Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	10
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	17
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	29
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	36
06	Discipline, Enforcement and Penalties	41
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	49
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	56
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	63
10	Estates and Forms of Co-Ownership	71
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	77
12	Contracts: Formation and Essential Elements	89
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	94
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	99
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	107
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	112
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	115
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	120
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	130
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	136
21	Dual Agency and Subagency	145
22	Listing Agreements and Broker Compensation	148
23	Broker Supervision and Liability	154
24	Termination of Agency	155
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	156
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	160

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	164
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	170
29	The Cost Approach and Depreciation	174
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	178
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	183
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	186
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	190
34	Loan Terms and Borrower Protections	199
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	213
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	220
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	238
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	244
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	255
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	262
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	274
42	Property Management Practice	282
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	286
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	306
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	316
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	324
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	333
48	California Real Property Taxation	334
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	341
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	348
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	370
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	379

Contents (cont.)

53	Real Estate Math	388
54	Supplement: Foreclosure and Redemption	392
55	Supplement: Liens and Title	395
56	Supplement: Title and Ownership	397
57	Supplement: Landlord-Tenant	399
58	Supplement: Trust Funds	401
59	Supplement: State Property Law	403
60	Supplement: Closing Practice and Special Sales	405
61	Supplement: Mortgage Law	408
62	Supplement: License Law Gaps	410

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 تعريفات الوسيط والموظف والمرخص

مصطلح يعني «مرخص» (بدون تعديل) يعني شخصاً يحتفظ طبيعياً، شخصاً العقارات بيع موظف يكون أن يجب. كموظف مرخصاً شخصاً يعني «الموظف» وكوسيط؛ مرخصاً موظف يعني. «بائع» المصطلح. يليها وما § 10131 § بموجب الأفعال لتنفيذ تعويض، مقابل الوسيط

- ✓ تعويض مقابل الوسيط به يحتفظ طبيعياً شخصاً العقارات بيع موظف يكون أن يجب
- ✓ طبيعياً شخصاً الموظف يكون أن يجب لكن مرخصاً، الشركة أو الوسيط يكون قد
- ✓ والموظفين الوسطاء من كل يشمل تعديل بدون «مرخص» مصطلح

1.2 المرتبط والوسيط والمدير المسؤول الوسيط

أو ،§ 10159.2 بموجب المبيعات موظفي على والإشراف السيطرة ممارسة عن المسؤول الوسيط هو «مسؤول وسيط» الـ بتقديم مُفوِّض رخصة حامل هو «مدير» الـ. الإشراف في الإخفاق بسبب § 10177(h) بموجب للانضباط يخضع رخصة حامل عن نيابة مرخصة خدمات لتقديم مسؤول وسيط به يحتفظ وسيط هو «مرتبط وسيط» الـ. مسؤول لوسيط إشرافية خدمات المسؤول الوسيط.

- ✓ بالشركة المرتبطين والوسطاء المبيعات موظفي على والإشراف السيطرة ممارسة المسؤول الوسيط على يجب
- ✓ المستهلك وحماية التنظيمي الامتثال على الإشراف يقتصر
- ✓ آخر مسؤول وسيط إشراف تحت يعمل مرخص وسيط هو المرتبط الوسيط

1.3 الواجبات أو وكيلاً بصفته للوسيط الحالية العامة القانونية /القانونيةالواجبات من AB 2884 و AB 1289 القانونان يغيّر لم بيع شخص كل على الإشراف واجب المسؤول للوسيط ·الإشراففي المسؤول الوسيط واجب أو الإفصاح واجبات أو الائتمانية أفعالهم عن مسؤول وهو توظيف، علاقة أو مستقلاً مقاولاً يسميه الاحتفاظ عقد كان إذا عما النظر بغض مرتبط ووسيط مرتبط إهمالهمأو·

- ✓ تصنيف عن النظر بغض مرتبط وسيط /مرتبطبيع شخص لكل المرخصة الأعمال على الإشراف المسؤول الوسيط على يجب الموظفمقابل المقاول
- ✓ بهمالمحتفظ الشركات وسطاء /البيعأشخاص إهمال أو أفعال عن مسؤول المسؤول الوسيط
- ✓ نافذةالحالي القانون بموجب والإفصاح الائتمانية الوسيط واجبات تبقى

1.4 الإدراجاتفاقيات وأنواع الإدراج تعريف

واتفاقيات المحتملين، المشترين وقوائم التبادل، /الإيجار/الإيجار/للبيعالمعروضة الممتلكات /المالكينقوائم 'الإدراج'يتضمن مشترعلى العثور أو بيع الوسيط يخول والوسيط البائع بين مكتوب عقد هي 'الإدراجاتفاقية ' ·الإيجارأو البيع لتعزيز الخدمة بشكل المالك باع إذا تعويض بدون)البائع قبل من الحجز ،(يبيعمن عن النظر بغض تعويض)البيع في الحصري الحق :الأنواع أولاًالمقبول العرض على الوكيل هذا حصل إذا فقط تعويض)المفتوح والإدراج ،(مباشر·

- ✓ والوسيطالبائع بين مكتوباً عقداً الإدراج اتفاقية تكون أن يجب
- ✓ المحددةالمدة خلال البيع يتم من عن النظر بغض تعويض على الحصول على الوكيل البيع في الحصري الحق إدراج يخول
- ✓ بيع قبل المقبول العرض على الوكيل ذلك حصل إذا فقط للوكيل دفع ويتم حصرية حقوق أي منح يتم لا المفتوح، الإدراج بموجب أخرىبطريقة العقار
- ✓ آخروسيط خلال من وليس مباشر بشكل المالك باع إذا تعويض أي استحقاق يتم لا البائع، قبل من الحجز إدراج بموجب

1.5 المفوضودور العقارات إدارة

المسؤولية ·العقاراتمفوض هو فيها الأول والموظف والإسكان؛ المستهلك وحماية الأعمال وكالة ضمن العقارات إدارة توجد العقارية الممتلكات لمشتري حماية أقصى لتحقيق المقسمة الأراضي وقانون العقارات قانون تطبيق هي للمفوض الرئيسية العقاراتمجال في المرخصين مع يتعاملون الذين والأشخاص·

- ✓ المرخصينمع يتعاملون الذين والأشخاص للمشترين حماية أقصى لتحقيق القانون تطبيق هي للمفوض الرئيسية المسؤولية
- ✓ العقاراتإدارة في الأول الموظف هو العقارات مفوض

1.6 العليا الأولوية هي الجمهور حماية(§ 10050.1)

الجمهور حماية تتعارض عندما ·والانضباطوالتنظيم الترخيص في وظائفه ممارسة في للقسم العليا الأولوية هي الجمهور حماية الأساسيةهي الجمهور حماية تكون أخرى، مصالح مع·

- ✓ للقسمالعليا الأولوية هي الجمهور حماية
- ✓ الأساسيةهي الجمهور حماية تكون أخرى، مصالح مع الجمهور حماية تتعارض عندما

1.7 الإدارية والغرامات الاستشهادات(§ 10080.9)

انتهك ترخيص صاحب أن أو ترخيصًا، تتطلب أفعال بتنفيذ يقوم مرخص غير شخصًا بأن للاعتقاد سبب المفوض لدى كان إذا $2,500، تتجاوز لا إدارية وغرامة بالتصحيح أمرًا الاستشهادات تتضمن قد ·مكتوباستشهاد إصدار للمفوض يجوز القانون، نهائيةالاستشهادة تصبح أو استماع جلسة لطلب يومًا 30به المستشهد للشخص ·العقاراتلصندوق الاسترداد حساب في تُودع تصحيحهايتم لم استشهادة أو مدفوعة غير غرامة توجد طالما تجديده أو ترخيص أي إصدار يجوز لا ·

- ✓ $2,500تتجاوز لا قد الاستشهاد طريق عن الإدارية الغرامات
- ✓ العقاراتلصندوق الاسترداد حساب في الاستشهاد غرامات إيداع يتم
- ✓ نهائيةالاستشهادة تصبح أو استماع جلسة لطلب يومًا 30به المستشهد للشخص
- ✓ تصحيحهايتم لم استشهادة أو مدفوعة غير غرامة توجد طالما تجديده أو ترخيص أي إصدار يجوز لا

1.8 العقاريالقرض تعديل -المقدمة الرسوم حظر

أي تحصيل له يجوز لا رسم مقابل السداد تأجيل أو العقاري القرض تعديل خدمة تقديم يعرض أو يتفاوض الذي المرخص من توكيلًا يأخذ أن له يجوز ولا ضمانًا، أو رهنًا يأخذ أن له يجوز ولا بالكامل، عليها المتعاقد الخدمات جميع ينهي حتى تعويض المقترض·

- ✓ بالكاملالخدمات جميع تنفيذ يتم حتى تعويض أي تحصيل عدم
- ✓ السدادلضمان الضمان أو الرهن أو الراتب تحويل عدم
- ✓ المقترضمن توكيل وجود عدم
- ✓ أقلأو سكنية وحدات أربع على تحتوي التي السكنية الممتلكات على فقط ينطبق
- ✓ § 2944.7 المدني القانون بموجب انتهاك لكل أمريكي دولار 20,000إلى تصل مدنية لعقوبة أيضًا الانتهاك يخضع

1.9 والامتناعالتوقف أوامر

والامتناعبالتوقف أمر إصدار للمفوض يجوز اللوائح، أو الترخيص قانون انتهك ما شخصًا أن التحقيق خلال من المفوض حدد إذا التبليغتاريخ من يومًا 30خلال استماع جلسة طلب له ويجوز فوراً التوقف المستجيب على يجب ·.

- ✓ الأمراستلام عند النشاط عن فوراً التوقف المستجيب على يجب
- ✓ التبليغتاريخ من يومًا 30خلال استماع جلسة طلب للمستجيب يجوز
- ✓ تأجيلهاالمستجيب يطلب لم ما الطلب من يومًا 30خلال الاستماع جلسة تبدأ أن يجب

1.10 الأساسيةوالتعريفات العقارات قانون استشهاد

يقصد ·فقطالجزء هذا على تنطبق الأول الفصل في الواردة التعريفات ·العقاراتقانون باسم 4القسم من الأول بالجزء يُستشهد والإسكانالمستهلك وحماية التجارية الخدمات وكالة في العقارات وزارة «الوزارة»بـيقصد العقارات؛ مفوض «المفوض»بـ·. التجاريوالعقد والمؤسسة الشركة «الشخص»مصطلح يشمل·

- ✓ العقاراتقانون باسم والأعمال المهن قانون من 4القسم من الأول الجزء يُعرّف
- ✓ التجاريوالعقد والمؤسسة الشركة «الشخص»مصطلح يشمل
- ✓ والإسكانالمستهلك وحماية التجارية الخدمات وكالة في العقارات وزارة «الوزارة»بـيقصد

1.11 والاستثناءات مسبق رسم تعريف(§ 10026)

صاحب قبل من عليه يُحصل أو يُستلم أو يُحتسب أو يُطلب أو به يُطالب شكله، عن النظر بغض رسم، أي هو المسبق الرسم لتجنب مكونات إلى الرسوم تقسيم يجوز لا ·بالكاملعليها المتعاقد الخدمة إكمال قبل قائمة أو مرخصة خدمات مقابل رخصة الإعلان رسوم وبعض ،§ 1950.6 الفحص ورسوم ،§ 1950.5 المدني القانون بموجب الضمان ودائع الاستثناءات تشمل ·اللوائح رسماً ليست الكامل الأداء بعد المدفوعة العمولة ·مؤهل 'محدودةخدمة 'عقد بموجب والرسوم الوسيط، لسيطرة الخاضعة غير مسبقاً·.

- ✓ بالكاملعليها المتعاقد الخدمة الرخصة صاحب يكمل أن قبل يُحتسب المسبق الرسم
- ✓ المسبقالرسم لوائح لتجنب مكونات إلى الرسم تقسيم يجوز لا
- ✓ مسبقاًرسماً ليست بالكامل العقد تنفيذ بعد فقط الدفع المستحقة العمولة
- ✓ المسبقالرسم تعريف من مستثناة المستأجرين فحص ورسوم الضمان ودائع

1.12 تعريفات بيع عقد الممتلكات العقارية والرهن

سنة غضون في الملكية نقل يتطلب لا وهو محددة شروط استيفاء عند الملكية لنقل اتفاق هو العقارية الممتلكات بيع عقد مصطلح ويشمل 'الرهن' مصطلح يشمل .(بالتقسيط الأرض شراء عقد أي) التكوين من واحدة 'الرهن' أو 'الرهن عقد' العقاري الرهن 'العمل فرصة' على بيع أو تأجير أو الأعمال والسمعة الحسنة للمشروع القائم.

- ✓ التكوين من واحدة سنة غضون في الملكية نقل يتطلب لا العقارية الممتلكات بيع عقد
- ✓ العقاري الرهن الجزء هذا في يُستخدم كما 'الرهن' أو 'الرهن عقد' مصطلح يشمل
- ✓ القائم للمشروع الحسنة والسمعة الأعمال على العمل فرصة تشمل

1.13 العامة الواجبات على تأثير بدون — الموظف مقابل المستقل المتعاقد (§ 10032)

بأنها توصف البائع-الوسيط علاقة كانت إذا عما النظر بغض الجمهور أفراد تجاه والمبيعين الوسطاء التزامات جميع تنطبق يتبع البعض؛ بعضهما مع القانونية لعلاقتهما منهما كأي الطرفان يتعاقد قد .موظف-عمل صاحب علاقة أو مستقل متعاقد العمل قانون العمالي التعويض ويتبع البطالة تأمين قانون البطالة /الضرائب تصنيف.

- ✓ الموظف مقابل المستقل المتعاقد تصنيف عن النظر بغض الجمهور تجاه الواجبات تنطبق
- ✓ لعلاقتهما موظف-عمل صاحب كعلاقة أو مستقلين كمتعاقدين والبائع الوسيط يتعاقد قد

1.14 المفوض ومؤهلات تعيين

سنوات، خمس لمدة كاليفورنيا في نشط عقارات كوسيط عمل قد المفوض يكون أن يجب .الحاكم قبل من المفوض تعيين يتم الماضية العشر السنوات خلال سنوات خمس لمدة كاليفورنيا في صلة ذات عقارية خبرة يمتلك أو.

- ✓ الحاكم قبل من المفوض تعيين يتم
- ✓ ذات العقارية الخبرة من سنوات 5 أو كاليفورنيا في نشط عقارات كوسيط الخبرة من سنوات 5 المفوض لدى يكون أن يجب الماضية العشر السنوات خلال الصلة

1.15 القواعدوصنع الإنفاذ في المفوض سلطات

الرخصجميع (والدائمالمؤقت) وإلغاء إصدار في والتحكم لتنظيم الكاملة السلطة ولديه العقارات قانون بتنفيذ المفوض يقوم. هذه توجد .الإداريةالإجراءات لقانون وفقاً للإنفاذ، معقول بشكل اللازمة واللوائح القواعد إلغاء أو تعديل أو اعتماد للمفوض يجوز للوائحكاليفورنيا قانون في اللوائح.

- ✓ الدائمةأو المؤقتة سواء الرخص، وإلغاء إصدار على الكاملة السلطة للمفوض
- ✓ الإداريةالإجراءات لقانون وفقاً واللوائح القواعد اعتماد يجب
- ✓ ساكرامنتوفي للمفوض الرئيسي المكتب يقع

1.16 المدير وتعيين منع في المفوض سلطة(§ § 10081, 10081.5)

يتعلق فيما .المتضررينللأشخاص تعويضات على للحصول والسعي العقارات قانون انتهاكات لمنع دعوى رفع للمفوض يجوز دولار، 10,000يتجاوز الائتمان لأموال تحويلًا أو امتزاجًا يعكس التدقيق كان إذا ،§ 10145 بموجب الائتمان صناديق بانتهاكات المدعى إخطار بدون مؤقت توقف أمر أو مؤقت قضائي أمر أي منح يجوز لا .مديرًاوتعين الترخيص صاحب المحكمة تقيد قد أيامخمسة عن يقل لا بما عليه.

- ✓ الانتهاكاتمن المتضررين للأشخاص وتعويضات قضائي أمر على للحصول السعي للمفوض يجوز
- ✓ الترخيص صاح بتقييد المحكمة قيام إلى يؤدي قد دولار 10,000يتجاوز الائتمان لأموال تحويلًا أو امتزاجًا يظهر الذي التدقيق مديروتعيين
- ✓ أيامخمسة عن يقل لا بما عليه المدعى إخطار بدون مؤقت توقف أمر أو مؤقت قضائي أمر أي منح يجوز لا

1.17 DREمن الإنترنت عبر الترخيص حالة عن الإفصاح

يتم .المقدمةوالاتهامات والإلغاءات الإيقافات ذلك في بما الإنترنت على الترخيص حالة معلومات توفير المفوض على يجب يتم له للمرخص السجل عنوان لكن ،(الاجتماعيالضمان ورقم الميلاد وتاريخ المنزل هاتف) الشخصية المعلومات استبعاد عنهالكشف .العامللسجل المنزل عنوان من بدلاً بديل بريد عنوان أو بريد صندوق استخدام لهم للمرخص يجوز.

- ✓ والاتهاماتوالإلغاءات الإيقافات الإنترنت على العامة المعلومات تتضمن أن يجب
- ✓ الاجتماعيالضمان ورقم الميلاد وتاريخ المنزل هاتف مثل الشخصية المعلومات عن الكشف يجوز لا
- ✓ المنزلعنوان من بدلاً بديل عنوان أو بريد صندوق تقديم له للمرخص يجوز
- ✓ المسؤولينالأعمال وسماسرة المرتبطين المرخصين المعلومات تحدد أن يجب

1.18 المقدمةرسوم ومواد اتفاقيات

المقدمة رسوم اتفاقية مواد تقديم المفوض يطلب قد (الإعلاناتالطلب، خطابات العقود، عن يقل لا بما الاستخدام قبل 10 تقويميةأيام. إذا تميل قد المواد كانت إذا إضلال إلى المفوض يأمر فقد الجمهور، خلال استخدامها بعدم المفوض يأمر قد أيام 10. جنحةهو الانتهاك.

- ✓ تقويميةأيام 10 بـ الاستخدام قبل المواد تقديم يُطلب قد
- ✓ أيام 10 خلال المضللة المواد استخدام بعدم المفوض يأمر قد
- ✓ سجنأشهر 6 أو $2,500 إلى تصل بغرامة عليها يعاقب جنحة هو الانتهاك

1.19 العقاراتعلى للقروض المقدم الرسم

قبل المضمونة العقارات بقروض متعلقة خدمات تقديم أو المقترضين عن نيابة المقرضين عن للبحث مقدم رسم فرض يحظر القانونمع يتوافق مرخص عقارات وسيط قبل من ذلك تم إذا إلا المقترض، التزام.

- ✓ مرخصوسيط يتطلب المقترض التزام قبل القروض لخدمات المقدم الرسم
- ✓ معفيونالمرخصون الماليون والمقرضون الادخارية والجمعيات البنوك
- ✓ (للشركاتدولار 50,000 حتى دولار) 10,000 إلى تصل بغرامة الانتهاك على يعاقب

1.20 الحظرأو الإيقاف أمر

الاحتيال أو بالخداع تتعلق جريمة بارتكاب إدانته تمت أو انتهاكاً الشخص ارتكب وقد العامة المصلحة في ذلك يكون حيث شهراً 36 إلى تصل لمدة مرخص غير شخص أو مبيعات موظف أو وسيط يحظر أو المفوض يعلق قد الأخرى، السلطات إلى بالإضافة الغشأو.

- ✓ شهراً 36 إلى تصل لمدة الإيقاف /الحظريستمر قد
- ✓ الغش/الاحتيال/بالخداعالإدانة أو العامة المصلحة انتهاكات الأسباب تشمل
- ✓ الحقيفقد أو الإخطار تلقي من يوماً 15 غضون في استماع جلسة طلب الشخص على يجب
- ✓ العقاراتأعمال أنشطة في الانخراط فوراً الشخص على يُحظر الإخطار، تلقي عند

1.21 سنوات 10بعد المنشور الانضباط إزالة

تقل لا لمدة DRE موقع على معروضاً كان انضباطي إشعار لإزالة (برسم)المفوض إلى التماس تقديم الترخيص لصاحب يجوز عن 10، سنوات تقديم بعد لم الإشعار بأن للإصلاح إثبات إلى يشكل يعد الجمهورعلى معقولاً خطراً.

- ✓ الإزالةالتماس تقديم قبل سنوات 10 عن يقل لا بعمر المنشور الانضباط إشعار يكون أن يجب
- ✓ للإصلاحإثبات تقديم الترخيص صاحب على يجب
- ✓ الإزالةقبل معقولاً خطراً تشكل التي الأخرى الانتهاكات الاعتبار في المفوض يأخذ

1.22 Environmental Hazards Booklet

DRE وكالة تنشر البيئية المخاطر بشأن المنازل أصحاب دليل (B&P § 10084.1; والسلامة الصحة قانون § § 25417–25417.2) الرصاص على يحتوي الذي والدهان والرادون الأسبستوس مثل الشائعة المخاطر بشأن المستهلكين لتثقيف الإفصاح لمتطلبات كبير بشكل الجديدة الطبعات تمتثل أن يجب. ا□□مياهأو بالتربة والتلوث التخزين وخزانات والفورمالديهايد مستوى وارتفاع المناخ وتغير البرية والحرائق الثالثة اليد دخان ليشمل الدليل تحديث وتم والرادون، الرصاص بشأن الفيدرالية المخاطر عن الإفصاح واجب من أبداً يعفي لا لكنه المخاطر تلك عن كافية عامة معلومات الكتيب تسليم يُعتبر. البحرسطح العقارعلى المعروفة.

- ✓ والفورمالديهايد الرصاص على يحتوي الذي والدهان والرادون الأسبستوس البيئية المخاطر بشأن المنازل أصحاب دليل يغطي والتلوثوالخزانات
- ✓ والرادونالرصاص بشأن الفيدرالية الإفصاح لمتطلبات كبير بشكل الجديدة الطبعات تمتثل أن يجب
- ✓ البحرسطح مستوى وارتفاع المناخ وتغير البرية والحرائق الثالثة اليد دخان ليشمل تحديثه تم
- ✓ المعروفةالمخاطر عن الإفصاح من يعفي لا لكنه (المدني القانون § 2079.7) كافية عامة معلومات الكتيب تسليم يُعتبر

1.23 العقاراتصندوق في الرسوم إيداع

المنصوص الحالات في إلا، (2الجزء من 1الفصل وبموجب)الجزء هذا بموجب والمحصلة المحتسبة الرسوم جميع دفع يجب مفصلببيان مصحوبة الشهر، في الأقل على واحدة مرة الدولة خزانة إلى المفوض قبل من ذلك، خلاف عليها.

