the right to 90 days' notice of intent to evict.
 - Most tenants have the right to stay until the end of the written lease term.
 - Most Section 8 Housing Choice Voucher tenants may keep their lease.
- **For Tax Foreclosure**
 - Tenants may have the right to stay for up to 9 months.

What happens to me?

The bank or new owner may try to force you to move or take you to court to evict you. Here is the process:

- 1) Bank or new owner may file a **Complaint in Ejectment**.
- 2) Tenants can file an **Answer** with the Court of Common Pleas in City Hall Room 296.
- 3) Bank or new owner may obtain a **Judgment for Possession**.
- 4) Sheriff may serve a **Writ of Possession**.
- 5) Sheriff may **evict** all occupants.



Philadelphia Landlord/Tenant
Legal Help Center



For more information:
267-443-2500
www.phillytenant.org

Jan 2018

Derechos del Inquilino durante una Ejecución Hipotecaria

¿Cómo funciona una ejecución hipotecaria?

Si el propietario no paga la hipoteca o los impuestos, el banco o la Ciudad puede intentar vender la propiedad a través de una venta de alguacil (sheriff). Aquí hay el proceso:

- 1) El Banco o la Ciudad enviará un **Aviso** que le dará al propietario la oportunidad de pagar.
- 2) El Banco o la Ciudad puede presentar una **Queja** en el Tribunal de Suplicas Comunes.
- 3) El Banco o la Ciudad puede obtener un **Juicio** que le permita vender la propiedad.
- 4) Se puede vender la propiedad en la **venta de alguacil (sheriff)**.

¿Qué pasa con mi contrato de arrendamiento después de la venta de alguacil (sheriff)?

Inquilinos tienen algunos derechos después de una venta de alguacil (sheriff). Para demostrar que usted es inquilino, guardar su contrato de arrendamiento y sus recibos de pago.

- Para una ejecución hipotecaria:
 - Todos los inquilinos tienen derecho a un aviso con 90 días del intento de desalojo.
 - La mayoría de los inquilinos tiene el derecho de quedar hasta el fin del término de su contrato de arrendamiento escrito.
 - La mayoría de los inquilinos con vale (voucher) de sección 8 puede mantener su contrato de arrendamiento.
- Para la venta de alguacil (sheriff) por falta de pagar los impuestos a la propiedad:
 - Inquilinos tienen el derecho de quedar en la casa hasta 9 meses.

¿Qué me pasa a mí?

El banco o el nuevo propietario pueden intentar obligarle a mudarse o llevarlo a la corte para desalojarlo. Aquí hay el proceso:

- 1) El banco o el nuevo propietario pueden presentar una **Demanda de Desahucio**.
- 2) El inquilino puede presentar una **Respuesta** ante el Tribunal de Suplicas Comunes en la Sala 296 del Ayuntamiento (City Hall).
- 2) El Banco o el nuevo propietario puede obtener una **Sentencia de Posesión**.
- 3) El sheriff puede presentar una **Escritura de Posesión**.
- 4) El sheriff puede **desalojar** a todos los ocupantes.



Philadelphia Landlord/Tenant
Legal Help Center



For more information:
267-443-2500
www.phillytenant.org

Jan 2018