- ✓ العقاراتصندوق في الرسوم إيداع يتم
- ✓ مفصلبيان مع الشهر في الأقل على واحدة مرة المحصلة الرسوم دفع المفوض على يجب

1.24 وتجديدهاالعسكريين رخصة رسوم إعفاء

وأخطر الأمريكية العسكرية بالخدمة الالتحاق عند موافقة أو عقارية رخصة يحمل كان الذي الشخص هو العسكري المرخص العودة بعد تبدأ التي للرخصة الأولى الفترة حتى التجديد المرخصين هؤلاء على يتعين لا ·الالتحاقمن أشهر ستة خلال المفوض طواعية البقاء أو الشرف غير الفصل عند الامتيازات تُفقد ·أولاًيأتي أيهما العسكرية، الخدمة انتهاء بعد واحدة سنة أو للعمل الإخطارتاريخ من سنوات سبع من لأكثر الخدمة في·

- ✓ العسكريةبالخدمة الالتحاق من أشهر ستة خلال المفوض إخطار العسكري المرخص على يجب
- ✓ الخدمةانتهاء بعد واحدة سنة أو للعمل للعودة وقت أقرب حتى التجديد تأجيل يتم
- ✓ الإخطارمن سنوات سبع من لأكثر الخدمة في الطوعي البقاء أو الشرفي غير الفصل عند الامتيازات تُفقد
- ✓ الخدمةانتهاء من واحدة سنة خلال أو العمل استئناف عند التأسيس لإعادة بطلب التقدم الإخطار في فشل الذي للشخص يجوز

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 مطلوبالعقاري الترخيص

وسيط بصفتك التصرف افتراض أو بصفة الإعلان أو مبيعات مندوب أو عقارات كوسيط التصرف أو المشاركة قانوني غير يُعتبر تصديق دون العقاري الرهن قروض كمنشئ التصرف أو أولاً، رخصة على الحصول دون كاليفورنيا في مبيعات مندوب أو عقاري الرخصة· الانتهاكاتمقاضاة المقاطعة محامي على يجب·

- ✓ كاليفورنيافي مبيعات مندوب أو عقارات كوسيط للتصرف رخصة على الحصول مطلوب
- ✓ الرخصةتصديق يتطلب العقاري الرهن قروض منشئ
- ✓ الانتهاكاتمقاضاة واجب المقاطعة لمحامي

2.2 العقاراتوسيط تعريف

أو التماس أو شراء أو بيع مثل الغير عن نيابة أعمال بتنفيذ متوقع، تعويض أو تعويض مقابل يقوم، الذي الشخص هو الوسيط والتفاوض والمقرضين المقترضين من الالتماس الإيجارات؛ تحصيل الإيجار؛ التجارية؛ الفرص أو العقارات بشأن التفاوض برهنالمضمونة المالية الأوراق أو العقارات بيع عقود استبدال أو وبيع القروض؛ بشأن·

- ✓ أكثرأو شخص عن نيابة تعويض مقابل الوسيط يتصرف
- ✓ الإيجاراتوتحصيل والتأجير والإيجار والشراء البيع المغطاة الأعمال تشمل
- ✓ العقاراتعلى برهن المضمونة القروض بشأن التفاوض المغطاة الأعمال تشمل
- ✓ التعويضدفع توقيت أو شكل عن النظر بغض

2.3 العقاراترخصة متطلب من المعفيون الأشخاص

لا الإعفاءات هذه ·محددةبصفات يتصرفون معينين أشخاص قبل من تنفيذها عند عقارات رخصة 10131البند يتطلب لا الرخصةقانون من للتهرب يستخدمها شخص أي على تنطبق·

- ✓ المعفيونالأشخاص يشمل: توكيل سند حامل خاص؛ تعويض دون الكيان ممتلكات بشأن يتصرف عام شريك أو شركة ضابط الثقة صك بموجب وصي الإفلاس؛ في وصي أو المحكمة من معين مستقبِل قانونية؛ خدمات يقدم محامي صحيح؛ بشكل منفذ الثقةتلك سلطة بموجب يبيع

✓

العقاراتقانون أحكام من للتهرب استخدامها تم إذا باطلة تكون الإعفاءات

2.4 بالتعويضللمطالبة دعوى لرفع ترخيص على الحصول يجب

والإثبات الادعاء دون التعويض لتحصيل قضائية بدعوى الاحتفاظ أو رفع عقاري بائع أو عقاري كوسيط يعمل شخص لأي يجوز لا الدعوىسبب فيه نشأت الذي الوقت في صحيحًا ترخيصًا يحمل كان بأنه.

- ✓ الدعوىسبب نشأ عندما صحيحًا ترخيصًا يحمل كان أنه وإثبات يدعي أن المدعي على يجب
- ✓ المرخصةالأعمال عن تعويض على للحصول يسعون الذين والبائعين الوسطاء على ينطبق

2.5 العمولاتواستقبال دفع على قيود

الوسيط من فقط التعويض يقبل أن البيع لوكيل يجوز .مرخصةأعمال عن مرخص غير لشخص تعويضاً يدفع أن للوسيط يجوز لا المسؤولالوسيط خلال من فقط آخرين رخص لأصحاب يدفع وقد تحته ترخيصاً يحمل الذي.

- ✓ بيع وكيل أو مرخصاً وسيطاً كانوا إذا إلا مرخصة أعمال عن شخص لأي (مباشرغير أو مباشر بشكل)يدفع أن للوسيط يجوز لا الدولةخارج لوسيط عمولة يدفع أن للوسيط يجوز المسؤول؛ الوسيط إشراف تحت
- ✓ تحتهحالياً ترخيصاً يحمل الذي الوسيط من فقط المرخص النشاط عن التعويض يقبل أن البيع لوكيل يجوز
- ✓ المسؤولالوسيط خلال من الرخص أصحاب بين تقاسمه يتم الذي التعويض دفع يجب
- ✓ للرخصةنهائي إلغاء أو مؤقت إيقاف إلى الانتهاك يؤدي قد

2.6 ترخيصبدون للنشاط الجنائية العقوبات

غرامات مع عامة جريمة هو ترخيص بدون العقاري الرهن قروض منشئ أو بيع موظف أو كوسيط الإعلان أو كوسيط التصرف أعلىغرامات الشركات تواجه المحتملة؛ السجن وعقوبة كبيرة.

- ✓ الأفراد: غرامة تصل إلى$20,000، أو يصل ما إلى ستة أشهر في سجن، المقاطعة أو كليهما
- ✓ الشركات: غرامة تصل إلى$60,000
- ✓ إن العقاري الاحتيال لمقاضاة الثقة مقاطعة صندوق في (شركة) $50,000أو (فرد) $10,000عن الزائدة الغرامات إيداع يتم قد وجد

2.7 الممتلكاتإدارة من الإعفاءات

والشقق المخصصة والفنادق بالفنادق السكنية المباني مديرو ذلك في بما الترخيص، من معينون وموظفون مديرون يُعفى يجب .الوسيطإشراف تحت محددة تأجير بوظائف يقومون الذين المرخصة غير الممتلكات إدارة شركات وموظفو وموظفوهم، .المرخصينغير الأشخاص هؤلاء مثل على معقول إشراف ممارسة الوسطاء على

- ✓ الترخيصمن وموظفوهم بالشقق السكنية المباني مديرو يُعفى
- ✓ الإشرافتحت والإيجارات والودائع الطلبات ويقبلون الوحدات المرخصين غير الموظفون يعرض قد
- ✓ المرخصينغير الأشخاص على المعقولة والسيطرة الإشراف ممارسة الوسيط على يجب
- ✓ شقةموقع لكل 10163للقسم الامتثال الوسيط على يجب

2.8 القروض/النقديةالأوراق مجال في -الوسيط تعريف

المضمونة النقدية الأوراق أو العقارات بيع عقود بيع /شراءأو القروض منح مجال في أساسي كطرف يعمل الذي الشخص القروض أو النقدية الأوراق أو العقود هذه من أكثر أو ثمانية إبرام أو بيع أو على الحصول 'المجالفي 'يعني .وسيطهو بامتيازات .واحدةتقويمية سنة في

- ✓ 'للعملمجالاً 'يشكل التقويمية السنة في المعاملات من أكثر أو ثمانية
- ✓ اللاحقالشراء بشرط تقديمها يتم التي الثالثة الأطراف من الأموال تشمل لا الخاصة الأموال
- ✓ الأدنىالحد ضمن تُحسب لا ترخيص صاحب خلال من عليها التفاوض يتم التي المعاملات

2.9 الماليةوالمؤسسات المُقرِضة الجهات ترخيص إعفاءات

على (7و 5المادتين ،§ 10131.1 ،§ 10131 من (هـ)و (د)الفرعية الأقسام)المختلفة الإقراض /العقاريالرهن قوانين تنطبق لا /والمقرضينالتمويل وشركات التأمين وشركات الائتمانية والاتحادات والقروض الادخارية والجمعيات الائتمان وشركات البنوك من المعتمدة الاستشارية والمنظمات PACEمندوبي /وإداريالمالية الأوراق تجار /وسماسرةالسكني العقاري الرهن معدلي HUD حدود في تعمل التي .سلطته

- ✓ بموجب التصرف عند معفيون وموظفوها التأمين وشركات الائتمانية والاتحادات الادخارية والجمعيات الائتمان وشركات البنوك يحكمهمالذي القانون
- ✓ أحكام من معفى تقويمية، سنة لكل أقل أو دولار 40,000قدرها بمبالغ أو أقل، أو قروض 10بتحصيل يقوم الذي الشخص والدفعالخدمة /التحصيل
- ✓ تصرف سوء على الوسيط بمعاقبة المفوض يقوم وقد المرخصين، غير الموظفين على معقول إشراف ممارسة الوسيط على يجب المرخصغير الموظف

2.10 موظفو الدعم الإداري معفيون من الترخيص

لا يُطلب من موظفي الهاتف وموظفي المستقبلين والمحاسبين الاختزال في المتخصصين الموظفين من ترخيص الدعم الإداري بمهامهم القيام عند الإداري.

- ✓ الأقسام تنطبق لا 10016 و 10131 و 10131.1 و 10132 على الإداري الدعم موظفي يؤدون الذين الإداريةالواجبات
- ✓ الإعفاء ينطبق فقط عند أداء الوظائف الإدارية، وليس الأنشطة المرخصة

2.11 شركاء يتطلب للشراكة العقارات نشاط مرخصين

لا يجوز لشريك كل كان إذا فقط عقاري وسيط رخصة تتطلب أعمال بإجراء الشراكة تقوم قد لرخصة حاملاً الشراكة عن بالنيابة يتصرف معتمدة عقاري وسيط.

- ✓ يجب على كل شريك يتصرف بالنيابة عن الشراكة في أنشطة أن الوسيط يحمل رخصة وسيط
- ✓ لا يمنع إجراء أعمال الوسيط هذا استيفاء تم إذا الترخيص المتطلب من الشراكة

2.12 يُعِد الذي العقارات وسيط مستندات القروض كممارسة غير قانونية

يختار الذي العقارات وسيط يكون قد معاملة في رسوم مقابل موثوقة والعقود والرهون النقدية الأوراق مثل قانونية أدوات ويُعِد تشمل فهي — المحاكم أمام المثول على 'القانون ممارسة' تقتصر لا. للقانون قانونية غير ممارسة في منخرطًا مستقلة قرض نقابة من نشط ترخيص على الحاصلون فقط. القانونية الحقوق تحمي التي القانونية الأدوات وإعداد القانونية النصائح إسداء كاليفورنيا في القانون ممارسة لهم يجوز الدولة.

- ✓ لا يجوز لأي شخص ممارسة القانون في كاليفورنيا إلا إذا كان حاملاً لترخيص نشط من نقابة الدولة (§ 6125)
- ✓ إعداد وأوراق نقدية وعقد رهن وعقد موثوق من قبل وسيط مقابل رسوم في معاملة مستقلة قرض عليه الحكم تم قد بأنه اختيار غير ممارسة قانونية للقانون (People v. Sipper)
- ✓ تشمل 'القانون ممارسة' المحاكم أمام المثول فقط وليس القانونية الأدوات وإعداد القانونية النصائح
- ✓ يعاقب عليها بالسجن لمدة سنة واحدة أو في السجن المحلي و/أو غرامة قدرها 1000 دولار (§ 6126) تعتبر غير الممارسة القانونية للقانون جنحة

2.13 الخدمةذاتية التخزين منشأة إدارة من إعفاء

أو الخدمة ذاتية تخزين منشأة يدير الذي المشغل أو المالك فإن كاليفورنيا، في الخدمة ذاتية التخزين منشآت قانون بموجب لتخزين فردية تخزين مساحات الخدمة ذاتية التخزين منشأة تؤجر .عقاريترخيص إلى يحتاج لا المستأجرين من إيجارًا يتلقى سكنيةلأغراض تُستخدم لا وقد الشخصية الممتلكات.

- ✓ المستأجرينمن الإيجار لتلقي أو الخدمة ذاتية تخزين منشأة لإدارة عقاري ترخيص على الحصول يلزم لا
- ✓ سكنيةلأغراض الخدمة ذاتية تخزين منشأة استخدام مستأجر لأي يجوز لا
- ✓ خاصمنزل في تخزين مساحة أو مرآب الخدمة ذاتية التخزين منشأة تتضمن لا

2.14 والغازوالنفط المعدنية والموارد المالية والأوراق المقدمة الرسوم -الوسيط تعريف

مالية أوراق على يتفاوض من أو الممتلكات؛ تأجير أو بيع لتعزيز مقدمة رسوماً يجمع شخص أي أيضاً الوسيط تعريف يشمل أو تعويض مقابل (MOG)والغاز والنفط المعادن ممتلكات مع يتعامل من أو ؛(مرخصاًمالية أوراق وسيط يكن لم ما)محددة مباشراًمالكاً بصفته.

- ✓ وسيطرخصة يتطلب الممتلكات تأجير أو بيع لتعزيز المقدمة الرسوم جمع
- ✓ الماليةالأوراق حكم من معفيون للشركات المالية الأوراق قانون بموجب المرخصون المالية الأوراق وسطاء
- ✓ وسيطرخصة يتطلب تعويض مقابل والغاز والنفط المعادن ممتلكات مع التعامل

2.15 الوسيطقبل من المتنقلة المنازل بيع

لا .والسلامةالصحة قانون بموجب تسجيله تم إذا فقط مصنوع /متنقلمنزل على يتفاوض أو يبيع أن المرخص للوسيط يجوز متنقلةمنازل بيع كوكيل ترخيص على حاصلاً كان إذا إلا للبيع أكثر أو متنقلين منزلين وتقديم عرض للوسيط يجوز.

- ✓ والسلامةالصحة قانون بموجب تسجيله تم إذا فقط متنقل منزل بيع للوسيط يجوز
- ✓ متنقلةمنازل بيع وكيل ترخيص للبيع أكثر أو متنقلين منزلين وتقديم عرض يتطلب

2.16 الترخيصحاملي قبل من المتنقلة للمنازل القانونية غير الإعلان أعمال

موضوعة تكن لم ما وحدة للبيع يعرض أو يعلن أن المتنقلة المنازل /المصنعةالمنازل مع يتعامل الذي العقارات لوكيل يجوز لا لحاملي ·انقطاعدون الأقل على واحدة سنة لمدة قانوني بشكل توضع أو بها معترف متنقلة منازل حديقة في صحيح بشكل الدقيقةوالتمثيلات الإعلانات بسحب يتعلق فيما محددة واجبات الترخيص·

- ✓ التبادلأو الإيجار أو للبيع متاحة تعد لم الوحدة بأ إشعار استلام من ساعة 48غضون في متنقل منزل عن إعلان أي سحب يجب
- ✓ 'جديد'باسم مستعمل مصنع /متنقلمنزل عن الإعلان يجوز لا
- ✓ إضافيقرض خلال من تمويلها ويتم فعلاً مطلوبة الأولى الدفعة تكون عندما 'أولىدفعة يلزم لا 'بأن خاطئ تمثيل يجوز لا
- ✓ قانونيتحويل مالك إلى التسجيل بطاقة وتسليم الملكية سند /الملكيةشهادة وتسليم والتاريخ صحيح بشكل التوقيع يجب

2.17 الامتيازاتبيع العقارات تراخيص لحاملي يجوز

قبل من مرخص شخص في المفوضين البائعين فئات إحدى تتمثل ·مفوضاالشخص يكن لم ما كاليفورنيا في امتياز بيع يحظر الامتيازاتبيع وأنشطة العقارات ترخيص بين هذا يربط ·مبيعاتمندوب أو عقارات كوسيط العقارات إدارة·

- ✓ كاليفورنيافي امتياز بيع تنفيذ له المرخص المبيعات مندوب أو العقارات لوسيط يحق
- ✓ الأوراق وسيط ترخيص أو DREترخيص :المثالسبيل على)المناسب التفويض على الحصول دون معفى غير امتياز بيع يحظر الامتيازوسيط تسجيل أو المالية)
- ✓ بيعهأو عرضه قبل إعفاؤه أو الامتيازات في الاستثمار قانون بموجب الامتياز عرض تسجيل يجب

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 العقاراتلوكيل التعليم متطلبات

في فصلية وحدات بثلاث تدريبية دورة بنجاح إتمام إثبات العقارات وكيل امتحان /ترخيصعلى للحصول المتقدمين على يجب مؤسسة في القانون بموجب محددة إضافية تدريبية دورة إلى بالإضافة العقارات، ممارسة إلى بالإضافة العقارات، مبادئ معتمدة· للامتحانالخضوع قبل الإثبات تقديم يجب·

- ✓ إضافيةعليها موافق تدريبية ودورة العقارات وممارسة العقارات مبادئ إكمال يجب
- ✓ العقاراتوكيل لامتحان الخضوع قبل التدريبية الدورة إتمام إثبات تقديم يجب
- ✓ بالوكيلالخاص للامتحان والمؤهلين كاليفورنيا ولاية محامي نقابة لأعضاء المتطلبات من الإعفاء يتم

3.2 وسيطرخصة على للحصول الخبرة متطلب

الأقل على سنتين لمدة عقارات بيع رخصة بموجب عمل أنه يثبت أن أصلية وسيط رخصة على للحصول المتقدم على يجب عامة عقارية خبرة لديه الذي المتقدم يقدم قد ذلك، من بدلاً ·العملفي بنشاط منشغلاً كان وأنه الماضية الخمس السنوات خلال سنتينلخبرة معادلة العقارات في فرع /تخصصمع سنوات أربع لمدة جامعية درجة تُعتبر وقد كتابياً؛ التماساً لسنتين معادلة·

- ✓ الماضيةالخمس السنوات خلال الأقل على سنتين لمدة بنشاط منشغلاً وكان عقارات بيع رخصة بموجب عمل قد يكون أن يجب
- ✓ مكتوبالتماس خلال من لسنتين معادلة عامة عقارية خبرة تُقبل قد
- ✓ سنتينلخبرة معادلة العقارات في فرع /تخصصمع سنوات أربع لمدة جامعية درجة تُعتبر

3.3 المكتوبالاختبار محتوى متطلبات

يجب على جميع المتقدمين الحصول على رخصة وكيل عقارات اجتياز اختبار مكتوب مفوض يديره إثبات إلى بالإضافة الصدق والصراحة. يختبر الاختبار المتقدمي بالنسبة وسيط، الشركات على يجب كل أو ضابط الشركة تعتزم وكيل أو التصرف من خلاله الاجتياز. معرفة الامتحان اللغة الإنجليزية (القراءة والكتابة والإملاء) والحسابات المبادئ والعقود النقل والعقارية الإيداع وإيصالات الوكالة والتقييمات والإيجارات الأرض وعقود الائتمان وصكوك العقارية والرهون والصكوك الأرض.واقتصاديات

- ✓ الصدق إثبات إلى بالإضافة مكتوب اختبار خلال من المتقدم تأهيل المفوض يحدد والصراحة.
- ✓ العقارات وقانون التجارية والأخلاقيات الوكيل والتزامات الملكية ونقل العقارات وحسابات الإنجليزية اللغة كفاءة الاختبار يغطي في المفوض وتنظيمات Title 10 CCR.

3.4 العقاريالوسيط رخصة قبل ما دورة متطلبات

يجب على المتقدمين الحصول على رخصة وسيط العقاري مؤسسة في وحدات بثلاث إلزامية كلية دورات ثماني إكمال. معتمدة مؤسسة في وحدات بثلاث إلزامية دورات خمس إكمال الوسيط لرخصة المتقدمين على يجب. يجب أن تتضمن دورات إلزامية: Real Estate Practice (لعب مع التفاعلي العادل الإسكان ومكون الضمني التحيز مكون المتقدم على يجب. المحاسبة أو العقاري والاقتصاد العقارات، وتمويل العقارات، وتقييم للعقارات، القانونية والجوانب، الأدوار)، والقانون المتقدم، والتقييم المتقدم، والتمويل المتقدمة، القانونية الجوانب تتضمن قائمة من مختارة دورات ثلاث إكمال أيضاً وتطبيقات العقاري، الرهن قروض إقراض /وسمسرة المكتبية، والإدارة الممتلكات، وإدارة العقارات، ومبادئ والوساطة، التجاري، المشتركة المصالح ذات المجتمعات وقانون الكمبيوتر،.

- ✓ إجمالي) اختيارية دورات ثلاث إلى بالإضافة وحدات بثلاث إلزامية دورات خمس إكمال الوسيط لرخصة المتقدمين على يجب (دورات ثماني) في معتمدة مؤسسة.
- ✓ دورة تتضمن أن يجب Real Estate Practice مكون الضمني التحيز مكون التفاعلي العادل للإسكان الأدوار لعب ومكون.
- ✓ معادلاً دراسي برنامج أكمل لشخص أو كاليفورنيا محامي نقابة في لعضو الدورة متطلبات إعفاء للمفوض يجوز.

3.5 والموظفينللسماسرة سنوات أربع لمدة الترخيص شروط

يجب على المتقدمين أن يستوفوا سنوات أربع لفترة تصدر المفوض عن الصادرة والموظف العقاري الوسيط رخص جميع. يمكن الطلب بتقديم سنوات الأربع المدة رخصة تجديد. الإصدار قبل الأخرى المتطلبات وجميع المناسب الامتحان متطلبات (القسم 10170، المادة 2.5) المستمر التعليم لأحكام والامتثال والرسم المطلوب.

- ✓ سنوات أربع لفترة والموظف الوسيط رخص تصدر.
- ✓ المادة 2.5 بموجب المستمر للتعليم والامتثال والرسم الطلب تقديم التجديد يتطلب.

3.6 موافقة رفض أسباب MLO

إدانته يتم لم قضائية؛ ولاية أي في به الخاص MLO ترخيص إلغاء أبدًا للمتقدم يسبق لم :لمما MLO موافقة المفوض يصدر لن عدم أو الاحتيال تتضمن الجناية كانت إذا وقت أي في أو)للتقديم السابقة السبع السنوات في لجناية nolo أو بذنبه يعترف أو والاختبار التعليم بمتطلبات ويفي العامة؛ واللياقة والشخصية المالية المسؤولية يثبت ؛(الأموالغسل أو الثقة خيانة أو الصراحة الكتابي.

- ✓ حكوميةقضائية ولاية أي في به الخاص MLO ترخيص إلغاء للمتقدم سبق إذا MLO موافقة توجد لا
- ✓ أو الصراحة عدم أو الاحتيال تتضمن الجناية كانت إذا وقت أي في أو للتقديم، السابقة السبع السنوات في بجناية إدانة توجد لا الأموالغسل أو الثقة خيانة
- ✓ المجتمعثقة لنيل العامة واللياقة والشخصية المالية المسؤولية يثبت أن المتقدم على يجب
- ✓ الاعتبارفي تؤخذ قد الأساسية الحقائق لكن الرفض، تتطلب لا عنها المعفو أو المحذوفة بالجنايات الإدانات

3.7 العقاريالرهن لموظفي للترخيص السابق والاختبار التعليم

ساعة 20 عن يقل لا ما إكمال عقاري رهن موظف ترخيص على للحصول المتقدم على يجب ،10153 § متطلبات إلى بالإضافة المستهلك، حماية الاحتيال،)الأخلاقيات من ساعات 3 الفيدرالي، القانون من ساعات 3 :NMLS من المعتمد التعليم من تقل لا بدرجة مؤهل مكتوب اختبار اجتياز المتقدم على يجب .التقليديةغير العقارية المنتجات عن وساعتان ،(العادلالإقراض على يجب .أشهر 6 الانتظار المتقدم على يجب متتالي، فشل 3 بعد يوماً؛ 30 بعد الفاشلة الاختبارات إعادة يمكن .٪75 عن الاختبارإعادة أكثر أو سنوات 5 لمدة صلاحيته انقضت الذي العقاري الرهن موظف.

- ✓ السابق التعليم من ساعة 20 عن يقل لا ما إكمال عقاري رهن موظف ترخيص على الحصول طلبات متقدمي على يجب (تقليديغير منتج 2 أخلاقيات، 3 فيدرالي، قانون 3) للترخيص
- ✓ الصحيحةالإجابات من الأقل على ٪ 75 هي الناجحة الاختبار درجة
- ✓ متتاليفشل 3 بعد أشهر 6 انتظر الاختبار؛ إعادات بين الأقل على يوماً 30 تمر أن يجب
- ✓ المؤهلالمكتوب الاختبار إعادة أكثر أو سنوات 5 لمدة صحيح ترخيص على يحافظ لم الذي العقاري الرهن موظف على يجب

3.8 الأساسيالمستمر التعليم متطلب

فترة خلال المعتمد المستمر التعليم من معتمدة ساعة 45إكمال المرخصين على يجب العقارات، رخصة لتجديد أساسي كشرط والمراقبة الإبلاغ وأنظمة التكافؤ ومعايير المؤهلة البرامج تحدد التي اللوائح المفوض يتبنى .التجديدطلب تقديم قبل سنوات أربع الملحةالأسباب من غيرها أو عسكرية خدمة أو صحية لأسباب الإعفاء وشروط الذاتية الدراسة أو المراسلة لدورات والاختبارات.

- ✓ مطلوب 45 فترة خلال المعتمد المستمر التعليم من معتمدة ساعة 4 التجديدقبل سنوات.
- ✓ بعدهوما 1981 يناير 1 من اعتبارًا الرخصة لتجديد أساسي شرط المستمر التعليم.
- ✓ أخرىملحة أسباب أو عسكرية خدمة أو صحية لأسباب متاحة إعفاءات.

3.9 المطلوبةالأول التجديد دورات

مدتها أخلاقيات دورة 3 :محددةإلزامية دورات 45 الـ الساعات تشمل أن يجب الترخيص، لحامل الأول الترخيص لتجديد بالنسبة مدتها ال□□ادل الإسكان دورة ساعات؛ 3 مدتها الثقة صناديق وتعامل محاسبة دورة ساعات؛ 3 مدتها وكالة دورة ساعات؛ 3 ساعتان؛ مدتها الضمني التحيز تدريب دورة ساعات؛ 3 مدتها المخاطر إدارة دورة التفاعلي؛ الأدوار لعب عنصر مع ساعات حماية دورات الأقل على ساعة 18 تكون أن يجب .المكاتبوإشراف إدارة في ساعات 3 مدتها إضافية دورة للوسطاء، وبالنسبة المستهلك. امتحان في النجاح الإلزامية الدورات لهذه الناجح الإكمال يتطلب نهائي.

- ✓ مدتها دورات الأول التجديد يتطلب 3 ساعات في والوكالة الأخلاقيات والتعامل مع صناديق الثقة والإسكان العادل) مع لعب التفاعلي(الأدوار وإدارة المخاطر، إلى بالإضافة تدريب التحيز الضمني لمدة ساعتين.
- ✓ مدتها إضافية دورة إكمال الوسطاء على يجب 3 ساعات في إدارة وإشراف المكاتب.
- ✓ تكون أن يجب 18 أصل من الأقل على ساعة 45 دورات حماية المستهلك.
- ✓ نهائي امتحان في النجاح الناجح الإكمال يعني.

3.10 العقاريوالمندوب الوسيط ترخيص طلبات

مع للمفوض (MLO لموافقات إلكترونياً أو) كتابة العقاري المندوب أو الوسيط وترخيص بامتحانات الخاصة الطلبات تقديم يجب المقابلالترخيص امتحان المتقدم اجتياز بعد إلا الترخيص إصدار يتم لا .المطلوبوالرسم صحيحة اتصال معلومات.

- ✓ المطلوبوالرسم صحيحة اتصال معلومات مع كتابة الطلبات تقديم يجب
- ✓ الترخيصامتحان المتقدم اجتياز بعد إلا الترخيص إصدار يتم لا
- ✓ موافقة طلبات تستوفي أن يجب MLO قانون متطلبات من الأدنى الحد SAFE (2008)

3.11 الخدمةعلى والموافقة المقيم غير متقدم أهلية

لسكان الأم دولته وسمحت الفصل بموجب مؤهلاً كان إذا كاليفورنيا في العقاري الوسيط رخصة على الحصول المقيم لغير يجوز تقديم يتم بأن استرجاعها يمكن لا موافقة تقديم مقيم غير متقدم كل على يجب ·هناكرخصة على بالحصول كاليفورنيا ·كاليفورنيافي الشخصية بالخدمة القيام الممكن من يكون لا عندما العقارات إدارة إلى التسليم خلال من عليهم الإجراءات

- ✓ كاليفورنياالسكان متبادلة رخص بمنح المقيم غير إقامة دولة تسمح أن يجب
- ✓ كاليفورنيافي مقيماً المعين المرخص الوسيط الضابط كان إذا الأجنبية الشركة تُعفى
- ✓ خلال من الإجراءات تقديم على استرجاعها يمكن لا موافقة تقديم المقيم غير على يجبDRE

3.12 النزاهةوإثبات الأصابع بصمات

يمتلكون الذين المساهمون أو والمديرون الشركة مسؤولو ذلك في بما المتقدم، وصدق بنزاهة إثباتاً المفوض يطلب قد10% إعادة التماسات تتضمن أن يجب ·الترخيصإصدار قبل أصابعه بصمات تسجيل أصلي متقدم كل من يطلب أن ويجب فأكثر، ·الأصابعبصمات تقديم أيضاً العقوبة تخفيف أو التعيين

- ✓ الترخيصإصدار قبل أصلي متقدم كل أصابع بصمات تسجيل يجب
- ✓ فأكثر بنسبة10% والمساهمين والمديرين الشركة ومسؤولي للمتقدمين بالنزاهة إضافية إثباتات المفوض يطلب قد
- ✓ الأصابعبصمات تقديم العقوبة تخفيف أو التعيين إعادة التماسات تتضمن أن يجب

3.13 الامتحانتقويض محاولة أو الغش على الحظر

غير التواصل المحظورة السلوكيات تشمل ·تقويضهمحاولة أو تقويضه أو الترخيص امتحان في الغش شخص لأي يجوز لا به المصرح غير والنسخ الامتحان، مواد وإزالة الامتحان، بإجراء آخر لشخص والسماح الإجابات، ونسخ الامتحان، أثناء به المصرح قد ·كاذبةمؤهلات معلومات وتقديم الأمان، قواعد اتباع في والإخفاق بها، مصرح غير أجهزة أو مواد وامتلاك الامتحان، لمحتوى ثلاث إلى تصل لمدة نشطة برخصة الاحتفاظ ومن ترخيص امتحان أي إجراء من قصد عن يغش الذي المرشح المفوض يمنع ·سنوات

- ✓ غير ملاحظات أو أجهزة وامتلاك الامتحان لمواد به المصرح غير النسخ أو والحذف والانتحال ال□□جابات نسخ الغش يشمل ·بهامصرح
- ✓ ·سنواتثلاث إلى تصل لمدة نشطة برخصة الاحتفاظ ومن الامتحان من قصد عن يغش شخصاً المفوض يمنع قد

3.14 للاختبارالمتقدم بهوية يتعلق فيما الاحتيال

أي ·الامتحانطلب أو طلب أو اختبار بأي يتعلق فيما الشخصية بهويتك يتعلق فيما الاحتيال أو الخداع ممارسة القانوني غير من بجنحةمذنباً يكون الانتهاك في بعلم يشارك أو علم عن ينتهك شخص·

- ✓ قانونيغير امتحان طلب أو طلب أو اختبار أي في بالهوية يتعلق فيما الاحتيال أو الخداع·
- ✓ جنحةهي بالانتهاك العلم مع المشاركة أو المتعمد الانتهاك·

3.15 الامتحانلإعادة الوقت حد

يجب ·المناسبينوالرسم الطلب تقديم خلال من الامتحان لإعادة بطلب التقدم يمكنه التأهيل، اختبار في المتقدم يفشل عندما الأصليالامتحان طلب تقديم تاريخ من سنتين غضون في الامتحان إعادة وإجراء والرسم، الامتحان إعادة طلب تقديم·

- ✓ المناسبينوالرسم الطلب مع الامتحان إعادة بطلب مجددا يتقدم أن فشل الذي للمتقدم يمكن·
- ✓ الأصليالامتحان طلب تقديم تاريخ من سنتين غضون في الامتحان إعادة إجراء يجب·

3.16 المناسبالوقت في تجديد بموجب العمل في الاستمرار

به المعمول التجديد رسم مع الترخيص، فترة في يوم آخر من الليل منتصف قبل تقديمه تم صحيح بشكل مكتمل تجديد تطبيق بعد القائم الترخيص بموجب العمل في بالاستمرار المتقدم يخول المستمر، التعليم لمتطلبات الامتثال بشأن النية حسن وإثبات إخطار عليه يجب تتحقق، لم المستمر التعليم متطلبات أن المفوض تحديد إذا ·مسبقاًإلغاؤه أو إيقافه يتم لم ما صلاحيته، انتهاء انتهاء تاريخ في أو الإشعار إرسال من أيام خمسة بعد تنتهي العمل حقوق بأن إخطار أو (10171.2القسم)موسعة امتثال بفترة أطولأيهما العادي، الصلاحية·

- ✓ تاريخ بعد العمل في بالاستمرار يسمح المستمر التعليم بشأن النية حسن وإثبات الرسم مع المناسب الوقت في تجديد تطبيق الصلاحيةانتهاء·
- ✓ الصلاحية انتهاء تاريخ في أو الإشعار إرسال من أيام خمسة بعد تنتهي العمل حقوق فإن المستمر، للتعليم الامتثال يتم لم إذا الاستماعيةالجلسة لحقوق الخضوع مع أطول، أيهما العادي،·

3.17 والشروطالمقيد الترخيص إصدار

الامتحان متطلبات استوفى لمتقدم أو الإلغاء، /الإيقافتبرر بطريقة 4القسم انتهك لشخص مقيدًا ترخيصًا المفوض يصدر قد لدى بالعمل أو زمنية، بفترة محدودًا المقيد الترخيص يكون قد ·الأخرىالمتطلبات عن مرضٍ رضا إظهار في فشل لكنه والخبرة ·كشرطالكفالة سندات أيضًا المفوض يطلب قد ·الامتيازاتممارسة في بشروط أو ،(بائعًاكان إذا)معين سمسار

- ✓ ·العامةالمصلحة في ناقص متقدم أو لمنتهك استماع جلسة بعد مقيد ترخيص إصدار يتم قد
- ✓ ·الكفالةوسندات والشروط معين سمسار لدى والعمل زمنية حدود القيود تشمل قد

3.18 المقيدالترخيص في التجديد حق أو ملكية حق وجود عدم

أمراً المفوض يصدر قد ·التجديدفي حق أي حاملها يملك ولا الممارسة، الامتيازات في ملكية حق أي تمنح لا المقيدة الرخصة استماع جلسة بعد النهائي القرار انتظار في المقيدة الرخصة امتيازات ممارسة في له المرخص حق بإيقاف استماع جلسة بدون ·رسمية

- ✓ ·التجديدفي حق ولا ملكية حق أي تمنح لا المقيدة الرخصة
- ✓ ·الرسميةالاستماع جلسة تحديد انتظار في استماع جلسة بدون المقيدة الرخصة امتيازات المفوض يوقف قد

3.19 SAFEوقانون العقاري الرهن قرض مصدر تعريف

رهن قرض طلب يتسلم فرد هو (MLO) ›العقاريالرهن قرض مصدر ‹فإن الفيدرالي، SAFEلقانون كاليفورنيا تطبيق بموجب فقط، بحتة كتابية /إداريةمهام يؤدون الذين الأفراد ·ربحأو تعويض مقابل سكني رهن قرض شروط على يتفاوض /يقدمأو سكني ·مستثنونمعينون وآخرون ،(MLOأو المُقرض من تعويض على يحصلوا لم ما)العقارات سمسرة خدمات فقط يؤدون والذين ·منزليةأو عائلية أو شخصية لأغراض يُستخدم وحدات أربع إلى واحدة وحدة من سكني بعقار مضمون السكني الرهن القرض

- ✓ ·ربحأو تعويض مقابل القرض شروط على يتفاو /يقدمأو سكني رهن قرض طلب MLOيتسلم
- ✓ والمقطورات المتنقلة والمنازل الشقق ذلك في بما وحدات، أربع إلى واحدة وحدة من يتكون سكني هيكل يعني السكني العقار ·كمساكنالمستخدمة

3.20 ترخيص موافقة متطلب MLO

العقارات رخصة على الحفاظ على أولاً الحصول دون العقاري الرهن قروض كمنشئ الأعمال في يشارك أن فرد لأي يجوز لا 31في تنتهي واحدة، سنة لمدة صالحة الموافقات ·العقاريالرهن قروض منشئ ترخيص موافقة على الحفاظ على والحصول إلى واحدة وحدة من العقارات قروض يخدمون أو ينظمون أو يقدمون الذين والموظفين الوسطاء على يجب ·عامكل من ديسمبر (يوماً 30أول)يومياً دولار 50بقيمة عقوبات عليه يترتب الموافقة على الحصول عدم أو الإخطار عدم ·الإدارةإخطار وحدات أربع ·العقاراتصندوق في المستهلك استرجاع حساب في العقوبات إيداع يتم ·دولار 10000أقصى بحد يومياً ولار 100ثم

- ✓ عامكل من ديسمبر 31في تنتهي والتي العقاري، الرهن قروض منشئ ترخيص وموافقة عقارات رخصة يحمل أن MLOعلى يجب .
- ✓ أقصى بحد يومياً دولار 100ثم يوماً 30لمدة يومياً دولاراً 50بقيمة عقوبات عليه يترتب الموافقة على الحصول أو الإخطار عدم المستهلكاسترجاع حساب إلى الأموال وتذهب دولار؛ 10000 ·

3.21 العقاريالرهن ضمان على التصديق تطبيق متطلبات

إلى التعريف معلومات تقديم DREمفوض من (MLO)العقاري الرهن منظم ترخيص تصديق على للحصول المتقدم على يجب الجنائي السجل لفحوصات الأصابع بصمات صور ذلك في بما ،(NMLS&R)الوطني الولايات متعدد الترخيص وسجل نظام الإدارية النتائج عن ومعلومات مستقل، ائتماني تقرير على للحصول والتفويض والخبرة، الشخصي والتاريخ والحكومية، الفيدرالية ·قضائياختصاص أي من الجنائية أو المدنية أو

- ✓ من والفيدرالي الحكومي الجنائي السجل لفحوصات الأصابع بصمات تقديم MLOترخيص على للحصول المتقدمين على يجب خلالNMLS&R
- ✓ جنائيةأو مدنية أو إدارية نتائج وأي مستقل ائتماني تقرير على للحصول والمفوض NMLS&Rتفويض المتقدمين على يجب

3.22 على الموافقة حاملي انضباط MLO

المادة انتهاك بسبب MLOموافقة تجديد يرفض أو يشرط أو يقيد أو يلغي أو يعلق أو المفوض يرفض قد والجلسة، الإشعار بعد ببيان أدلى أو المعلومات، كتم أو ،§ 10166.09 أو § 10166.05 متطلبات استيفاء في الحامل /المتقدمفشل إذا أو قواعدها، أو ·الفوريةالمؤقتة الأوامر ذلك في بما والامتناع، بالكف أوامر أيضاً المفوض يصدر قد ·جوهريخاطئ

- ✓ الجوهريةالخاطئة البيانات أو الانتهاكات بسبب تجديدها عدم أو تقييدها أو إلغاؤها أو تعليقها أو MLOموافقات رفض يتم قد
- ✓ التجاريالنشاط بوقف وأوامر والامتناع بالكف فورية مؤقتة أوامر المفوض يصدر قد

3.23 العقاريالوسيط عمل نشاط تقارير

يقدم أن سكنية وحدات 1-4بـ مضمونة تقويمية سنة في أكثر أو واحدًا قرضًا يخدم أو ينظم أو ينشئ الذي الوسيط على يجب والموظفين الوسطاء جميع التقرير يغطي. للوسيطالمالية السنة انتهاء بعد يوم 90غضون في سنوي تجاري أنشطة تقرير المسبق الدفع وعقوبات والتعويضات والأسعار القروض وإجمالي العقاري الرهن أنشطة ويفصل عليهم المشرفين المرخصين 60خلال الدفع في الفشل يؤدي وقد الفحص، تكلفة مرة 1.5تبلغ رسوم بفرض للمفوض المتأخر التقديم يسمح. والإفصاحات تجديدهعدم أو الترخيص إيقاف إلى يوم.

- ✓ غضون في سنوي تجاري أنشطة تقرير تقديم وحدات 1-4من سكنية قروض يخدمون /ينظمون/ينشئونالذين الوسطاء على يجب المالية السنة نهاية من يوم 90
- ✓ يوم 60خلال الدفع لعدم الترخيص إيقاف مع الفحص، تكلفة مرة 1.5تبلغ رسوم بفرض للمفوض المتأخر التقديم يسمح
- ✓ 10232.2 § و 10166.07 § من لكل للامتثال موحدة تقارير الوسطاء يقدم قد

3.24 والفحصبالسجلات الاحتفاظ

لمفوض للسماح (10148 § في المدرجة تلك الأقل على)بالمستندات الاحتفاظ العقاري الرهن قروض وسطاء على يجب تقديم في الفشل يؤدي وقد معقول، إشعار بعد التدقيق أو الاختبار أو للفحص السجلات تخضع. الامتثالمن بالتحقق الاختبار تعويض حساب في الاختبار في المفروضة العقوبات تُودع. إلغاؤهأو الترخيص تعليق إلى المحدد الوقت خلال السجلات العقاراتبصندوق المستهلك.

- ✓ المفوضلمراجعة (10148 § في المدرجة تلك الأقل على)بالسجلات الاحتفاظ العقاري الرهن قروض وسطاء على يجب
- ✓ إلغاؤهأو الترخيص تعليق إلى الطلب فترة خلال السجلات تقديم في الفشل يؤدي قد
- ✓ العقاراتبصندوق المستهلك تعويض حساب في المحصلة العقوبات تُودع

3.25 موافقة تجديد MLO المستمروالتعليم

يجب السنوي.المستمر التعليم وإكمال المعايير من الأدنى الحد تلبية في يستمر أن المنشئ على يجب ،MLOموافقة لتجديد الاحتيال،)الأخلاقيات ساعة 2والفيدرالي، القانون ساعات 3 :سنويًاالمستمر التعليم من الأقل على ساعات 8إكمال MLOsعلى تم التي السنة في فقط الرصيد منح يتم التقليديةغير الرهن منتجات حول ساعة 2و ،(العادلالإقراض المستهلك، حماية التعليم يكمل أن الملغى /المعلق/المنقضي MLOعلى ويجب المتتالية، السنوات في الدورة نفس تكرار يمكن ولا تناولها، التفعيلإعادة قبل المعقود الأخيرة للسنة المستمر.

- ✓ ساعتا أخلاقيات، ساعتا فيدرالي، قانون ساعات 3)سنويًا المستمر التعليم من الأقل على ساعات 8إكمال MLOsعلى يجب تقليديةغير منتجات)
- ✓ أو السنة نفس في الدورة نفس تكرار يمكن لا فيها؛ الدورة تناول تم التي السنة في فقط المستمر التعليم رصيد استقبال يتم المتتاليةالسنوات
- ✓ التفعيلإعادة قبل المعقود الأخيرة للسنة المستمر التعليم إكمال الملغى /المعلق/الصلاحيةالمنتهي /المنقضي MLOعلى يجب

3.26 اللاحقالتراخيص لتجديد ساعات التسعة الاستقصاء دورة

ما اللاحقة، للتجديدات يكمل، أن الأول التجديد متطلبات بموجب بالفعل ترخيصه تجديد تم الذي الترخيص صاحب على يجب بالأخلاقيات المتعلقة الموضوعات مجالات تغطي ساعات تسع مدتها تحديث استقصاء دورة تشمل ساعية ساعة 45مجموعه والإشرافالمكاتب إدارة (للسماسرة)والضمني والتحيز المخاطر وإدارة العادل والإسكان الائتمان صناديق ومعالجة والوكالة.

- ✓ ساعة 45ضمن ساعات تسع بمدة تحديث استقصاء دورة اللاحق التجديد يتطلب.
- ✓ الفقرات من الإلزامية الموضوعات مجالات الاستقصاء دورة تغطي أن يجب(1)–(7) من § 10170.5(a).

3.27 الطويلالمدى على الكبار الرخص لحاملي المستمر التعليم إعفاء

سنة 30لمدة المفعول سارية لرخصة حاملاً كان أنه للمفوض يثبت عقارات رخصة حامل على المستمر التعليم متطلب ينطبق لا بموجب تقييدها أو إلغاؤها أو إيقافها يتم لم نشطة رخصة 'الجيدالوضع' يعني أكثرأو سنة 70وعمره كاليفورنيا في متواصلة للحظرخاضعة وليست التحقيق، أثناء عنها التنازل يتم ولم الانضباط،.

- ✓ أكثرأو سنة 70وعمر جيد وضع في رخصة كحامل متواصلة سنة 30يتطلب المستمر التعليم إعفاء.
- ✓ المحظورةأو التحقيق أثناء عنها التنازل تم التي أو المقيدة أو الملغاة أو المعلقة الرخص يشمل لا الجيد الوضع.

3.28 التفعيلإعادة ومتطلبات المستمر للتعليم الرحمة فترات

للسماح يومًا 90لمدة الترخيص تمديد للمفوض يجوز كافية، غير لكنها نية بحسن مستمر تعليم أدلة الطلب مقدم قدم إذا ولا ملغى، ترخيص تفعيل إعادة يمكن لا .(الأصليالتاريخ من سنوات أربع بعد ينتهي الترخيص يزال لا)إضافية إثباتات بتقديم يجب .(ذلكمن بدلاً مطلوبًا المؤهل الامتحان يكن لم ما)المطلوب المستمر التعليم إثبات بدون مقيد، ترخيص إصدار يمكن إثبات تقديم أكثر أو سنوات أربع قبل إصداره تم الذي الأخير النشط ترخيصهم تفعيل يعيدون أو يجددون الذين المتقدمين على يومًا 90لمدة مؤقت ترخيص إصدار يتم قد وإلا، المستمر؛ للتعليم الامتثال.

- ✓ كافيةغير لكنها نية بحسن المستمر التعليم لأدلة يومًا 90مدتها رحمة فترة منح للمفوض يجوز.
- ✓ مطلوبًاالمؤهل الامتحان يكن لم ما المطلوب المستمر التعليم إثبات مقيد أو ملغى ترخيص تفعيل إعادة تتطلب.
- ✓ بعد التفعيل إعادة أو التجديد عند المستمر للتعليم الامتثال إثبات يتم لا عندما يومًا 90لمدة مؤقت ترخيص إصدار يتم قد 4أكثرأو سنوات.

3.29 الأطفالنفقة تأخر بسبب الترخيص إيقاف /رفض

نفقة بملزمي معتمدة قائمة مقابل المتقدمين من التحقق العقارات، وزارة فيها بما كاليفورنيا، في الترخيص مجالس على يجب 'تعني .القائمةفي موجود المتقدم كان إذا العقارات رخصة تجديد أو إصدار تحتجز أن DREلـ يمكن .يمتثلونلا الذين الأطفال على مباشرة هذا يؤثر .العدلبمنع قضائي قرار على الحصول أو النفقة دفعات في متأخراً تقويمياً يوماً 30تجاوز عدم ' الامتثال .والمتقدمينالعقارات رخص حاملي

- ✓ بنفقة المعتمدة التقصير قائمة مقابل المتقدمين من تتحقق أن ويجب 17520للقسم خاضع 'مجلس'هي العقارات وزارة الترخيصتجديد أو إصدار قبل الأطفال
- ✓ السدادالتزامات أو الدورية الدفعات أو الحالية النفقة في متأخراً تقويمياً يوماً 30تجاوز عدم يعني الامتثال
- ✓ لأغراض الترخيص متقدمي جميع من الفردي الضرائب دافع تعريف أرقام أو الاجتماعي الضمان أرقام جمع المجالس على يجب المطابقة

3.30 الإصداروعملية المؤقت الترخيص

عند ·يومًا 150لمدة صالحة مؤقتة رخصة أخرى بطريقة الشروط يستوفي والذي المعتمدة القائمة في المدرج المتقدم يتلقى يجب ·دفعاتفاق أو الامتثال تؤكد المحلية الأطفال دعم وكالة من إطلاقًا الهيئة تتلقى لم ما الترخيص رفض يتم الصلاحية، انتهاء يومًا 150بعد المؤقتة الرخصة تنتهي حيث الإشعارات، على الرد في بجدية التصرف المتقدم على.

- ✓ المعتمدةالقائمة في مدرج اسمه للشروط مستوفٍ لمتقدم يومًا 150لمدة صالحة مؤقتة رخصة إصدار يتم
- ✓ رخص بعض باستثناء)يومًا 150الـ فترة تمديد يمكن لا وعمومًا الترخيص، فترة خلال واحدة مؤقتة رخصة سوى إصدار يمكن لا القيادة)
- ✓ عملأيام خمسة خلال معالجته المحلية الأطفال دعم وكالة من إطلاقًا تتلقى التي الهيئة على يجب
- ✓ القسمهذا بموجب تعليقه أو الترخيص رفض تم إذا الرخصة صاحب /متقدمقبل من المدفوعة الأموال استرداد يتم لا

3.31 العسكريينوأزواج القدماء للمحاربين المعجل الترخيص

شركاء /ولأزواجشرفي تسريح على الحاصلين النشطين القدماء للمحاربين الأولي الترخيص عملية تسريع المفوض على يجب بخبرتهم المتقدمون يتقدم قد ·آخراختصاص في حالية رخصة يحملون الذين كاليفورنيا في المتمركزين الفعليين الخدمة أفراد الوسيطرخصة متطلبات نحو العسكرية·.

- ✓ معجلًاأوليًا ترخيصًا شرفي تسريح على الحاصلون النشطون القدماء المحاربون يتلقى
- ✓ معجلةمعالجة حالية الولاية خارج رخصة يحملون الذين كاليفورنيا في المعينين العسكريين أزواج تتلقى
- ✓ الوسيطرخصة متطلبات نحو العسكرية الخبرة تطبيق يتم قد

3.32 المعتمدةالمؤسسة تعريف

اعتماد وكالة قبل من أو (WASC)والكليات للمدارس الغربية الرابطة قبل من معتمدة جامعة أو كلية 'المعتمدةالمؤسسة' تعني 'تتكون ·العقاريةالمناهج حيث من معادلة المفوض يراها التي تلك أو الأمريكية، التعليم وزارة قبل من بها معترف أخرى إقليمية الكليات في العقارات لدورات الجودة في معادلة المفوض وجدها خاصة مهنية مدرسة في دورات من 'المعادلةالدراسة قبل من المعتمدةWASC.

- ✓ أخرىبها معترف إقليمية وكالة قبل من أو WASCقبل من معتمدة جامعة أو كلية المعتمدة المؤسسة تعني·.
- ✓ المعتمدةالكليات في العقارات لدورات الجودة في معادلة المفوض وجدها خاصة مهنية مدرسة في دورات المعادلة الدراسة تعني .

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 للمرخصينالإعلانات عن الإفصاح متطلبات

ورقم اسمهم يضمنوا أن ويجب عقارية، رخصة تتطلب بأفعال يقومون بأنهم الإعلانات في الإفصاح المرخصين على يجب الاستئناس مواد على المسؤول الوسيط وهوية (العقاريالرهن قروض منشئ كانوا إذا)الفريدة NMLSمعرف وحدود الرخصة الشرائيةوالاتفاقيات الأولى.

- ✓ رخصةتتطلب بأفعال يقوم المرخص أن يكشف تعيين على المرخص النشاط إعلانات جميع تحتوي أن يجب
- ✓ مواد على المسؤول الوسيط وهوية (MLOكان إذا)الفريدة NMLSمعرف وحدود الرخصة معرف ورقم الاسم يظهر أن يجب الشراءواتفاقيات الأولى الاتصال نقطة عند الاستئناس
- ✓ الاسمين كلا تقديم تم إذا الرخصة لأعمال السابق الاسم استخدام في يستمر أن القانون بموجب الأخير اسمهم غير لمرخص يمكن الوزارةإلى
- ✓ تعرض لا أو المسؤول الوسيط هوية فقط تعرض التي 'اتجاهية/مفتوحمنزل /للتأجير/للإيجار/للبيع'لأعلامات استثناءات توجد المرخصمعرف

4.2 المعينللمسؤول الإشراف مسؤولية

على والسيطرة الإشراف عن مسؤول (10211القسم بموجب)الشركات وسيط ترخيص صاحب قبل من المعين المسؤول شركة وسيط يقوم قد .للشركةالمرخصين البيع رجال على الإشراف ذلك في بما والموظفون، الموظفون بها يقوم التي الأنشطة .الوسيطمسؤولي لهؤلاء البيع رجال على الإشراف مسؤولية بتعيين الإدارة، مجلس قرار خلال من إضافيون، وسيط مسؤولو لديه .التعديلأو الموافقة من أيام خمسة غضون في المفوض إلى القبيل هذا من قرار أي من مصدقة نسخة تقديم يجب

- ✓ .البيعرجال ذلك في بما له، المرخص الشركة نشاط على والسيطرة الإشراف عن مسؤول المعين الشركة مسؤول
- ✓ أيامخمسة غضون في المفوض إلى تقديمه يتم الإدارة، مجلس قرار خلال من الوسيط لمسؤ□□لي الإشراف مسؤولية تعيين يمكن .

4.3 العقاراتوساطة تعريف

إدارة أو تمويل أو استئجار أو تأجير أو تبديل أو بيع نحو أساسي بشكل عوض، مقابل موجهة، وكالة العقارات وساطة تتضمن للعقاراتوالتمويل والتسويق الإنتاج من العقارات نشاط إجمالي يتكون .عملفرصة أو العقارات.

- ✓ عوضمقابل إجراؤها يتم وكالة علاقة الوساطة تتطلب
- ✓ عملفرصة أو العقارات إدارة أو تمويل أو استئجار أو تأجير أو تبديل أو بيع الوساطة أنشطة تشمل

4.4 المعقولالإشراف في الوسيط واجب

البيع عن مختلف حرج التزام وهذا .بالوساطةالمرتبطين البيع رجال أنشطة على معقولاً إشرافاً يمارس أن الوسيط على يجب مهنيةوخدمة وفردية معقدة منتجات تتضمن العقارات ممارسة لأن العادي.

- ✓ البيعرجال أنشطة وإدارة وتفتيش ومراقبة لمراجعة وأنظمة وإجراءات وقواعد سياسات وضع المعقول الإشراف يتضمن
- ✓ بهاوالالتزام العقارات إدارة حددتها التي الأخرى القانونية المتطلبات من بالعديد ملماً الوسيط يكون أن يجب
- ✓ شراء عملية أكبر تكون ما عادة العقارات لأن للعملاء المشورة وتقديم وتدريب لتثقيف مستعداً الترخيص صاحب يكون أن يجب المشتريبها يقوم

4.5 الفرعيةالأقسام أو الأراضي عن الكاذبة الإعلانات

عامة، جريمة يعتبر قصد عن الإيجار أو للبيع معروض فرعي قسم أو الأراضي عن الكاذبة البيانات في المساعدة أو توزيع أو نشر الرخصةإلغاء أو إيقاف الرخصة حامل يواجه وقد.

- ✓ كليهماأو واحدة سنة إلى تصل لمدة المحلي السجن في السجن أو $1,000إلى تصل غرامة عقوبة
- ✓ الرخصةإلغاء أو لإيقاف تأديبية استماع لجلسة القسم هذا ينتهك الذي العقارات وكيل يخضع
- ✓ المقاطعةتلك في تحدث التي الانتهاكات مقاطعة لكل المقاطعة مدعي يتابع

4.6 رقميًاالمعدلة الممتلكات صور عن الإفصاح

الوصول ويوفر التعديل عن يفصح أن عقار لبيع الإعلان في رقميًا معدلة صورة يستخدم الذي البيع مندوب أو الوسيط على يجب المعدلةغير الأصلية الصورة إلى.

- ✓ QRرمز /URL/رابطإلى بالإضافة التعديل عن يكشف واضح بيان رقميًا معدلة صورة على تحتوي التي الإعلانات تتضمن أن يجب المعدلةغير الأصلية للصورة
- ✓ تغيير أو إزالة أو لإضافة الاصطناعي الذكاء أو الصور تحرير برنامج طريق عن تغييرها تم التي الصورة هي 'رقميًاالمعدلة' الصورة

الممتلكتمثيل تغير لا التي التصويب أو الألوان وتصحيح والقص الإضاءة مثل الشائعة التعديلات تشمل لا وهي العناصر؛

4.7 للأطرافالبيع سعر عن الإبلاغ الوسيط على يجب

على يجب وسيط، خلال من (الشخصيةوالممتلكات العقار يتضمن عمل أو)العقار تنقل معاملة إغلاق بعد واحد شهر خلال بهذا يفي المعلومات هذه عن يفصح الذي الضمان من الإغلاق بيان إن ·البيعبسعر خطي بإشعار والبائع المشتري تزويد الوسيط الواجب·

- ✓ الإغلاقبعد واحد شهر غضون في والمشتري البائع من لكل الخطية البيع سعر معلومات تقديم الوسيط على يجب
- ✓ إضافينقدي مقابل وأي الممتلكات المعلومات توضح أن يجب للتبادل، بالنسبة
- ✓ الامتثالالمعلومات هذه عن يكشف الذي الضمان حامل عن الصادر الإغلاق بيان يشكل

4.8 الموقعةالاتفاقية من نسخة تسليم واجب

ذي عقد على توقيع على الحصول أو المرخصة للعمليات الترخيص بصاحب تحتفظ اتفاقية بإعداد الترخيص صاحب يقوم عندما التوقيعبعد معقول وقت أقرب في للموقّع نسخة تسليم الترخيص صاحب على يجب صلة، ·

- ✓ التوقيععلى الحصول بعد معقول وقت أقرب في الموقّع للطرف الموقعة الاتفاقية من نسخة تسليم يجب
- ✓ الموحدالإلكترونية المعاملات قانون بموجب إلكترونياً المعاملة إجراء على الأطراف وافقت حيث إلكترونياً النسخة تسليم يمكن

4.9 العمولةعلى التفاوض قابلية إشعار

أو (أقلأو وحدات أربع)سكني عقار شراء أو لبيع لمرخص التعويض تغير أو تحدد نموذج أو مطبوعة اتفاقية أي تحتوي أن يجب بشكل وتوضع القانون، تحددها لا العقارات عمولات مبالغ أن على ينص نقاط 10بحجم غامق بخط إشعار على متنقل منزل الاتفاقيةفي مسبقاً السعر طباعة يمكن لا ·للتفاوضقابلة تكون وقد وسيط، كل قبل من فردي·

- ✓ التعويضأحكام مباشرة يسبق نقاط 10عن يقل لا غامق بخط الإشعار يكون أن يجب
- ✓ للتفاوضوقابلة القانون تحددها لا العقارات عمولات أن على الإشعار ينص أن يجب
- ✓ الاتفاقيةفي التعويض معدل أو المبلغ طباعة يجب لا
- ✓ المتنقلةوالمنازل أقل أو وحدات بأربع السكنية العقارات على ينطبق

4.10 سلطة الترخيص للمرخص الشخصية له

وترغب مرخصة الشركة تكون عندما .له الرخصة إصدار تم الذي الشخص غير آخر شخص لأي سلطة تمنح عقارية رخصة توجد لا على الحصول عليها يجب كوسيط، رخصتها بموجب (10211 للقسم وفقاً) المعين الموظف غير آخرون موظفون يتصرف أن في في تستمر أن للشركة يمكن عاجزاً، أصبح أو الوحيد المعين الوسيط الموظف توفي إذا .هؤلاء من موظف لكل إضافية رخصة الحدث بعد العمل أيام من العاشر اليوم ليل منتصف قبل جديد معين لموظف وطلب إشعار تقديم تم إذا انقطاع دون العمل.

- ✓ له الرخصة إصدار تم الذي للشخص فقط سلطة تمنح الرخصة.
- ✓ رخصتها بموجب يتصرف الذي المعين الموظف بخلاف موظف لكل إضافية وسيط رخصة على الحصول الشركة على يجب.
- ✓ عمل أيام 10 غضون في جديد معين موظف وطلب إشعار تقديم يجب الوحيد، المعين الموظف عجز أو وفاة عند.

4.11 الوهمي التجاري النشاط اسم متطلبات

النشاط اسم بيان من معتمدة نسخة تقديم وهمي تجاري نشاط باسم رخصة على الحصول في يرغب الذي المتقدم على يجب والحصول طلب بتقديم البيع لموظف عقد، بموجب المسؤول، الوسيط يسمح قد .المقاطعة كاتب إلى المقدم الوهمي التجاري على والحفاظ المرتبطة الرسوم ودفع الوسيط قبل من الموقع الإدارة طلب وتسليم بالمقاطعة وهمي تجاري نشاط اسم على بنفس المسؤول الوسيط هوية الاسم هذا تستخدم التي الإعلانات تتضمن أن يجب .الوسيط لسيطرة الخاضعة الاسم ملكية رخصته ورقم البيع موظف اسم إلى بالإضافة الوهمي، الاسم بروز درجة.

- ✓ بالمقاطعة المقدم الوهمي التجاري النشاط اسم بيان من معتمدة نسخة تقديم الوهمي التجاري النشاط اسم رخصة يتطلب.
- ✓ اسم وتتضمن البروز درجة بنفس المسؤول الوسيط هوية لوسيط مملوكاً وهمياً اسماً تستخدم التي الإعلانات تعرض أن يجب رخصته ورقم البيع موظف.

4.12 الفريق اسم وتعريف متطلبات

تراخيص على الحاصلين الأشخاص من أكثر أو وواحد مبيعات موظف قبل من المستخدم التجارية العلامة اسم هو الفريق اسم الأقل على واحد لعضو العائلة اسم الفريق اسم يتضمن أن يجب .منفصلاً ترخيصاً يتطلب لا المرخصة؛ الخدمات لتقديم أخرى 'broker' أو 'team'، أو 'group' أو 'associates' المصطلح مع الفريق أعضاء من مثل مصطلحات يتضمن أن يجب ولا ورقم اسم إلى بالإضافة بوضوح الفريق اسم الإعلان يعرض أن يجب .المسؤول الوسيط عن مستقلاً كياناً تعني أو 'brokerage' البروز درجة بنفس تكون أن يجب المسؤول الوسيط وهوية الفريق، أعضاء من الأقل على واحد لع و الترخيص.

- ✓ مستقلاً وساطة كياناً يعني أن يمكن ولا 'team'، أو 'group' أو 'associates' مع العضو عائلة اسم الفريق اسم يتضمن أن يجب.
- ✓ واحد لعضو الترخيص ورقم اسم ويتضمن الفريق اسم بروز درجة بنفس المسؤول الوسيط هوية الفريق إعلان يعرض أن يجب الأقل على.

4.13 والإنهاءالانتساب إشعار

انتساب، أي إنهاء وعند مرخصة، أنشطة لإجراء وسيط أو بيع بموظف احتفاظه عند المفوض إخطار المسؤول الوسيط على يجب الإدارة سجلات عن مختلف عمل عنوان على يحصل الذي الترخيص صاحب على يجب .المفوضقبل من المحددة بالطريقة المفوضإخطار.

- ✓ انتسابهموإنهاء المنتسبين الترخيص بموظفي بالاحتفاظ المفوض إخطار المسؤول الوسيط على يجب.
- ✓ العملعنوان في تغيير بأي المفوض إخطار الترخيص حاملي على يجب.

4.14 المحددالعمل مكان متطلب

عرض يتم حيث الأعمال، لممارسة كمكتب يعمل كاليفورنيا في محدد عمل بمكان يحتفظ أن مرخص وسيط كل على يجب عنوان تقديم المتقدمين على يجب .المحددالموقع من فقط الأعمال بممارسة الرخصة تأذن .العملاءاستشارات وإجراء الرخصة التغييرإجراء بعد الأقل على يوم 30غضون في تغيير بأي المفوض وإخطار إلكتروني، بريد وعنوان هاتف، ورقم حالي، بريد /مكتب عاماًسجلاً ليس له للمرخص الإلكتروني البريد عنوان .

- ✓ الرخصةعرض يتم حيث كاليفورنيا في محدد عمل بمكان يحتفظ أن وسيط كل على يجب.
- ✓ يوم 30غضون في الإلكتروني البريد أو الهاتف أو البريد /المكتبعنوان في التغييرات عن الإبلاغ المرخصين على يجب.

4.15 الفرعمكتب تراخيص

إضافي فرع مكتب ترخيص على ويحصل بطلب يتقدم أن الولاية في واحد عمل مكان من بأكثر يحتفظ الذي الوسيط على يجب أعمال يمارس الوسيط كان إذا ما المفوض يحدد .(المواقع)والموقع الشخص اسم الطلب تتضمن أن يجب .فرعمكتب لكل فرعمكتب ترخيص يتطلب موقع من الوساطة.

- ✓ إضافيعمل مكان لكل منفصل فرع مكتب ترخيص يلزم.
- ✓ فرعمكتب ترخيص يتطلب الموقع كان إذا ما المفوض يحدد.

4.16 الشعبةأو الفرع مدير تعيين

والتفويض الشعبة، أو الفرع لمكتب كمدير ترخيص صاحب تعيين الشركة قبل من المعين الموظف أو المسؤول للسمسار يجوز مع مكتوب، عقد بموجب التعيين يتم أن يجب ·الإداريينوالموظفين الرخص أصحاب على والإشراف اليومية بالعمليات كان أو كان أو مقيدة، رخصة يحمل كان إذا كمدير ترخيص صاحب تعيين يمكن لا ·الإدارةإلى إشعار وإرسال بنسخة الاحتفاظ الماضيةالخمس السنوات خلال كامل بدوام العقارية الخبرة من سنتين من بأقل مبيعات موظف كان أو استبعاد، لأمر يخضع·

به الخاصة الإشراف مسؤولية من نفسه السمسار يعفي لا التفويض·

- ✓ للإدارةوإشعاراً مكتوباً عقداً الفرع مدير تعيين يتطلب·
- ✓ سنواتخمس خلال كامل بدوام سنتين من أقل بخبرة مبيعات موظف أو مستبعداً يكون أو مقيدة رخصة يحمل أن لمدير يمكن لا .
- ✓ القسم بموجب المسؤول بالسمسار الخاصة الإشراف مسؤوليات من يقلل لا لمدير التفويض10177(h).

4.17 الانتهاكاتعن العقوبات

إلغاؤه أو مؤقتاً الترخيص إيقاف للمفوض يجوز ،10164من (ب)الفقرة أو 10163أو 10162أو 10161.8المواد انتهاك حالة في الجلسةلأحكام وفقاً دائم بشكل·

- ✓ الإلغاءأو الإيقاف إلى المدير أو الفرع مكتب أو العمل مكان أو الانتساب إشعار قواعد انتهاك يؤدي قد·
- ✓ الجزءهذا في الجلسة إجراءات التأديب يتبع·

4.18 البيعسمسرة عمليات عناصر

على السمسرة شركات تتنافس ما عادة ·رئيسيةعناصر عدة إلى السمسرة عمليات تنقسم العقارية، الممتلكات ببيع يتعلق فيما القوائملتلك مشترين على العثور يريدون آخرين وسطاء مع وتتعاون القوائم·

- ✓ القوائم تأمين(المخزونتطوير) من العملاء المحتملين والإحالات المسح والمباشر
- ✓ الإعلاناتمن مختلفة أشكال خلال من المشترين عن البحث
- ✓ والبائعالمشتري بين 'الأطرافبين التوافق 'على التفاوض
- ✓ الصفقة إغلاق في المساعدة(المطلوبةالصكوك خلال من الممتلكات نقل)
- ✓ المشترينعلى للعثور آخرين وسطاء مع تتعاون لكنها القوائم على الشركات تتنافس

4.19 المصالحوتضارب للوسيط الأخرى المشاريع

الإفصاح مع ·العميلتجاه الائتماني الوسيط واجب مع مصالح تضارب تخلق لا طالما أخرى مشاريع في الوسيط يشارك قد أو عقاري، استثمار خبير /كمستشارالتصرف أو رسم، مقابل الممتلكات تقييم أو القروض بوساطة الوسيط يقوم قد الكامل، التوثيقخدمات تقديم أو الممتلكات، تأمين عمل تشغيل·

- ✓ العميلتجاه الائتماني الوسيط واجب مع تتعارض لم إذا فقط الأخرى بالمشاريع يُسمح
- ✓ كاملإفصاح تتطلب التأمين أو التقييم أو القروض وساطة مثل الصلة ذات الأنشطة
- ✓ الأراضيتقسيم لقوانين والامتثال (مرخصمقاول لحساب /معالعمل أو)مناسبة مقاول رخصة يتطلب والتطوير الأراضي تقسيم

4.20 الأخلاقياتوقانون REALTORتسمية استخدام

العقارات في للعاملين الوطنية بالجمعية المرتبطين الترخيص حملة قبل من إلا REALTORمصطلح استخدام يمكن لا الممارسة ومعايير الأخلاقيات بقانون الالتزام خلال من العالي والتكامل والنزاهة الكفاءة إلى التسمية هذه تشير .REALTORS المهنية·

- ✓ REALTORتسمية استخدام يمكنهم العقارات في للعاملين الوطنية الجمعية في أعضاء هم الذين الترخيص حملة فقط
- ✓ القانونفي عليها المنصوص تلك من أعلى التزامات الأخلاقيات قانون يفرض قد
- ✓ الأسبقيةالقانون التزامات تأخذ والقانون، الأخلاقيات قانون تعارض حالة في

4.21 الحكوميةالخدمة بعد الترخيص استعادة

استعادة إعادة فيدرالي أو حكومي أو محلي حكومي بمنصب للقيام رخصتهم عن يتنازلون مبيعات موظف أو لسمسار يجوز تم إذا المستمر، للتعليم والامتثال المناسب التجديد رسم دفع مع المنصب، في الخدمة إنهاء من أشهر ستة خلال رخصتهم الاستعادةطلب تقديم من أكثر أو سنوات أربع قبل عنها المتنازل الرخصة إصدار·

- ✓ الحكوميةالخدمة إنهاء من أشهر ستة خلال متاحة الترخيص استعادة·
- ✓ أكثرأو سنوات أربع قبل عنها المتنازل الرخصة إصدار تم إذا المستمر للتعليم والامتثال التجديد رسم الترخيص استعادة تتطلب·

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 الائتمانيةالأموال إيداع في الوسيط واجب

محايد ضمان مستودع في فوراً الأموال إيداع يتم لم ما ما، معاملة في الآخرين تخص التي الأموال يقبل الذي الوسيط على يجب هذه في به معترف مستودع أو بنك في به يُحتفظ ائتماني صندوق حساب في الأموال هذه جميع يودع أن الموكل، يد في أو الولاية. يجب أن تبقى الأموال في هذا الحساب حتى يتم صرفها وفقاً لتعليمات الشخص المستحق لها.

- ✓ يجب أن تذهب الأموال الائتمانية التي لم يتم إيداعها في ضمان محايد أو مع الموكل إلى حساب صندوق ائتمان الوسيط في بنك كاليفورنيا أو مستودع معترف به
- ✓ يجب أن تبقى الأموال في الحساب حتى يتم صرفها وفقاً لتعليمات الشخص المستحق للأموال
- ✓ يمكن أن يودع الوسيط أيضاً الأموال في مباشرة يد الموكل

5.2 الاستئمانيةالصناديق حسابات من السحب على المرخصون الموقّعون

يتطلب السحب من حساب الصندوق الاستئماني توقيع فردي لسمسار (أو السمسار مرخص ضابط توقيع الشركةللسمسار). يكون الآخرون المخولين بالكتابةمخولين موظف مبيعات مرخص لسمسار أو للسمسار موظف غير مكتوب اتفاق بموجب آخر سمسار يحمل سندات أمانة/تأمين على الأقل تساوي أموال أقصى الصندوق الاستئماني التي يمكن للموظف الوصول إليها.

- ✓ يتطلب السحب من حساب الصندوق الاستئماني توقيع فردي لسمسار السمسار الشركة توقيع يتطلب مرخص ضابط توقيع
- ✓ إذا تم تخويلهم بشكل صريح بكتابة، فقط السحب يمكنهم المرخص غير الموظف أو الآخر السمسار أو البيع موظف
- ✓ يمكن للموظف غير المرخص الوصول إلى حساب الصندوق الاستئماني الذي يتطلب سندات أمانة/تأمين على الأقل تساوي أموال أقصى النسبة المخصومة تكون حتى 5٪ مع إثبات المسؤولية المالية؛ يمكن إلغاء هذه السلطة في أي وقت
- ✓ لا يعفي السمسار من المسؤولية أو المسؤولية القانونية عن أموال الصندوق الاستئماني

5.3 فائدةتحمل التي الثقة حسابات متطلبات

مؤسسة في فائدة يحمل حساب في الثقة أموال بإيداع الرئيسية، الأطراف أو الأموال مالك من بطلب فقط الوسيط، يقوم قد بشكل بها وتحتفظ مؤمنة، الأموال وجميع للمستفيد، كأمين الوسيط باسم الحساب يكون أن يجب .FDICقبل من مؤمنة أو الوسيط على بالفائدة تعود أن للفائدة يمكن ولا المطلوبة، الإفصاحات مع الأخرى، الأموال أو الوسيط أموال عن منفصل الوسيطتراخيص حاملي.

- ✓ الرئيسيةالأطراف أو الأموال مالك طلب عند فقط فائدة يحمل حساب في بالإيداع يُسمح
- ✓ المعينالرئيسي الطرف أو للمستفيد كأمين الوسيط باسم الحساب يكون أن يجب
- ✓ للوسيطمرخص شخص أي أو الوسيط على مباشر غير أو مباشر بشكل بالفائدة تعود أن يجب لا المكتسبة الفائدة
- ✓ السحبوعقوبات والرسوم الفائدة حساب وطريقة الحساب طبيعة عن يفصح أن الوسيط على يجب
- ✓ الفائدةعلى سيحصل من العقد يحدد أن يجب بشروط، الموضوع القرض أو الإيجار أو البيع معاملات في

5.4 الضمانأموال مع البيع موظف تعامل

الوسيط، توجيه حسب أو الوسيط، إلى فوراً الأموال تسليم وسيطه عن بالنيابة ضمان أموال يقبل الذي البيع موظف على يجب الوسيطلدى الضمان أموال حساب في إيداعها أو محايدة، ضمان جهة إلى أو للوسيط الأساسي الموكل إلى تسليمها.

- ✓ الوسيطإلى فوراً المقبولة الضمان أموال تسليم البيع موظف على يجب
- ✓ الوسيطلدى الضمان حساب أو محايدة ضمان جهة أو الأساسي الموكل إلى الأموال تسليم البيع لموظف يجوز الوسيط، أوجه إذا

5.5 ائتمانأموال هي المسبق الدفع رسوم

أو بنك لدى ائتمان حساب في المبالغ هذه يودع أن ما موكل من يجمعه أو مسبق رسم على يتعاقد الذي الوسيط على يجب بالفعل إنفاقها عند فقط الوكيل لصالح سحبها ويمكن الوكيل، أموال وليست ائتمان أموال الأموال هذه تعتبر .بهامعترف وديعة الموكلإلى المعتمدة الحسابات إرسال من أيام خمسة بعد أو للموكل.

- ✓ الوسيطأموال وليست ائتمان أموال وهي ائتمان حساب في المحصلة المسبق الدفع رسوم إيداع يجب
- ✓ المعتمدةالحسابات إرسال من أيام 5بعد أو للموكل بالفعل الإنفاق عند فقط الوسيط لصالح بالسحب يُسمح
- ✓ بالكاملالعقد تنفيذ وعند تقويمية سنة ربع كل نهاية في معتمدًا حسابًا موكل كل يتلقى أن يجب

5.6 سنواتثلاث لمدة بالسجلات الاحتفاظ متطلب

والسجلات الملغاة والشيكات الإيداع وإيصالات القوائم جميع من بنسخ سنوات ثلاث لمدة الاحتفاظ الوسيط على يجب إغلاق من الفترة تبدأ ·ترخيصًاتتطلب التي المعاملات في عليها الحصول تم التي أو المنفذة الأخرى والمستندات الائتمانية المعاملة(Closing) قبل من والتدقيق للفحص متاحة السجلات تكون أن يجب ·المعاملةتكتمل لم إذا القائمة تاريخ من أو المفوض·

- ✓ الصلةذات والمستندات الائتمان وسجلات الملغاة والشيكات الإيداع وإيصالات للقوائم سنوات ثلاث هي الاحتفاظ فترة
- ✓ المعاملةتكتمل لم ذا القائمة تاريخ من أو المعاملة إغلاق تاريخ من الفترة تبدأ
- ✓ العاديةالعمل ساعات خلال والنسخ والتفتيش للفحص السجلات إتاحة يجب
- ✓ طبيعتهفي مزعجًا يكون لا التدقيق)كافٍ سبب وجود عند إضافي إشعار دون للتدقيق السجلات تخضع قد(

5.7 نشاط عن الإبلاغ متطلباتBroker Escrow

الإدارة إلى سنوي تقرير تقديم 17006 § المالي الرمز قانون من الإعفاء بموجب Escrow عمليات يجري الذي الوسيط على يجب الإبلاغفي الفشل عند متصاعدة عقوبات مع معينة، بحدود يفي النشاط كان إذا·

- ✓ بقيمة Escrow عمليات أو أكثر، أو معاملات لخمس Escrow بـ الوسيط قام إذا السنة نهاية بعد يومًا 60 خلال تقرير تقديم يجب واحدةتقويمية سنة في أكثر، أو أمريكي دولار مليون
- ✓ دولار 10,000 أقصى بحد يوميًا، دولار 100 ثم يومًا، 30 أول لمدة يوميًا دولارًا 50 :الإبلاغتقديم عدم على العقوبة
- ✓ العقاراتصندوق في الاسترجاع حساب إلى العقوبات تذهب الترخيص؛ إلغاء أو تعليق إلى العقوبة دفع عدم يؤدي قد

5.8 الائتمانيةللحسابات والفحص المنفصل السجل

بناءً ·مكتسبةفائدة أي ذلك في بما الائتمانية، الأموال جميع وتصرف لاستقبال منفصل بسجل الاحتفاظ الوسطاء على يجب من 7473 للقسم وفقاً الائتماني للحساب المالية السجلات لفحص تفويض تقديم الوسيط على يجب المفوض، طلب على الحكومةقانون·

- ✓ الفائدةذلك في بما الائتمانية الأموال جميع وتصرف لاستقبال منفصل بسجل الاحتفاظ الوسيط على يجب
- ✓ المفوضطلب على بناءً المالية السجلات لفحص تفويض تقديم الوسيط على يجب

5.9 المحايدالضمان تعريف

قانون من (يليهاوما 17000المادة) 6القسم بموجب مرخص شخص يجريها ضمان عملية 'المحايدالضمان' مصطلح يعني المادة في المحددة الاستثناءات في موصوف شخص أو المالية17006.

- ✓ الماليةقانون بموجب مرخصة ضمان عملية هو المحايد الضمان
- ✓ ومرخصاًمستقلاً ثالثاً طرفاً الضمان حامل يكون أن يجب

5.10 المقدمةالرسوم مع التعامل سوء عن العقوبات

العقوبات قانون أقسام انتهك الوكيل أن يُفترض صحيح، بشكل المقدمة الرسوم مع التعامل يتم لم إذا 506و 506a. يجوز المعقولةالمحامي أتعاب إلى بالإضافة الاستخدام المسيئة للمبالغ ثلاثية أضرار استرجاع للموكل.

- ✓ العقوبات قانون أقسام انتهاك افتراض ينشئ المقدمة الرسوم مع التعامل سوء506/506a
- ✓ المعقولةالمحامي أتعاب إلى بالإضافة ثلاثية أضرار استرجاع للموكل يجوز

5.11 التكاليفواسترجاع للفرض القابلة التدقيق عمليات

القسم انتهاك يكتشف قرار أو نهائي أمر إصدار عند التدقيق لتكلفة الوسيط على رسوم بفرض المفوض يقوم صندوق) 10145 الثقة). غضون في الدفع عدم يؤدي قد 60 يوماً من الفاتورة إلى إيقاف أو إلغاء أو رفض التجديد حتى يتم دفع التكلفة.

- ✓ القسم بانتهاك نهائي قرار وجود عند التدقيق لتكلفة الوسيط على رسوم فرض يتم10145
- ✓ التجديدرفض أو الإلغاء أو الإيقاف إلى يوماً 60غضون في الدفع عدم يؤدي قد
- ✓ التدقيقتكلفة لتحديد المقدرة بالساعة التكلفة متوسط المفوض يستخدم قد

5.12 السجلاتإتلاف على العقوبة

أو موظف أو مسؤول أو مدير أو الترخيص صاحب كان إذا مرخصة شركة أو بائع أو وسيط أي ترخيص إلغاء أو إيقاف للإدارة يجوز أو التحقيق في المطلوبة السجلات أو المطلوبة السجلات تزييف أو تشويه أو إخفاء أو تعديل أو بإتلاف بقصد يقوم الشركة وكيل الفحص.أو التدقيق

- ✓ الترخيصإلغاء أو لإيقاف أساساً يشكل قصد عن المطلوبة السجلات تزييف أو إخفاء أو تعديل أو إتلاف
- ✓ الفحصأو التدقيق أو بالتحقيق يتعلق فيما المطلوبة السجلات على ينطبق

5.13 سند تسجيل في الوسيط مسؤولية الثقة

الوسيط على يجب الثقة، سند وتنفيذ الملكية نقل يتم حيث الوسيط قبل من تفاوضية معاملة إغلاق بعد واحد أسبوع خلال ذلك خلاف المستفيد يوجه لم ما بالتسجيل، توصية مع للمستفيد تسليمه أو الثقة سند تسجيل.

- ✓ فوراً بالتسجيل خطية توصية مع للمستفيد تسليمه أو الإغلاق، من واحد أسبوع غضون في الثقة سند تسجيل الوسيط على يجب
- ✓ الملكية نقل صحة على يؤثر لا بذلك القيام في والفشل امتثالاً؛ المحدد الوقت ضمن الضمان لحامل التسليم يعتبر

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 للانضباطالتقادم قانون

تقديمها يجب الكاذب، الوعد أو التحريف أو الاحتيال بخصوص ·الأسبابحدوث من سنوات ثلاث خلال الشكوى تقديم يجب ·الحدوثمن سنوات 10تتجاوز لا لكن أبعد، أيهما الحدوث، من سنوات ثلاث أو المضرور الطرف اكتشاف من واحدة سنة خلال

- ✓ الأسبابحدوث من سنوات ثلاث هو للشكوى العام الزمني الحد
- ✓ أبعدأيهما الحدوث، من سنوات ثلاث أو الاكتشاف من واحدة سنة :التحريف/الاحتيال
- ✓ الحدوثمن سنوات 10هو المطلق الأقصى الحد

6.2 العامةالتأديبية السلطات

عقاري مرخص أي رخصة إيقاف أو إلغاء يجوز الفصل، من الأخرى والمواد المادة هذه في عليها المنصوص الأسباب أساس على ·الجزءهذا من الجلسة لأحكام وفقاً

- ✓ ·القانونيةالأسباب أساس على مرخص أي رخصة إيقاف أو إلغاء للمفوض يجوز
- ✓ ·الجزءهذا من الجلسة أحكام التأديب يتبع أن يجب

6.3 الترخيصتعليق أو إلغاء أسباب

القسم يحدد 10176الترخيص صاحب يرتكبها التي الأفعال)أثناء نطاق ضمن التصرف به(المرخص النشاط يعلق قد والتي عليه يجب أو نفسه تلقاء من المفوض يتصرف قد ·العقاراترخصة دائم بشكل يلغي أو مؤقت بشكل المفوض بموجبها ·موثقةخطية شكوى على بناءً التحقيق

- ✓ التأديبيةللعقوبة أساساً يشكل خاطئ جوهري تمثيل أي إجراء
- ✓ التأديبيةللعقوبة أساساً يشكل تحرض أو تقنع أو تؤثر أن المحتمل من كاذبة بوعود إدلاء
- ✓ محظورالأطراف جميع موافقة أو معرفة بدون)الثنائيةالوكالة(واحد طرف من أكثر عن نيابة التصرف
- ✓ التأديبيةللعقوبة أساساً يشكل الخاصة الترخيص صاحب ممتلكات أو بأموال الآخرين ممتلكات أو أموا مزج
- ✓ محظورالبائع أو للمشتري الكامل المبلغ عن الكشف دون معلن غير أو سري تعويض أو ربح على الحصول

6.4 الإنهاءتاريخ الحصرية الاتفاقيات تتضمن أن يجب

القسم يجعل10176(f) محدد وشامل نهائي إنهاء تاريخ إلى تفتقر حصرية اتفاقية بموجب تعويض استقبال أو طلب أو مطالبة للانضباطأساساً ومعين،.

- ✓ وواضحمحدد إنهاء تاريخ التمثيل أو الحصري الإدراج اتفاقيات تتضمن أن يجب
- ✓ انتهاكاًيعتبر محدد إنهاء تاريخ دون حصرية اتفاقية بموجب بالتعويض المطالبة

6.5 الترخيصلانضباط إضافية أسباب

القسم يسمح10177 على الحصول في الاحتيال مثل للسلوكيات الترخيص رفض أو التجديد تأخير أو إلغاء /بإيقافللمفوض حاملي على ينطبق .الإشرافوعدم والإهمال، الكاذبة، والإعلانات الصلة، ذات الجرائم أو خطيرة بجرائم والإدانة الترخيص، يملكون الذين المساهمين أو مديريهم أو التنفيذيين مسؤوليهم خلال من للشركات الترخيص10% فوقفما.

- ✓ للانضباطأساساً يشكل الجوهري الخاطئ البيان أو الخداع أو الاطئ التمثيل أو بالاحتيال الترخيص على الحصول
- ✓ للانضباطأساساً تشكل الترخيص حامل بواجبات جوهري بشكل مرتبطة جريمة أو خطيرة جريمة بارتكاب الإدانة
- ✓ للانضباطيخضع البيع موظفي على المعقول الإشراف ممارسة في يفشل الذي الوسيط
- ✓ محظورفيها عضواً الترخيص حامل ليس لمنظمة التجاري الاسم أو 'realtor'لمصطلح المتعمد الاستخدام
- ✓ للانضباطأساساً يشكل مرخص عمل في الكفاءة عدم أو الإهمال إظهار

6.6 بالذعرالبيع /القيمة فقدان من بالرعب التعامل حظر

القسم يحظر10177(l) أو الجريمة زيادة أو القيمة فقدان على بناءً سكنية ممتلكات إدراج أو تأجير أو بيع على التحريض أو الإقناع الذعربيع /بالرعبالتعامل)محمية بخصائص أشخاص دخول بسبب المدارس تراجع(.

- ✓ للتأديبأساساً يشكل 12955الحكومة قانون بموجب المحمية الخصائص على بناءً بالرعب التعامل
- ✓ المحميةالفئات بدخول المرتبطة المدارس تراجع أو الجريمة زيادة أو القيمة بفقدان المطالبات الحظر يشمل

6.7 والانضباطالإدانات عن الإلزامي الإبلاغ

جنائية إدانة وأي اتهام، لائحة /جنائية تهمة أي عن (DRE)العقارات إدارة يبلغ أن الترخيص صاحب من 10186.2القسم يتطلب سبباً ذاته حد في الإبلاغ في الفشل يشكل .يوماً 30غضون في كتابةً أخرى، ترخيص سلطة من تأديبي إجراء وأي جنحة، أو للتأديب.

- ✓ يوماً 30غضون في أخرى جهات من والتأديب (جنحةأو جنائية)والإدانات الجنائية التهم عن الإبلاغ الترخيص صاحب على يجب كتابةً
- ✓ للتأديبسبباً ذاته حد في المطلوب التقرير تقديم في الفشل يشكل

6.8 الإداريةالإجراءات قانون بموجب الانضباط إجراء

الإدارية الإجراءات قانون)الحكومة قانون § 11500 ويليهوما).يجب الترخيص، سحب أو إيقاف قبل للأقسام وفقاً الإدارة تسير الترخيص، طلب رفض عند 485-488.

- ✓ الإداريةالإجراءات قانون يتبع الترخيص سحب /إيقاف
- ✓ للأقسام وفقاً يتم الترخيص طلبات رفض 485-488

6.9 طواعيةالمستسلمة /الصلاحيةالمنتهية بالرخصة يتعلق فيما القضائي الاختصاص

التحقيقات متابعة في القضائي الاختصاص من العقارية الدائرة يحرم لا طواعية استسلامها أو إيقافها أو الرخصة صلاحية انتهاء الرخصةإلغاء أو بإيقاف قرار وإصدار التأديبية الإجراءات أو الإجراءات أو.

- ✓ العقاريةالدائرة اختصاص ينهي لا الطواعي الاستسلام أو الإيقاف أو الصلاحية انتهاء
- ✓ الرخصةإلغاء أو بإيقاف قرارًا العقارية الدائرة تصدر قد

6.10 التحقيقتكاليف استرجاع

المدعي رسوم ذلك في بما المعقولة، والإنفاذ التحقيق تكاليف بدفع الترخيص صاحب يأمر أن للمفوض يجوز تأديبي، أمر في المالية المشقة اتفاقية بموجب باستثناء التكاليف، دفع يتم حتى الترخيص تفعيل إعادة أو بتجديد الإدارة تقوم لن .العام.

- ✓ المعقولةوالإنفاذ التحقيق تكاليف بدفع الترخيص صاحب يؤمر أن يجوز
- ✓ بهاالمأمور التكاليف جميع دفع يتم حتى الترخيص تفعيل إعادة أو تجديد عدم
- ✓ المثبتةالمالية الناحية من للمتضررين واحدة سنة إلى تصل لمدة المشروط التجديد يتاح

6.11 الإيقافمن بدلاً النقدية العقوبة

جزء أو كل وقف الترخيص، صاحب التماس على بناءً للجنة، يجوز كافٍ، بشكل تحقيقها تم العامة المصلحة أن اللجنة قررت إذا ينطبق ·محددةفترة خلال للتأديب إضافي سبب أي في يتسبب وألا نقدية عقوبة الترخيص صاحب يدفع أن بشرط الإيقاف من دون للجنة، العقوبة دفع في الفشل يسمح ·اتفاقبموجب أو عليها المتنازع الاستماع جلسات من الإيقافات على التقدير هذا ·فوراًالموقوف الإيقاف بتنفيذ أمر بإصدار استماع، جلسة

- ✓ ·كافٍبشكل العامة المصلحة تحقيق تم إذا الإيقاف من بدلاً نقدية بعقوبة السماح للجنة يجوز
- ✓ ·محددةفترة خلال للتأديب إضافي سبب أي تسبب وعدم بالدفع مشروطاً الوقف يكون
- ✓ ·فوراًالموقوف الإيقاف بتنفيذ أمر بإصدار استماع، جلسة دون للجنة، العقوبة دفع في الفشل يسمح

6.12 الشراءخيار عن الإفصاح متطلب

عن كتابةً الترخيص حامل أفصح إذا إلا القائمة اتفاقية في الشراء خيار استخدام الترخيص حامل على 10176(h)القسم يحظر ·الخيارفيه يمارس الذي الوقت نفس في أو قبل البائع أو المشتري من الكتابية الموافقة على وحصل للربح الكامل المبلغ

- ✓ الخيارممارسة قبل للربح الكامل المبلغ عن كتابةً يفصح أن الشراء خيار يمتلك الذي الترخيص حامل على يجب
- ✓ الربحمبلغ لإقرار الموكل من الكتابية الموافقة على الحصول الترخيص حامل على يجب

6.13 التأخيروانتهاكات العقاري الرهن قروض توزيع

توزيع في الفشل ذلك في بما العقاري، الرهن قروض معاملات في الخاطئ الوسيط سلوك (ل)و (ك)10176القسم يتناول ·المقترضرسوم لزيادة للإغلاق المتعمد والتأخير القرض لالتزام وفقاً الأموال

- ✓ أساس هو (بالالتزامله مصرح أو المُقرض هو الوسيط يكون عندما)العقاري الرهن قرض لالتزام وفقاً الأموال توزيع في الفشل للانضباط
- ✓ محظورالأخرى الرسوم أو الرسوم أو التكاليف أو الفائدة لزيادة فقط العقاري الرهن قرض لإغلاق المتعمد التأخير

6.14 الملكيةنقل عن الإفصاح بيان لانتهاكات الانضباط

نقل عن الإفصاح بيان أحكام متكرر بشكل أو قصد عن الترخيص صاحب انتهك إذا الترخيص يلغي أو المفوض يوقف قد بموجب الترخيص صاحب لانتهاكات الوحيد الانتصاف هو الإداري الانتصاف هذا .(يليهوما 1102المدني القسم)العقارات المدني القسم1102.6b.

- ✓ الإلغاء/للإيقافسبب هو الملكية نقل عن الإفصاح بيان لقانون المتكرر أو المتعمد الانتهاك
- ✓ المدني القسم بموجب الترخيص صاحب لانتهاكات الوحيد الانتصاف هو للمفوض التأديبي الإجراء1102.6b

6.15 للمشتريله للمرخص الملكية مصلحة عن الإفصاح

ملكية مصلحة أي ومدى طبيعة عن يفصح أن المشتري عن نيابة يعمل الذي له المرخص الوكيل من (o)10177القسم يتطلب أو له المرخص الوكيل يملكها التي والكيانات الأقارب بها يحتفظ التي المصالح ذلك في بما العقار، في مباشرة غير أو مباشرة خاصةعلاقة لديهم الذين الأشخاص.

- ✓ العقارفي مباشرة غير أو مباشرة ملكية مصلحة عن يفصح أن المشتري عن نيابة يعمل الذي له المرخص الوكيل على يجب
- ✓ خاصةعلاقة لديهم الذين الأشخاص أو الصلة ذات والكيانات الأقارب بها يحتفظ التي الملكية مصالح عن الإفصاح يجب

6.16 بالاحتيالعليها المستحصل للرخصة الفوري الإيقاف

التصريح أو الخداع أو الخاطئ التمثيل أو الاحتيال طريق عن عليها الحصول تم رخصة إيقاف استماع، جلسة دون للمفوض، يجوز استماعجلسة طلب عليه للمدعى ويجوز الرخصة، إصدار من يومًا 90بعد الحق هذا ينتهي .بالحقائقالخاطئ المادي.

- ✓ الرخصةإصدار من يومًا 90بعد بالاحتيال عليها المستحصل للرخصة الفوري الإيقاف حق ينتهي
- ✓ المسائلبيان بشأن استماع جلسة لطلب إبلاغه بعد يومًا 30عليه للمدعى

6.17 الملكيةقيمة تحريف حظر

رأي تقديم عند محظورة مصلحة ويمنع تعمد أو قصد عن العقار قيمة تحريف من الترخيص صاحب على 10177.3القسم يحظر السكنيالعقار على العقاري الرهن قرض لإنشاء يُستخدم القيمة في.

- ✓ تعمدأو قصد عن العقار قيمة تحريف ترخيص صاحب لأي يجوز لا
- ✓ في محظورة مصلحة له يكون أن له يجوز لا العقاري الرهن قرض لإنشاء يُستخدم القيمة في رأياً يقدم الذي الترخيص صاحب الملكية

6.18 تعويض على للحصول العملاء إحالة (الرشاوى)

القسم 10177.4 يسمح في المتخصصة والشركات الضمان وكلاء إلى العملاء إحالة مقابل تعويضًا يتلقى مرخص بتأديب المدفوعات بعض استبعاد يتم .الملكيةشركات أو الملكية على التأمين وشركات المنازل حماية وشركات الآفات مكافحة الآخرالاعتبار 'من المعتدلة والوجبات الترويجية والعناصر الحقيقية'.

- ✓ أساسًا يشكل الملكية شركات أو المنزل ضمان شركات أو الآفات مكافحة أو الضمان إلى العملاء لإحالة عمولة أو رسم تلقي للتأديب
- ✓ محظورًااعتبارًا ليست معقول بشكل والمقيمة بالفعل المقدمة الخدمات أو للسلع الحقيقية المدفوعات

6.19 المدنيالاحتيال حكم بعد الانضباط

القسم 10177.5 يسمح مدني حكم على الحصول تم الذي الرخصة صاحب رخصة إلغاء أو بإيقاف استماع، جلسة بعد للمفوض، رخصةتتطلب معاملة في الخداع أو التحريف أو الاحتيال أساس على ضده نهائي.

- ✓ الرخصةإلغاء أو لإيقاف أساساً يشكل الخداع أو التحريف أو للاحتيال النهائي المدني الحكم
- ✓ الجزءهذا بموجب تُجرى استماع جلسة بعد إجراء اتخاذ للمفوض يجوز

6.20 التمويلترتيب عند المزدوجة الأدوار عن الإفصاح

القسم 10177.6 يتطلب التمويل يرتب الذي الكيان أو المبادلة، /الإيجار/بالبيعيتعلق فيما التمويل يرتب الذي الوكيل يقوم أن غضون في الأطراف لجميع الأدوار هذه عن الكتابي بالإفصاح كوكيل، أيضاً يعمل والذي 24 ساعة.

- ✓ ساعة 24 غضون في الأطراف لجميع (التمويلوممول الوكيل) المزدوجة الأدوار عن الكتابي الإفصاح يجب
- ✓ صلةذات قرض معاملة وأي والمبادلة والإيجار البيع على الإفصاح ينطبق

6.21 القواعدلانتهاك البيع رجل طرد عن الإبلاغ الوسيط على يجب

القسم 10178 يتطلب مصدقا خطيا بيانا يقدم أن للانضباط أساسا يشكل انتهاك بسبب بيع رجل يطرد مسؤول وسيط من الوسيطرخصة إلغاء أو تعليق إلى الإبلاغ عدم يؤدي قد .المفوضإلى بالوقائع.

- ✓ تأديبيانتهاك بسبب البيع رجل طرد عند مصدق خطي بيان تقديم الوسيط على يجب
- ✓ الوسيطرخصة إلغاء أو تعليق إلى المفوض إخطار عدم يؤدي قد

6.22 مسؤولية الوسيط تتطلب معرفة الخطأ

القسم 10179 ينص على أن الموظف انتهاك أو البيع موظف أو الوسيط غير المسؤول إلا إذا كان الوسيط على علم بالانتهاك.

- ✓ لا يتم توقيع عقوبات على الوسيط عن انتهاك موظف في البيع في حالة غياب معرفة الخطأ
- ✓ يجب إثبات معرفة الخطأ في جلسة استماع قبل تأثر رخصة الوسيط

6.23 إعادة امتحان التفعيل والعقوبات الجنائية

لقسم المتعمد الانتهاك يشكل .(10182) معلق أو ملغى ترخيص لاستعادة كشرط تأهيل امتحان إجراء المفوض يطلب قد أو المقاطعة، سجن في أشهر ستة إلى تصل لمدة السجن أو دولار، 10,000 إلى تصل بغرامة للعقوبة قابلة جنحة الترخيص كليهما (10185).

- ✓ المعلق أو الملغى الترخيص لاستعادة التأهيل امتحان اجتياز المفوض يطلب قد
- ✓ كليهما أو أشهر، ستة إلى تصل لمدة السجن أو دولار، 10,000 إلى تصل غرامة : جنحة يشكل المتعمد الانتهاك

6.24 السجن أثناء التلقائي الإيقاف

بغض بجناية، الإدانة بعد السجن في الترخيص حامل فيها يكون فترة أي خلال تلقائياً الترخيص بإيقاف 10186.1 القسم يقوم بواجبات مباشرة جوهرية صلة ذات (PC 187/261/288 المخدرات، جرائم) معينة إدانات تكون أن يُفترض .الاستئناف عن النظر الترخيص حامل.

- ✓ الاستئناف انتظار في حتى بجناية، الإدانة بعد السجن أثناء تلقائياً الترخيص إيقاف يتم
- ✓ بواجبات مباشرة جوهرية صلة ذات تكون أن 288 أو 261 أو 187 العقوبات قانون أقسام أو للرقابة الخاضعة المواد إدانات تُفترض الترخيص حامل

6.25 الاستسلام الطوعي للترخيص

قبول عند سارياً الاستسلام يصبح .لترخيصه طوعي لاستسلام التماساً الاتهام أو للتحقيق يخضع الذي الترخيص صاحب يقدم قد التفويض لإعادة التماس بتقديم إلا المستسلم الترخيص صاحب ترخيص إعادة يمكن لا له؛ المفوض.

- ✓ له المفوض قبول عند سارياً الاستسلام يصبح
- ✓ الحكومة قانون بموجب التفويض لإعادة التماساً الترخيص إعادة تتطلب § 11522

6.26 الأموالضمان لانضباط الحكومية الوكالات بين الإخطار

التأمين مفوض إخطار المفوض على يجب الأموال، ضمان بخدمات يتعلق الانضباط أو للإنفاذ نهائياً إجراءً المفوض يتخذ عندما موقع على للانضباط الخاضعين للمرخصين بيانات بقاعدة والاحتفاظ المالي، والابتكار المستهلك حماية ومفوض DRE.

- ✓ بضمان المتعلقة النهائية الانضباط بإجراءات المالي والابتكار المستهلك حماية ومفوض التأمين مفوض إخطار على يجب DRE الأموال
- ✓ بضمان المتعلقة الانضباط أو الإنفاذ لإجراءات الخاضعين للمرخصين الإنترنت عبر بيانات بقاعدة الاحتفاظ على يجب DRE الأموال

6.27 الشركاتوسيط ترخيص وتجديد انضباط

عن تماماً منفصلاً المخالف كان إذا مساهم أو لموظف الفردية الأفعال عن شركات وسيط على انضباطية عقوبة توقيع يتم لا الرخصةتسليم يتم أو المعلقة الانضباطية الإجراءات تنتهي حتى الرخصة صلاحية انتهاء يوقف الرخصة تجديد تأخير قرار الشركة.

- ✓ عنهاتماماً منفصلاً مخالف فوق فما 10% بنسبة مساهم أو مدير أو موظف كان إذا العقوبة تجنب للشركة يمكن
- ✓ الطوعيالتسليم أو النهائية الانضباطية النتائج انتظار في الرخصة صلاحية انتهاء يوقف التجديد تأخير

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 رسوم دفع التجديد والانتهاء المتأخرالترخيص

الأقسام تتطلب 10200-10201 من الليل منتصف في الرخص تنتهي الطلب؛ تقديم عند مقدماً الترخيص رسوم جميع دفع التجديد رسم من مرة 1.5 يساوي متأخر رسم برسم الانتهاء من سنتين خلال المتأخر بالتجديد يُسمح ·مدتهامن الأخير اليوم المنتظم·

- ✓ الطلبتقديم عند مقدماً الترخيص رسوم دفع يجب
- ✓ المنتظمالتجديد رسم من مرة 1.5 يساوي برسم الانتهاء من سنتين خلال المتأخرة الرخصة تجديد يمكن

7.2 المستهلكاسترجاع حساب من دفعة على للحصول الأهلية

أمر أو مؤكد تحكيم قرار أو)نهائي حكم على الحصول بعد المستهلك استرجاع حساب من يسترجع ن المضرور للشخص يجوز معاملة عن الناشئة الثقة، أموال تحويل أو الاحتيال بقصد الخداع أو التمثيل عدم أو عليه المدعى احتيال على بناءً (جنائيرد خلال الطلب تقديم يجب ·فقطوالمباشرة الفعلية الخسارة استرجاع ·مرخصاًعليه المدعى كان بينما العقارات ترخيص تتطلب ·بالاسترجاععليه الحكم المدين من للزوج يمكن لا ·نهائياًالحكم صدور بعد واحدة سنة

- ✓ الثقةأموال تحويل أو الاحتيال بقصد خداع أو التمثيل عدم أو احتيال عن الخسارة تنشأ أن يجب
- ✓ الوقتذلك في ترخيصاً تتطلب أعمالاً يؤدي يكون وأن مرخصاً عليه المدعى يكون أن يجب
- ✓ نهائياًالحكم صدور بعد واحدة سنة خلال الطلب تقديم يجب
- ✓ فقطالحكم من المدفوعة غير والمباشرة الفعلية الخسارة استرجاع
- ✓ مطالبةبتقديم عليه الحكم المدين لزوج شخصي ممثل أو للزوج يجوز لا
- ✓ الموظفالوسيط ذلك في بما المسؤولين الأشخاص جميع من الديون لتحصيل بجدية يسعى أن المطالبة صاحب على يجب

7.3 التعافيحساب دفع حدود

لأي دولار 50,000للمستهلك التعافي حساب مسؤولية تتجاوز أن يمكن لا ،2009يناير 1بعد أو في المقدمة للتطبيقات بالنسبة) ·الأحكامأو المعنية العقارات أو المتضررين الأشخاص عدد عن النظر بغض واحد، مرخص لأي دولار 250,000و واحدة معاملة المطالبات لجميع كافية غير الأموال تكون عندما (·مرخصلكل دولار 100,000و معاملة لكل دولار 20,000 :2009قبل ما ·عادلبشكل بالتناسب المطالبات توزيع يتم واحد، مرخص ضد الصحيحة

- ✓ (2009يناير 1بعد أو في المقدمة التطبيقات)معاملة لكل دولار 50,000أقصى بحد
- ✓ (2009يناير 1بعد أو في ا□□مقدمة التطبيقات)مرخص لكل دولار 250,000أقصى بحد
- ✓ مرخصلكل دولار 100,000و معاملة لكل دولار 20,000 2009لعام السابقة الحدود كانت
- ✓ الأحكامترتيب عن النظر بغض الصحيحة المطالبات بين بالتناسب الكافية غير الأموال توزيع يتم

7.4 الدفعبعد التلقائي الترخيص إيقاف

تلقائياً الترخيص صاحب ترخيص إيقاف يتم الترخيص، صاحب عن نيابة للمستهلك التعويض حساب من المفوض يدفع عندما ·بهاالموثوق الأموال تحويل أو الخداع أو الخاطئ التمثيل أو الاحتيال على ومقنع واضح بدليل الحكم إثبات تم إذا الدفع تاريخ في الديون عن الإفراج · السائدةالقانونية الفائدة بسعر الفائدة مع بالكامل الحساب سداد يتم حتى الترخيص استعادة يمكن لا ·الالتزامهذا من الترخيص صاحب يعفي لا الإفلاس بموجب

- ✓ الحسابمن الدفع تاريخ في تلقائياً الترخيص إيقاف يتم
- ✓ السائدةالقانونية الفائدة بسعر الفائدة مع الكامل السداد الترخيص استعادة تتطلب
- ✓ العقوباتأو السداد من الترخيص صاحب يعفي لا الإفلاس بموجب الديون عن الإفراج
- ✓ الأموالتحويل أو الاحتيال على ومقنع واضح دليل هناك يكون عندما الإيقاف ينطبق

7.5 السدادعن المستقل الانضباط

الكامل السداد إن · العقاراتقانون انتهاكات عن الترخيص صاحب معاقبة في المفوض سلطة من يحد الفصل هذا في شيء لا ·الأخرىالتأديبية الإجراءات يعدل أو يلغي لا المستهلك استرجاع حساب من للالتزامات

- ✓ تأديبيإجراء يلغي لا الاسترجاع لحساب السداد
- ✓ العقاراتقانون بموجب كاملة تأديبية بسلطة المفوض يحتفظ
- ✓ التأديبيةللعقوبة عرضة يبقى حسابه التزام تسوية تمت الذي الترخيص صاحب

7.6 المسترجعةغير والرسوم الطلب تقديم موعد

العقارات رسوم .(10201.6)واحدة سنة غضون في والرسوم الترخيص طلب تقديم الامتحان في ينجح الذي الشخص على يجب طلبه سيكون سنتين غضون في الوسيط امتحان يحضر لا الذي المتقدم .(10207)استلامها عند مكتسبة وتعتبر مسترجعة غير لاغياً(10208.5).

- ✓ الامتحانفي النجاح من واحدة سنة غضون في والرسوم الترخيص طلب تقديم يجب
- ✓ الإدارةقبل من استلامها عند مكتسبة تعتبر عقارات؛ رسوم أي من جزء أي استرجاع يمكن لا

7.7 الترخيصامتحان وانقضاء العقارات ترخيص رسوم

يتم لم إذا تنقضي الطلبات أن على وينص المبيعات وموظفي للسماسرة والامتحان الترخيص رسوم والمهن الأعمال قانون يحدد المبيعات موظف ترخيص ورسم (دولار 585يتجاوز لا)دولار 450هو الوسيط ترخيص رسم .المحددالوقت في الامتحان اجتياز اجتياز في المتقدم فشل إذا .المقيدغير الترخيص رسم تساوي المقيد الترخيص رسوم .(دولار 455يتجاوز لا)دولار 350هو إضافيةإجراءات أي اتخاذ يتم ولا ينقضي الطلب فإن الترخيص، طلب تقديم تاريخ من سنتين خلال الترخيص امتح□□ن.

- ✓ (دولار 455أقصى)دولار 350هو المبيعات موظف ترخيص رسم ؛(دولار 585أقصى)دولار 450هو الوسيط ترخيص رسم
- ✓ التقديمتاريخ من سنتين خلال الامتحان اجتياز في المتقدم فشل إذا الترخيص طلب ينقضي
- ✓ المقيدغير الترخيص لرسم مساوٍ المقيد المبيعات موظف /الوسيطترخيص رسم
- ✓ الحضور في المتقدم فشل إذا الطلب ينقضي ؛(دولار 130أقصى)دولار 100هو المبيعات موظف امتحان وإعادة امتحان رسم سنتينخلال

7.8 المعينالموظف — الشركة رخصة

يجب .إضافيرسم دون الشركة عن نيابة بالعمل واحداً معيناً موظفاً الرخصة تخول عقارات، وسيط رخصة شركة منح يتم عندما وسيط نشاط في خلاله من الشركة تعمل إضافي موظف لكل بالنسبة .الشركةرخصة طلب في الموظف هذا تسمية يتم أن تجديدرسم أو منفصل أصلي رسم دفع يجب عقارات،.

- ✓ إضافيرسم دفع دون الشركة عن بالنيابة يعمل أن واحد معين شركة لموظف يمكن
- ✓ المناسبالتجديد رسم أو الأصلي الرسم يدفع أن يجب خلاله من الشركة تعمل إضافي موظف كل

7.9 الترخيص‌رسوم وتوزيع الفرعية العقارات صندوق حسابات

يقيد أن للمفوض يجوز .المستهلك‌استرجاع وحساب والبحث التعليم حساب :منفصلين‌حسابين على العقارات صندوق يحتوي استرجاع حساب إلى تقييده يتم ترخيص رسم أي من 12% ووالبحث، التعليم حساب إلى ترخيص رسم أي من 8% إلى يصل ما الأموال فإن يونيو، 30 من اعتباراً الأقل على دولار 3,500,000 إلى المستهلك استرجاع حساب رصيد وصل إذا .المستهلك .المستهلك‌استرجاع حساب إلى 'الاسترجاع‌حساب' المصطلح يشير .العقارات‌صندوق إلى تذهب الزائدة

- ✓ والبحث‌التعليم حساب إلى الترخيص رسوم من 8% إلى يصل ما تقييد يمكن
- ✓ المستهلك‌استرجاع حساب إلى الترخ□□ص رسوم من 12% تقييد يتم
- ✓ العقارات‌صندوق إلى الفائض تقييد يتم يونيو، 30 في دولار 3,500,000 إلى المستهلك استرجاع حساب رصيد وصل إذا
- ✓ المستهلك‌استرجاع حساب إلى 'الاسترجاع‌حساب' المصطلح يشير

7.10 الطلب‌على والاعتراض معالجة

مكتوب قرار وإصدار مكتمل، غير الطلب كان إذا يومًا 15 غضون في القصور بأوجه مفصلة قائمة إرسال المفوض على يجب من يومًا 30 غضون في مكتوب رد تقديم عليه المحكوم المدين على يجب .المكتمل‌الطلب من يومًا 90 غضون في نهائي الاستئناف محكمة في معتمد طلب تقديم للمدعي يجوز الرفض، تم إذا .الاعتراضات‌عن التنازل أو الدفع، على للاعتراض الخدمة .الحساب‌عن والدفاع المسائل نظر إعادة للمفوض يجوز .الدفع‌يوجه محكمة أمر على للحصول أشهر ستة غضون في

- ✓ الاستقبال‌من يومًا 15 غضون في القصور أوجه قائمة إرسال المفوض على يجب
- ✓ المكتمل‌الطلب من يومًا 90 غضون في مطلوب النهائي المكتوب القرار
- ✓ الاعتراضات‌عن التنازل أو الخدمة من يومًا 30 غضون في الرد عليه المحكوم المدين على يجب
- ✓ الرفض‌إشعار من أشهر ستة غضون في الاستئناف محكمة في طلب تقديم المرفوض للمدعي يجوز
- ✓ ومقنعة‌واضحة أدلة يتطلب الإيقاف لكن للموافقة، الأدلة رجحان هو الدفع معيار

7.11 الدفعأمر -الاسترجاع حساب أموال كفاية عدم

دفع المفوض على يجب صحيح، بشكل بها مصرح مطالبة لتلبية كافية أموال إلى يفتقر المستهلك استرجاع حساب كان إذا مركبة فائدة إلى بالإضافة الأصل، في فيه المطالبات تقديم تم الذي بالترتيب كافية، أموال إيداع بمجرد المدفوعة غير المطالبات بنسبة سنوية4%.

- ✓ الأصلفي فيه تقديمها تم الذي بالترتيب المدفوعة غير المطالبات تلبية يتم
- ✓ سنويًا 4%بنسبة المتأخرة المدفوعات على الفوائد تتراكم
- ✓ الحسابفي كافية أموال إيداع عند فقط الدفع استئناف يتم

7.12 الحلولفي المفوض حق

على ويجب الدائن، حقوق جميع محل المفوض يحل المستهلك، استرجاع حساب من الحكمي للدائن المفوض يدفع عندما الحسابفي استردادها يتم مبالغ أي إيداع إعادة يتم ·المفوضإلى الحكم ينقل أن الدائن·

- ✓ الدفععند الحكمي الدائن حقوق محل المفوض يحل
- ✓ المفوضإلى والمصالح والملكية الحقوق جميع ينقل أن الحكمي الدائن على يجب
- ✓ المستهلكاسترجاع حساب في الحكم من المستردة المبالغ إيداع إعادة يتم

7.13 الامتثالعدم بسبب الحقوق عن التنازل

هذا بموجب حقوق أي عن تنازلاً المستهلك استرجاع حساب فصل أحكام لجميع الامتثال في المتضرر الشخص فشل يشكل الفصل·

- ✓ الاسترجاعأجل من إلزامي الفصل لمتطلبات الكامل الامتثال
- ✓ الاسترجاعفي الحقوق جميع عن التنازل عليه يترتب الامتثال عدم

7.14 الرسومخفض في المفوض سلطة

كافية تكون عندما دوري بشكل القانون في عليه المنصوص الأقصى الحد من أقل رسوم بوضع العقارات مفوض يقوم قد الرسومخفض في للنظر عام كل اللوائح لوضع الأقل على واحدة استماع جلسة يعقد أن ويجب الإدارة، تكاليف لتغطية كان إذا. المفوض على يجب التالية، للسنة للإدارة بها المصرح الميزانية من المائة في 150 يتجاوز يونيو 30 في العقارات صندوق رصيد المائةفي 150 البالغ الحد هذا ضمن الرصيد لإعادة والتقسيم الترخيص رسوم تقلل لوائح إصدار.

- ✓ الإدارةتكاليف مع لتتناسب القانون في عليه المنصوص الأقصى الحد من أقل رسوم بوضع المفوض يقوم قد
- ✓ الإجباريالرسوم تقليل إلى بها المصرح الميزانية من المائة في 150 العقارات صندوق رصيد تجاوز يؤدي
- ✓ ميلاديةسنة كل في الرسوم مراجعة لوائح لوضع الأقل على واحدة استماع جلسة عقد يجب

7.15 الحسابرصيد انخفاض عند الزيادة رسوم

الحصول /تجديد عند إضافية رسوم فرض يتم دولار، 200,000 من أقل يونيو 30 في المستهلك استرجاع حساب رصيد كان إذا إدراج خدمة تراخيص لحاملي دولار 1 والبيع، لرجال دولارات 4 وللوسطاء، دولارات 7 :ذلكبعد سنوات أربع لمدة التراخيص على مسبقاً المدفوع الإيجار)سنتينغضون في.

- ✓ يونيو 30 في دولار 200,000 من أقل التحفيز رصيد
- ✓ دولار 1 مسبقاً المدفوع الإيجار إدراج خدمة دولارات؛ 4 البيع رجل دولارات؛ 7 هو للوسيط الزيادة رسم
- ✓ سنتينغضون في PRLS سنوات؛ أربع غضون في البيع رجل /الوسيطرسوم تنطبق

7.16 الأموالوتوزيع إيداع

المستهلكاسترجاع حساب إلى وإضافتها الدولة خزينة في الفصل هذا بموجب المفوّض يتسلمها مبالغ أي إيداع يجب.

- ✓ الدولةخزينة إلى تذهب الفصل بموجب المستلمة الأموال
- ✓ المستهلكاسترجاع حساب إلى تُضاف الأموال هذه جميع

7.17 كاذبةوثائق تقديم عن المسؤولية

تحريف على يحتوي أو صحيح غير أو كاذباً يكون للمفوض الفصل هذا بموجب مطلوبة وثيقة أو بيان أو إشعار أي تقديم يُعتبر سنة إلى تصل لمدة المقاطعة سجن في بالسجن عليها يعاقب عامة جريمة يعتبر وهذا .قانونيغير عملاً للحقائق متعمد مادي .دولار 1000إلى تصل بغرامة أو /وواحدة

- ✓ عامةجريمة يعتبر صحيحة غير أو كاذبة مطلوبة وثائق تقديم
- ✓ دولار 1000إلى تصل بغرامة أو /وواحدة سنة إلى تصل لمدة المقاطعة سجن في بالسجن عليها يعاقب

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 الولايةخارج الفرعية الأقسام تسجيل

خارج يقع فرعي قسم في حقوق أو أسهم أو أراضي قطع عرض أو تأجير أو بيع ويقصد وكيل أو كمبدأ يعمل شخص أي على يجب يتطلب ·عرضأو تأجير أو بيع عملية أي قبل المفوض لدى الفرعي القسم يسجل أن المتحدة الولايات داخل ولكن كاليفورنيا الخدمةعلى والموافقة الولاية، لمتطلبات الامتثال وشهادة للعرض، ووصف رسم، التقديم·

- ✓ الولايةخارج الفرعية الأقسام لمصالح عرض أو تأجير أو بيع عملية أي قبل المفوض لدى التسجيل يلزم
- ✓ أيام 10خلال إشعاراً الإدارة تصدر لم إذا مكتملاً التسجيل يعتبر

8.2 (المتحدةالولايات)الولاية خارج للتقسيمات المطلوب المسؤولية إخلاء بيان

المواد تحتوي لم ما المتحدة الولايات داخل لكن كاليفورنيا ولاية خارج يقع تقسيم في أسهم عرض أو تأجير /بيعقانوني غير يُعتبر على تصادق أو تفحص أو تفتش لم العقاري التسجيل إدارة أن على ينص نقاط 10من بارز مسؤولية إخلاء بيان على المطبوعة ويجب بيع، اتصال /زيارةأي قبل مكتوب شكل في موسع مسؤولية إخلاء بيان استقبال يجب شفويًا، العرض تم إذا ·العرض كاليفورنيامقيم قبل من أولى بأحرف وتوقيعها إيجار /شراءاتفاقية أي أعلى في نسخة إدراج·

- ✓ العقاريالتسجيل إدارة من نقاط 10من التفتيش عدم تحذير مسؤولية إخلاء بيان على الإعلانات تحتوي أن يجب
- ✓ كاليفورنيامقيم قبل من أولى بأحرف وتوقيعه العقد أعلى في الموسع المسؤولية إخلاء بيان إدراج يجب

8.3 والترخيصمسبقاً المدفوعة السكنية القوائم خدمة تعريف

مقابل للإيجار المعروضة السكنية بالعقارات قوائم المحتملين للمستأجرين (PRLS)مسبقاً المدفوعة السكنية القوائم خدمة توفر يعتبر ·العامالتداول ذات والصحف السكن زملاء إحالة خدمات استثناء يتم ·الإيجاراتعلى التفاوض دون معاصر، أو مقدم رسم عمل إجراء القانوني غير من PRLSترخيص على تحصل لم ما PRLS أو ترخيصعقاريوسيط·

- ✓ الإيجاراتعلى التفاوض دون معاصر أو مقدم رسم مقابل الإيجار قوائم PRLSتوفر
- ✓ عقاريوسيط ترخيص أو PRLSترخيص على الحصول PRLSعمل إجراء يتطلب
- ✓ PRLSلوائح من العام التداول ذات والصحف السكن زملاء إحالة خدمات استثناء يتم

8.4 الترخيصوانتهاء PRLSمن محدد وكيل إشراف

محدد وكيل أو الترخيص صاحب من المباشر الإشراف تحت مسبقاً المدفوعة العقارية الإعلانات خدمة موقع تُدار أن يجب الترخيص صاحب على يجب المواقع، أحد في العمل عن دائم بشكل محدد وكيل يتوقف عندما ·فقطواحد موقع في يعمل الوكيل إدارة تحت العمل توقف من يوماً 60بعد تلقائياً الموقع رخصة تنتهي ·أيامخمسة خلال DREإلى خطي إشعار إرسال الفترةتلك خلال جديد محدد بوكيل خطياً إشعاراً الترخيص صاحب يقدم لم ما السجل، في المحدد·

- ✓ لا يجوز للوكيل المحدد أن يعمل وكيلاً في أكثر من موقع واحد)باستثناء فترة التحول لمدة 60يوم(·
- ✓ يتطلب إشعار خطي إلى DRE خلال 5أيام من رحيل الوكيل المحدد الدائم·
- ✓ تنتهي رخصة الموقع تلقائياً بعد 60يوماً من توقف العمل تحت إدارة الوكيل المحدد ما لم يتم إخطار وكيل بوكيل جديد·

8.5 والإعفاءات PRLSسند متطلب

إما موقع، لكل دولار 10,000بقيمة سند على والحفاظ توفير PRLSترخيص حامل كل على يجب المعفاة، الحالات باستثناء الترخيصلحامل الفائدة دفع مع للمفوض مخصص فائدة يحمل حساب في وضعه يتم قد الذي)نقدي إيداع أو شركة كفالة كسند والوكالات الضرائب من المعفيين الأشخاص على الإعفاءات تنطبق ·المستوفاةغير الأحكام ذوي بالدائنين السند يفي قد). العقاراتترخيص بموجب PRLSأعمال يجرون الذين العقارات وسماسرة الحكومية·

- ✓ موقع كل يتطلب PRLSبقيمة سندًا 10,000أو دولار إيداع نقدي يتم الحفاظ عليه ساريًا في جميع الأوقات·
- ✓ السندإعفاءات: أعمال يجرون الذين المرخصين العقارات وسماسرة الحكومية والوكالات الضرائب من المعفاة الكيانات PRLS.
- ✓ يتم قد استخدام السند/ إيداع لتلبية دعاوى دائني الأحكام بموجب § 10167.10(e).

8.6 PRLSلـ المكتوب العقد متطلبات

ورقم الترخيص صاحب اسم يتضمن (إلكتروني أو ورقي)مكتوب عقد تقديم PRLSترخيص صاحب على يجب الرسم، قبول قبل والموقع الهيكل نوع)للمستأجر الإيجارية والمواصفات الخدمة ووصف المستلم بالرسم والإقرار والهواتف والعناوين الترخيص وشرط التنفيذ من يوماً 90يتجاوز لا العقد انتهاء وتاريخ (للإيجارالأقصى والحد النوم غرف وعدد المفروشة غير أو والمفروشات ينص غامق بخط وشرط غامق بخط الصغيرة المطالبات دعوى تعويضات وشرط الترخيص صاحب وتوقيع الاسترجاع حقوق يجب الاستخدام؛ قبل عليها والموافقة DREإلى العقود نماذج تقديم يجب ·اختياري الأخرى والخدمات السلع شراء أن على سنواتثلاث عن تقل لا لمدة بالسجلات الاحتفاظ·

- ✓ التنفيذ من يوماً 90العقد انتهاء تاريخ يتجاوز أن يجوز لا·
- ✓ عمل يوم 15غضون في معها التعامل يتم لم التي التعديلات الاستخدام؛ قبل عليه والموافقة DREإلى العقد نموذج تقديم يجب عليهاموافقاً تعتبر·
- ✓ المستأجرهوية لحماية بالتمزيق منها والتخلص العقد انتهاء من سنوات 3عن تقل لا لمدة بالسجلات الاحتفاظ يجب·
- ✓ إلزامي اختيارية الإضافية والخدمات السلع بأن غامق بخط والإفصاح الاسترجاع حقوق شرط·

8.7 المحتملللمستأجر PRLSقبل من الأموال استرجاع حقوق

بمواصفات تفي الأقل على متاحة إيجار عقارات ثلاث يوفر لم إذا بالكامل الرسوم استرجاع PRLSرخصة صاحب على يجب المستأجر حصل إذا .(الرخصةصاحب خلال من إيجار عقار على المستأجر يحصل لم ما)التنفيذ من أيام خمسة غضون في العقد رسوم بطرح الرسوم استرجاع الرخصة صاحب على يجب إيجار، عقار أي على يحصل لم أو أخرى جهة خلال من إيجار عقار على كتابي إشعار تقديم يجب .العقدانتهاء بعد أيام 10غضون في الاسترجاع المستأجر يطلب أن شريطة دولار، 50البالغة الخدمة الرخصة صاحب نية بسوء الاسترجاع عدم يعرض .الرسومقبول قبل (نقطة 12عن يقل لا بخط)الاسترجاع حقوق بشأن مطلوب .الصغيرةالمطالبات محكمة أمام الفعلية الأضرار إلى بالإضافة دولار 1000إلى تصل لأضرار

- ✓ .التنفيذمن أيام 5غضون في متاحة متطابقة إيجار عقارات 3من أقل توفير تم إذا بالكامل الرسوم استرجاع يجب
- ✓ عقار، أي على يحصل لم أو آخر مكان من إيجار عقار على المستأجر حصل إذا دولار 50البالغة الخدمة رسوم بطرح الرسوم استرجاع .العقدانتهاء بعد أيام 10غضون في كتابي طلب مع
- ✓ .الموقعالبيان أو المطلوبة الوثائق استقبال من أيام 10غضون في المسترجعة المبالغ دفع يجب
- ✓ الفعلية، الأضرار إلى بالإضافة دولار 1000إلى تصل الصغيرة المطالبات محكمة بتعويضات نية بسوء الاسترجاع رفض يسمح .الضمانمن سدادها يمكن

8.8 والانضباط PRLSانتهاكات

معروف عقار إلى الإشارة أو خادعة، أو كاذبة إعلانات بإنشاء وكلاؤه /موظفوهأو PRLSرخصة حامل يقوم أن الانتهاكات من يعتبر .المالكإذن بدون مدرج أو أيام، أربعة لمدة التوفر نافذة خلال مؤكد غير أو خاطئ بشكل عنه معلن أو متاح غير أو موجود غير بأنه PRLS، بواجبات جوهري بشكل مرتبطة لإدانة أو لانتهاك الترخيص يلغي أو يرفض أو المفوض يعلق قد .استماعجلسة بعد .جنحةهو المتعمد الانتهاك .رخصة تصرح PRLS لمدة سنتين.

- ✓ وتاريخ نية بحسن أيام 5–7سماح بفترة يُسمح)القوائم نشر قبل أيام أربعة فترة خلال العقار توفر تأكيد الترخيص حامل على يجب .(معلنتأكيد
- ✓ رخصة يلغي أو يرفض أو المفوض يعلق قد PRLS .استماعجلسة بعد جوهري، بشكل المرتبطة الإدانات أو المادة لانتهاكات
- ✓ لمادة المتعمد الانتهاك PRLS .جنحةهو
- ✓ رخصة مدة PRLS .سنتانهي

8.9 المادةلهذه التقسيم تعريف

إنشاء يتم التي الأرض أو الإيجار، /للبيعقطع أو أكثر أو أراضٍ خمسة إلى تقسيمها المراد أو المقسمة الأرض التقسيم يشمل البند باستثناء) 11004.5القسم في المحددة التقسيمات إلى بالإضافة الإيجار، /للبيعفيها أكثر أو مقسمة غير مصالح خمسة الفرعي(هـ)).

- ✓ أكثرأو أراضٍ خمسة يتطلب التقسيم حالة تشغيل
- ✓ تقسيماًأيضاً يشكل أكثر أو مقسمة غير مصالح خمسة إنشاء

8.10 (المتحدةالولايات خارج)الأجنبية للتقسيمات مطلوب مسؤولية إخلاء

مسؤولية إخلاء بيان على واضح بشكل الإعلانات جميع تحتوي أن يجب المتحدة، الولايات خارج الواقعة للتقسيمات بالنسبة ذلكإلى وما والإدارة الجديد والحساب والامتيازات الملكية)العرض تفحص لم والطاقة الموارد وزارة بأن يفيد نقاط 10مال برأس الاتصال، /الزيارةقبل الكتابي التسليم الشفهية العروض تتطلب ·المعنيةالدولة بقانون دراية على محامٍ مع بالتشاور نصح مع). كاليفورنيافي مقيم قبل من الأولى بأحرفه توقعه وأن عقد أي أعلى في المسؤولية من الإخلاء بيان إدراج ويجب·

- ✓ والطاقةالموارد وزارة من نقاط 10مال برأس الفحص عدم مسؤولية إخلاء بيان الأجنبية التقسيمات عن الإعلان يتضمن أن يجب
- ✓ كاليفورنيافي مقيم قبل من الأولى بأحرفه وتوقيعه العقد أعلى في المسؤولية من الإخلاء بيان إدراج يجب

8.11 الانتهاكاتعن والامتناع بالكف أمر

عن والامتناع بالكف الشخص هذا يأمر أن للمفوض جاز صلة، ذات لائحة أو المادة ينتهك ما شخصًا أن المفوض وجد إذا جلسة يطلب وقد الأمر استلام عند فورًا يكف أن الشخص على يجب ·إصلاحهيتم حتى الإضافي الإيجار /البيععن أو الانتهاك 11019(c)القسم بموجب استماع.

- ✓ الأمراستلام بعد الموضح النشاط عن فورًا يكف أن الشخص على يجب
- ✓ 11019(c)القسم بموجب استماع جلسة يطلب أن للشخص يجوز

8.12 أسباب الإجراءات التأديبية لرخصة الوسيط العقاري

طرف من لأكثر التصرف أو الكاذبة الوعود أو الجوهري الخاطئ للتمثيل العقاري الوسيط رخصة إلغاء أو إيقاف للمفوض يجوز أو الإهمال أو بها يتصل ما أو بجناية الإدانة أو عنه المفصح غير الشراء خيار أو السرية الأرباح أو الأموال خلط أو موافقة دون واحد شريف.غير تعامل أو احتيال أي أو 'الوسيط' مصطلح استخدام إساءة أو الكفاءة عدم

- ✓ التأديبيةللإجراءات سببًا يعتبر الرخصة صاحب أموال مع العميل أموال خلط
- ✓ الأسبابمن يعتبران سرية أرباح وتحقيق موافقة دون متعددة لأطراف التصرف
- ✓ الإلغاءأو الإيقاف تبرر الكفاءة عدم أو والإهمال الشريف غير والتعامل الاحتيال

8.13 الوسيطوتشغيل PRLS تطبيق

وعلى الأول للموقع طلب برسم وسيط، غير ترخيص حامل بواسطة تشغيله يتم موقع لكل منفصل مكتوب طلب تقديم يُطلب خدمة العقارات وسيط يقدم قد .المستهلكاسترجاع حساب في ($40) رسم كل من جزء قيد ويتم إضافي؛ موقع لكل أقل رسم وقد الأصابع بصمات أخذ المفوض يتطلب .مرخصبيع موظف أو للوسيط المباشر الإشراف تحت مرخص مكتب في PRLS فأكثر 25% بنسبة والمالكين والمسؤولين والوكلاء المتقدمين والتزام صدق من للتحقق استماع جلسة يجري.

- ✓ وسيطغير ترخيص حامل بواسطة تشغيله يتم موقع لكل ورسم منفصل PRLS طلب تقديم يُطلب
- ✓ المستهلكاسترجاع حساب في ($40) طلب رسم كل من جزء قيد يتم
- ✓ المرخصالموظف أو للوسيط المباشر الإشراف تحت مرخص مكتب في PRLS خدمة بتشغيل الوسيط يقوم قد
- ✓ فأكثر 25% بنسبة والمالكين والمديرين والمسؤولين المعينين والوكلاء الأصليين للمتقدمين الأصابع بصمات أخذ يُطلب

8.14 PRLS - القانونية الإجراءات تسليم على الولاية خارج المقيم موافقة

يمكن لا موافقة الطلب، مع يودع، أن رسم مقابل التأجير قوائم خدمة ترخيص على للحصول مقيم غير طلب مقدم كل على يجب الخدمة تقديم فيجوز الواجبة، العناية خلال من كاليفورنيا في الشخصية الخدمة تقديم الممكن من يكن لم إذا بأنه إلغاؤها الدولةأمين إلى الإجراء إسلام طريق عن الصحيحة.

- ✓ الإجراءاتتسليم على إلغاؤها يمكن لا موافقة تقديم المقيمين غير PRLS طلبات مقدمي على يجب.
- ✓ كاليفورنيافي الشخصية الخدمة تحقيق الممكن من يكون لا عندما الدولة أمين إلى الخدمة تقديم يمكن.

8.15 مدة التسجيل والموافقة على الخدمة

موافقة الطلب تتضمن أن يجب ·النظامبموجب أطول مدة المفوض يحدد لم ما واحدة سنة مدة المادة هذه بموجب للتسجيل الدولةأمين على الصحيحة الخدمة تنفيذ يجوز الواجبة، العناية بذل بعد الشخصية الخدمة تعذرت إذا بأنه إلغاؤها يمكن لا·

- ✓ أطولمدة النظام يحدد لم ما واحدة سنة التسجيل مدة
- ✓ الدولةأمين لدى الخدمة على إلغاؤها يمكن لا موافقة الطلب يتضمن أن يجب

8.16 مطلوبالعقارات أو MOG وسيط ترخيص

/ببيععوض، مقابل يقوم، لكي عقارات وسيط أو (MOG)والغاز والنفط معادن كوسيط ترخيص على الشخص يحصل أن يجب /الإيجارجمع الإيجار، عقود أو MOGملكية تأجير ،MOGملكية على قروض طلب ،MOGملكية على التفاوض /طلب/شراء /تأجير/شراءفي رئيسي كطرف العمل ·للحكومةالمملوكة MOGملكية على طلبات تقديم في المساعدة أو الملكية، الحقوق ترخيصًاأيضًا يتطلب البيع لإعادة MOGملكية على الخيارات·

- ✓ العقاراتأو MOGوسيط ترخيص الأجر المدفوعة MOGفي الوساطة أعمال تتطلب
- ✓ ترخيصًايتطلب البيع لإعادة MOGملكية تأجير /شراءفي رئيسي كطرف العمل
- ✓ ترخيصًاتتطلب لا المذكورة والإعفاءات الحكومة موظفي أعمال بعض

8.17 MOGترخيص تتطلب لا التي الأنشطة

من أمر بموجب المعاملات في المشاركة أو ،(للبيعوليس)غاز /نفطإيجار عقد بموجب كودية للعمل MOGترخيص يلزم لا حقوق مع التعامل أو الإنتاج، شركات مع الإيجار عقود على التفاوض أو المعادن، أو الغاز أو النفط إنتاج /الحفرأو المحكمة، كمالكالغاز /النفطغير المعادن·

- ✓ MOGترخيص من معفى المعادن أو الغاز أو النفط إنتاج أو الحفر
- ✓ معفاةمعينة الأصيل وتعاملات المحكمة من بها المأمور المعاملات

8.18 رخصةMOG غير خاضعة لمتطلبات المستمرالتعليم

المادة بموجب المستمر التعليم لمتطلبات خاضعين ليسوا هم ولكن العقاري الوسيط أحكام من للعديد يخضعون MOGوسطاء حق أو ملكية حق أي دون الرخصة، إلغاء بعد مقيدة رخصة على MOGوسطاء يحصل قد ·الرخصةلتجديد أساسي كشرط 2/2.5 التجديدفي·

- ✓ المستمرالتعليم تجديد متطلبات من معفيون MOGوسطاء
- ✓ التجديدفي حق ولا ملكية حق أي تحمل لا المقيدة MOGالرخصة
- ✓ استماعجلسة انتظار في مقيدة رخصة بإيقاف المفوض يقوم قد

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 ملكياتFreehold

غير لفترة Freeholdملكية كانت .الأرضفي الشخص يمتلكها التي الملكية مصلحة هي الضيعة كانت الإقطاعية، إنجلترا في ملكيات فقط لذلك عقارية، دعوى رفع يمكنه Freeholdمالك فقط للإقطاعي؛ الخادمة للالتزامات خاضعة وليست محددة Freehold حقيقيةممتلكات كانت .الملكية كانت Less-than-freeholdمحددةلفترة.

- ✓ ملكياتFreehold حقيقيةممتلكات وتعتبر محددة غير مدة لها
- ✓ ملكياتLess-than-freehold محددةمدة لها
- ✓ ملكيات أصحاب فقطFreehold عقاريةدعوى رفع يمكنهم

9.2 الحياةمدى والعقارات المطلقة الملكية

به معترف عقار أكبر هي المطلقة الملكية .الحياةمدى عقار أو (مقيدةأو مطلقة)برسم عقارات الحرة العقارات تكون أن يمكن قد المثال، سبيل على)شرط انتهاك تم إذا تنتهي أن يمكن للإنهاء القابلة الملكية .وصيتهفي الحق ذلك في بما القانون، بموجب الدخول(الممنوح يعيد .زمنيةبمصطلحات محددة غير مدته لأن حر عقار وهو الشخص حياة طوال يستمر الحياة مدى عقار.

- ✓ القانونبموجب به معترف عقار أكبر هي المطلقة الملكية
- ✓ الممنوحدخول بإعادة يسمح مما شرط، كسر تم إذا هزيمتها يمكن للإنهاء القابلة الملكية
- ✓ محددةسنوات أو بأشهر وليس الشخص، بحياة يُقاس حر عقار هو الحياة مدى عقار

9.3 العقاريةللملكية الحديث التعريف

أي (2)الأرض؛ (1) :منالعقارية الملكية تتكون .شخصيةأو عقارية ملكية إما وهي المملوك، الشيء بأنها الملكية تُعرّف اليوم، الأرض؛ من دائماً جزءاً يُعتبر ملحق شيء (3)وللأرض؛ تابعاً أو عرضياً يكون ما (4)القانونبموجب نقله يمكن لا ما.

- ✓ العقارية الملكية= القانونبموجب تنقل لا التي والأشياء التابعة والحقوق الدائمة الملحقة والأشياء الأرض
- ✓ شخصيةملكية أو عقارية كملكية إما الملكية تُصنّف

9.4 التجهيزتعريف

الملكية تصبح عندما ·العقاريةالملكية من جزءًا تعتبر بطريقة بالأرض المرفقة الشخصية الممتلكات من أشياء هي التجهيزات ·استثناؤهايتم لم ما الأرض مع وتنتقل عقارية كملكية معها التعامل يتم تجهيزًا، الشخصية

- ✓ عقاريةملكية لتصبح بالأرض مرفقة شخصية ملكية هو التجهيز
- ✓ كتابةاستثناؤها يتم لم ما التحويل في العقارية الملكية مع تنتقل التجهيزات

9.5 التركيباتلتحديد الخمسة الاختبارات

الذي الشخص نية (1) :تركيبةأصبحت الشخصية الممتلكات كانت إذا ما لتحديد عامة اختبارات خمسة المحاكم تستخدم العنصر توافق (3) ؛(تركيبةإلى يشير والجص الإسمنت المثال، سبيل على)الدوام درجة /التثبيت طريقة (2)يدمجها؛ المثال، سبيل على)الأطراف بين العلاقة (5)الممتلكات؛ طبيعة بشأن الأطراف بين اتفاق (4)الأرض؛ مع العادي للاستخدام ·أهميةالأكثر الاختبار بمثابة النية تعتبر ·(المستأجر/العقارصاحب المشتري، /البائع

- ✓ هي:الخمسة الاختبارات (MARIAذاكري)العلاقة الاتفاق، التوافق، التثبيت، طريقة النية،
- ✓ أهميةالأكثر الاختبار عموماً النية تعتبر
- ✓ التركيباتنزاعات عاد يحل الأطراف بين الواضح الاتفاق
- ✓ الدوامدرجة الاعتبار في التثبيت طريقة تأخذ

9.6 التجاريةالتركيبات إزالة في المستأجر حق

تتم أن على المنزلي، الاستخدام أو الزينة أو التصنيع أو التجارة لأغراض مثبت شيء أي إزالة العقد، مدة خلال للمستأجر، يجوز ·العقارمن يتجزأ لا جزءاً العنصر أصبح إذا الاستثناء هذا ينطبق لا ·بالعقارالضرر إلحاق دون الإزالة

- ✓ العقدمدة خلال التجارية التركيبات إزالة للمستأجرين يجوز
- ✓ الإزالةأثناء بالعقار الضرر إلحاق عدم يجب
- ✓ العقارمن يتجزأ لا جزءاً العنصر أصبح إذا الحق هذا ينطبق لا

9.7 الفروقات القانونية المهمة: (1) يجب أن تكون عقود بيع الملزم من الطرف الموقع وملاية قوانين (2) .دولار 500 إذا تجاوزت قيمة الصفقة كتابة الشخصية الملكية ممتلكات مبيعات العقار؛ ملكية نقل تحكم الموقع ولاية قوانين (2) .دولار 500 إذا تجاوزت قيمة الصفقة كتابة الشخصية الملكية الولاية وقانون الفيدرالي للقانون تخضع التجارية الشخصية (3) .الولاية توفر نظام تسجيل المستندات المتعلقة بالملكية العقارية. (4) قوانين تميز بين الضرائب العقارية الملكية والملكية الشخصية.

- ✓ يجب أن تكون عقود بيع العقارية الملكية موقعة وموقعة من الطرف الملزم
- ✓ يجب أن تكون مبيعات الشخصية الملكية إذا تجاوزت قيمة الصفقة 500 دولار
- ✓ يتم تحكم نقل ملكية العقار بقانون ولاية الموقع (الموقع)
- ✓ تحتفظ نظام الولاية بتسجيل المستندات العقارية

9.8 الوصف القانوني في المستخدمة والطرق الغرض

يجب تحديد كل قطعة أرض أو تأجيرها أو بيعها يتم صحيح بشكل رهنها من خلال وصف قانوني وصف فقط المعنية الملكية. الطرق الثلاث الأكثر شيوعاً هي: الخريطة المسجلة (قطعة، كتلة، منطقة)، قسم وتاونشيب وليس أي ملكية أخرى. الطرق الثلاث الشائعة هي: الخريطة المسجلة والقسم والتاونشيب والاتجاهات بالمسافات الحدود وتحديد المتحدة، الولايات والاتجاهات بالمسافات الحدود وتحديد.

- ✓ الجيد القانوني الوصف في فقط الواحدة الملكية يصف المعاملة
- ✓ الطرق الثلاث الشائعة هي: الخريطة المسجلة والقسم والتاونشيب والاتجاهات بالمسافات الحدود وتحديد

9.9 قياسات القسم والمساحة

المقاييس الرئيسية: 36 على البلدة تحتوي؛ 640 يساوي مربع واحد ميل هو قسم كل قسماً؛ 5280 يساوي الواحد الميل فدان؛ 160 يساوي القسم ربع فدان؛ 320 يساوي القسم نصف مربعاً؛ قدماً 43560 يساوي الواحد الفدان قدماً؛ 40 يساوي فدان. يتم ترقيم الأقسام من 1 إلى 36 بدءاً من الشرقية الشمالية الزاوية وتسير بنمط متعرج (بوستروفيدون).

- ✓ الواحد القسم 640 يساوي مربع واحد وميل فدان
- ✓ القسم ربع = 160 القسم ربع ربع فدان؛ = 40 فدان
- ✓ الواحد الفدان = 43560 الواحد الميل مربعاً؛ قدماً = 5280 قدماً
- ✓ القسم ربع ربع جوانب من جانب كل = 1320 قدماً

9.10 الحقوقمن كحزمة الملكية

حزمة »من الملكية تتكون .المالكيملكها التي الحقوق إلى بل المملوك الشيء إلى الملكية تشر لم العام، الإنجليزي القانون في حقوق الحقوق هذه تشمل .شخصيًاأم عقارًا كان سواء ما، شيء في الشخص يمتلكها التي «المصالحمن حزمة »أو «الحقوقمن .الآخرينواستبعاد والتحويل والرهن والاستخدام الحيازة

- ✓ نفسهالشيء وليس الحقوق إلى تاريخيًا الملكية أشارت
- ✓ الآخرينواستبعاد والتحويل والرهن والاستخدام الحيازة :الحقوقحزمة تشمل
- ✓ والشخصيةالعقارية الملكية على تنطبق

9.11 الشخصيةالملكية مقابل العقارية الملكية أصول

الحقيقيالشيء ⌜)ذاتها الأرض استرجاع فيها المطرود الأرض لمالك يمكن التي الدعاوى بين المبكرة الإنجليزية المحاكم ميّزت ⌜)الأرض باسترجاع ⌟العقاريةالدعوى ⌜ تسمح .النقديةالتعويضات سوى استرجاع لصاحبها يمكن لا التي تلك من (⌟ الملكية ⌜ المحدودة الحقوق تلك وتسمى النقدية، التعويضات باسترجاع ⌟الشخصيةالدعوى ⌜ و ؛(⌟العقاريةالملكية ⌟الشخصية .

- ✓ تسمح ⌜ ⌟العقاريةالدعوى)ذاتها الأرض باسترجاع (العقاريةالملكية)
- ✓ تسمح ⌜ ⌟الشخصيةالدعوى)فحسب النقدية التعويضات باسترجاع (الشخصيةالملكية)

9.12 شخصيةكملكية المحدودة المدة ذات العقارات

المؤجرة العقارات هذه تُصنّف .العقاراتأجروا أو استأجروا الذين المستأجرين حقوق تمثل المحدودة المدة ذات العقارات كانت .عقاريةملكية وليست شخصية كملكية

- ✓ شخصيةملكية هي المحدودة المدة ذات /المؤجرةالعقارات
- ✓ العقاراتأجروا أو استأجروا الذين المستأجرين حقوق تمثل وهي

9.13 الأرضوحدود تعريف

الأرض تشمل الأرضية والمواد والصخور التربة إلى بالإضافة الأخرى، الأرض مركز إلى السطح تحت المساحة والمجال الأرض فوقه وفوق السماء إلى. الجارأراضي تحت مائل بشكل ليس لكن والغاز النفط عن للبحث عمودياً بالحفر المالك يقوم قد. المالك باعتباره الجوي المجال استخدام في الجمهور بحق المحاكم تعترف «سريعاًطريقاً» طالما لا بشكل يتداخل لا مع معقول غير بشكل تمتع.

- ✓ فوقهاالجوي والمجال الأرض مركز إلى السطح تحت والمساحة السطح الأرض تشمل
- ✓ المالكمع يتداخل لا الذي الجوي للمجال المعقول الاستخدام في حق للجمهور
- ✓ الجارأراضي تحت مائل بشكل الحفر له يجوز لا لكن والغاز النفط عن للبحث عمودياً الحفر للمالك يجوز

9.14 والملحقاتالمرفقة الأشياء

الأشياء تشمل (بها المرفقة والعناصر والأشجار والجسور المباني بالأرض المرفقة والأجهزة المدمجة). المياه شركة أسهم أو الممر حقوق أو الارتفاق حقوق مثل لفائدتها، الأرض مع يُستخدم شيء أي هي الملحقة العقارية الممتلكات المتبادلة. لا يمكن نقل الملحقة المتبادلة المياه شركة أسهم إذا تم نقل الأرض معها.

- ✓ عقاريةممتلكات هي (المرفقة الأشياء المباني والأشجار والأجهزة المدمجة)
- ✓ المتبادلةالمياه شركة وأسهم الممر وحقوق الارتفاق حقوق الملحقات تشمل
- ✓ الأرضمع فقط تنتقل الملحقة المتبادلة المياه شركة أسهم

9.15 الشخصيةالملكية تعريف

الشخصية الملكية أي هي ملكية ليست عقارية. وتشمل النقود والبضائع المنقولة والمنقولات أو المالية والأوراق الحقوق. الإجراءفي الخيار هو الحق في استرجاع الأموال أو الملكية من خلال إجراء. القضائيةالإجراءات في والخيارات الالتزام بما في ذلك الاسترجاع بموجب العقد أو التعويض عن الضرر.

- ✓ عقاريةملكية ليست ملكية أي هي الشخصية الملكية
- ✓ الإجراءاتفي والخيارات المالية والأوراق والمنقولات النقود تشمل
- ✓ قضائيإجراء خلال من الملكية أو الأموال استرجاع في الحق هو الإجراء في الخيار

9.16 الثابتةالتركيبات بشأن المقرض /المشتريافتراضات

أو بالأرض مرفق شيء أي بأن يفترضوا أن قرض على الحصول أو الشراء بنية العقار يفتشون الذين والمقرضين للمشترين يحق العقدفي مرغوبة استثناءات أي إلى بوضوح الإشارة يجب ·الضمانأو التحويل من جزءاً سيكون لاستخدامه وضروري المبنى·

- ✓ الضمان/التحويلمن جزءاً تكون للاستخدام الضرورية المرفقة الأشياء أن يُفترض
- ✓ العقدفي بوضوح الثابتة للتركيبات مرغوبة استثناءات أي ذكر يجب

9.17 والكتلةالقطعة طريقة)المسجلة الخريطة طريقة

كاليفورنيا في التقسيم خريطة قانون بموجب(Government Code 66410 يليهوما)، الجديدة التقسيمات جميع تعيين يجب المنطقة /والخريطةوالكتلة القطعة برقم القطعة توصف المقاطعة، مسجل إلى وتقديمها الخريطة قبول بمجرد ·خريطةعلى والولاية والمقاطعة والمدينة)المثالسبيل على: 'Lot 14, Block B, Parkview Addition...').

- ✓ خريطةعلى الجديدة التقسيمات جميع تعيين التقسيم خريطة قانون يتطلب
- ✓ والولايةوالمقاطعة والمدينة والمنطقة والخريطة والكتلة القطعة إلى والكتلة القطعة أوصاف تشير
- ✓ المقاطعةمسجل مكتب إلى الخريطة تقديم يجب

9.18 والقسمالبلدة نظام

على البلدة وخطوط النطاق خطوط تكون ·(العمودية)الطول وخطوط (الأفقية)الأساس خطوط الحكومي المسح نظام يستخدم غرب /شرقوالنطاقات الأساس خط جنوب /شمالالبلدات قياس يتم ·مربعميل 36بمساحة بلدات يخلق مما أميال، ستة بعد برناردينووسان ديابلو وجبل هومبولت: الطولخطوط /الأساسخطوط من مجموعات ثلاث على كاليفورنيا تحتوي ·الطولخط الأرضانحناء تصحيح على ميل 24كل (التصحيحخطوط)المعيارية والمتوازيات الإرشادية الطول خطوط تعمل·

- ✓ قسماً 36على وتحتوي أميال 6بطول مربعة الواحدة البلدة
- ✓ الجنوب-الشمالاتجاه في الطول خطوط تعمل الغرب؛ -الشرقاتجاه في الأساس خطوط تعمل
- ✓ برناردينووسا ديابلو وجبل هومبولت: الطولخطوط /الأساسخطوط من مجموعات ثلاث على كاليفورنيا تحتوي
- ✓ الأرضانحناء على للتعديل ميل 24كل التصحيح خطوط تعمل

9.19 وصف الحدود والمسافات

وصف الحدود والمسافات (Metes and Bounds) يُستخدم عندما لا تغطي الخاصية الخريطة مسجلة ذات وتكون شكل غير نقطة إلى العودة حتى والمسافات المسارات خلال من الحدود ويتبع محددة بداية نقطة من يبدأ. المنطقة/القسم لوصف عملي (المعالم) والنصب الإنسان؛ صنع من أو الطبيعية الحدود هي (Bounds) الحدود الطول؛ قياسات هي (Metes) الحدود. البداية مرجعية علامات هي. القيمة عديم الوصف يجعل البداية نقطة في خطأ أي.

- ✓ البداية نقطة عند وتنتهي والمسافات الحدود تبدأ أن يجب
- ✓ (التذكارية والنصب والطرق الأنهار) الحدود هي الحدود الطول؛ قياسات هي الحدود
- ✓ القيمة عديم الوصف يجعل البداية نقطة في خطأ أي
- ✓ بحذر استخدامها ويجب للتدمير عرضة تكون قد فعلية علامات هي النصب

9.20 المحاصيل والسلع المعاملة

المحاصيل المستأجر والمحاصيل الصناعية والأشياء بالأرض المرفقة والأرض منها الجزء أو عليها والمتفق فصلها قبل البيع) أو تُعامل كسلع (الشخصية الملكية). السلع معاملة (البيع عقد بموجب

- ✓ السلع معاملة تُعامل البيع قبل فصلها على المتفق المحاصيل
- ✓ الشخصية الملكية معاملة تُعامل الصناعية المحاصيل

9.21 الأراضي حصص والحكومية

الأراضي حصص الحكومية عبارة عن قطع أراضي كسرية صغر أصغر من ربع المقطع، تم إنشاؤها بواسطة الجداول أو البحيرات أو الميزات، من غيرها يتم تحديدها برقم بدلاً من القياسي التقسيم. للتحديد القابلة غير والأخطاء البلدية تصحيح خطوط بواسطة الأفدنة من قياسي عدد على بالضرورة تحتوي ولا.

- ✓ المقطع ربع من أصغر منتظمة غير كسرية مقاطع عن عبارة الحكومية الأراضي حصص
- ✓ الأفدنة من قياسي عدد على تحتوي لا الحكومية الأرض حصة
- ✓ والشمالية الغربية الأرباع في التصحيح خط مساحة تعديلات وضع يتم

9.22 وغيرهاالرسمية غير الوصف طرق

يمكن لا ولكن المقيّم خرائط استخدام يجوز .الحدودفي التناقضات أو التغييرات لكشف المسح سجل يقدم أن للمساح يجوز غير الطرق .(Rev. & Tax. Code § 327)مسجلة الخريطة تكن لم ما الخريطة هذه إلى بالإشارة الصك في الأرض وصف الملكية عادة تؤمّن لن الملكية على التأمين شركات لكن قانونية (الشاملةالإشارة المزرعة، اسم الشارع، عنوان)الرسمية .الطرقهذه باستخدام

- ✓ عليهاالتأمين الملكية على التأمين لشركات يمكن لا لكن قانونية (الاسمالشارع، عنوان)رسمية غير أوصاف
- ✓ مسجلةتكن لم ما الصك لأوصاف المقيّم خرائط استخدام يمكن لا
- ✓ المقاطعةمسجل إلى ثم لمقاطعة مساح إلى المسح سجل تقديم يتم

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 خصائص ملكية مشتركة(Tenancy in Common)

نقل عند الافتراضي الخيار وهي .الملكفي مقسمة غير حصصاً أكثر أو شخصان يملك عندما موجودة المشترك ملكية تكون يُفترض لكن متساوية، غير الحصص تكون قد .مجتمعيةملكية أو شراكة أو مشتركة ملكية تحديد دون أكثر أو لشخصين الملك .الآخريناستبعاد لأحد يمكن ولا الحيازة حق شخص لكل .تحديدهايتم لم إذا متساوية أنها

- ✓ آخرشكل تحديد يتم لا عندما افتراضي مشتركة ملكية شكل هي مشترك ملكية
- ✓ صامتاًالعقد كان إذا متساوية أنها يُفترض لكن متساوية غير الحصص تكون قد
- ✓ بأكملهالملك حيازة في متساوٍ حق مشترك مالك لكل —حيازةوحدة هناك

10.2 في البقاء حق إلى والافتقار التحويلTIC

تنتقل —بقاءحق يوجد لا .مشتركاًمستأجراً المشتري ويصبح بحرية، الخاصة حصته يرهن أو يبيع أن المشترك للمستأجر يجوز الممتلك بيع على يرغم أن المشترك للشريك يجوز .الوصيةطريق عن لهم الموصي أو الوارثين إلى المتوفى الشريك حصة .التقسيمدعوى خلال من بالكامل

- ✓ فقطالخاصة حصته يرهن أو ينقل أن المشترك للمستأجر يجوز
- ✓ الوصيةطريق عن لهم الموصي أو الوارثين إلى الحصة تنتقل بقاء؛ حق يوجد لا
- ✓ بالكاملالممتلك بيع على ترغم أن يمكن التقسيم دعوى

10.3 البقاءوحق الأربع الوحدات

والملكية الفائدة :الأربعالوحدات مع المقسمة غير الحصة لنفس متساويين كمالكين أكثر أو شخصين المشتركة الملكية يتطلب على الباقون المشتركون المالكون أو المالك يحصل الوفاة، عند —البقاءحق في فيها الرئيسية الميزة تتمثل .والحيازةوالوقت ،بهاالموصى غير للوراثة خاضعة وغير توصيتها، يمكن لا الوصايا، المشتركة الملكية تتجنب .الوارثينمستثنيًا الكل،

- ✓ والحيازةوالوقت والملكية الفائدة :الأربعالوحدات المشتركة الملكية تتطلب
- ✓ عاديةمشتركة ملكية هي النتيجة فإن مفقودة، وحدة أي كانت إذا
- ✓ الوصايايتجنب مما الباقين، المشتركين المالكين أو المالك إلى الملكية ينقل البقاء حق

10.4 المشتركةالملكية فسخ

هذا يحول مما آخر، مشترك مالك أو ثالث طرف إلى الملكية نقل خلال من المشتركة الملكية يفسخ أن المشترك للمالك يجوز المالك لدائني يجوز ·بينهمفيما مشتركين كمالكين الآخرون المشتركون المالكون يستمر عادية؛ مشتركة ملكية إلى الحصة ·المشتركةالملكية لفسخ أخرى طريقة هي القسمية الدعوى ·المشتركةالملكية يفسخ مما تنفيذي، بيع إجبار الحي المشترك

- ✓ الحصةتلك بشأن المشتركة الملكية يفسخ مشترك مالك قبل من الملكية نقل
- ✓ بينهمفيما مشتركين كمالكين الآخرون المشتركون المالكون يستمر
- ✓ المشتركةالملكية يفسخ حي مشترك مالك دائن قبل من التنفيذي البيع

10.5 المنفصلةالملكية مقابل المشتركة الملكية

الملكية تشمل ·المنفصلةالملكية بخلاف الزواج، أثناء الزوجان اكتسبها التي الأملاك جميع هي عام بشكل المشتركة الملكية الممتلكات من والأرباح والإيجارات الإرث أو الهدية خلال من المكتسبة والممتلكات الزواج قبل المملوكة الممتلكات المنفصلة وعدم بوضوح للتحديد قابلة المنفصلة بالملكية الاحتفاظ يجب ·منفصلبشكل العيش أثناء الدخل إلى بالإضافة المنفصلة، ·خلطها

- ✓ المنفصلةالملكية بخلاف الزواج أثناء الزوجين قبل من المكتسبة الأملاك هي المشتركة الملكية
- ✓ والإرثوالهدايا الزواج قبل الممتلكات المنفصلة الملكية تشمل
- ✓ خلطهايتم لم إذا منفصلة المنفصلة الملكية من والأرباح الإيجارات تبقى

10.6 المشتركةالممتلكات في والتصرف والتحكم إدارة

أو رهن أو نقل أو بيع أي على الموافقة الزوجين كلا على يجب ·المشتركةبالممتلكات والتحكم إدارة في متساوية حقوق زوج لكل بنصيبه؛ توصية في الحق زوج لكل ·الآخرموافقة بدون مشتركة ممتلكات يهب أن الزوجين لأحد يجوز لا ·المشتركللعقار إيجار ·الباقيالزوج إلى المتوفى نصيب ينتقل الوصية، غياب في

- ✓ المشتركالعقار إيجار أو الرهن أو للنقل التوقيع الزوجين كلا على يجب
- ✓ الآخرالزوج موافقة بدون مشتركة ممتلكات يهب أن زوج لأي يجوز لا
- ✓ الباقيالزوج إلى النصيب ينتقل الوصية، غياب وفي بنصيبه؛ توصية في الحق زوج لكل

10.7 للزوجينالمجتمع ملكية مقابل المشتركة الملكية

أن المحاكم تقرر بالاتفاق؛ المجتمع كملكية الممتلكات يمتلكان لكن مشتركة كملكية المسجلة الملكية سند الزوجان يمتلك قد يمكن المجتمع ملكية في منفصلة مصلحة توجد لا المشتركة، الملكية بخلاف .المسجلةالملكية سند على تسود الحقيقية النية جميع توقيعات على الحصول العقارات وكلاء على يجب .الزوجينكلا توقيع يلزم لذلك بمفرده، يرهنها أن الزوجين لأحد والشراءالإدراج اتفاقيات على السند في المذكورين الأشخاص.

- ✓ المسجلةالملكية سند في الموضح الشكل على للزوجين الحقيقية النية تسود قد
- ✓ بمفرديرهنها أن الزوجين لأحد يمكن المجتمع ملكية في منفصلة مصلحة توجد لا
- ✓ والشراءالإدراج اتفاقيات على السند في المذكورين الأشخاص جميع توقيعات على الحصول الوكلاء على يجب

10.8 العقاراتملكية أشكال

بصيغة أو واحد؛ شخص قبل من (several ownershipأو sole)منفردة ملكية بموجب العقار في عيني حق امتلاك يمكن مجتمعية ملكية أو عامة ملكية أو مشتركة ملكية(tenancy in common، joint tenancy، community property، partnership)؛ الأعباء ويتحمل بالمنافع يتمتع واحد شخص امتلاك المنفردة الملكية تعني .أخرىقانونية كيانات قبل من أو العقارفي بحرية التصرف ويمكنه.

- ✓ فقطواحد شخص ملكية هي المتعددة /المنفردةالملكية
- ✓ تشمل المشتركة الملكيةtenancy in common وjoint tenancy وcommunity property والشراكة
- ✓ العقارلتحويل الخاص توقيعه إلى فقط المنفرد المالك يحتاج

10.9 المشتركةالملكية إنشاء

المستأجرين من أو وآخرين، نفسه إلى منفرد مالك من التحويل خلال من المشتركة الملكية إنشاء يمكن القانون، بموجب /للمنفذينأو وآخرين، أنفسهم إلى الأزواج من أو آخرين، /أنفسهمإلى المشتركين الملاك من أو وآخرين، أنفسهم إلى بالاشتراك مشتركينكملاك الأمناء .العبارات تعتبر لا„with right of survivorship تُضمّنما غالباً ولكنها مطلوبة .

- ✓ وآخريننفسه إلى منفرد مالك من التحويل خلال من المشتركة الملكية إنشاء يمكن
- ✓ صحيحةمشتركة لملكية مطلوبة ليست لكنها مفيدة البقاء في الحق لغة
- ✓ الأمناء/للمنفذينأو المشتركين المستأجرين أو الأزواج بين المشتركة الملكية إنشاء يمكن

10.10 المشتركةالملكية على الحجز /العقاريالرهن تأثير

الملكية إلغاء يتم حياته، أثناء العقار حجز تم إذا ·المشتركةالملكية إلغاء دون حصته يرهن أن المشتركين المالكين لأحد يمكن الذي الرهن من خالية الملكية الناجي يأخذ أولاً، المقترض المشترك المالك مات إذا ·(عاديةمشتركة ملكية عنه ينتج)المشتركة المتوفىأنشأه·

- ✓ المشتركةالملكية إلغاء دون حصته يرهن أن المشتركين المالكين لأحد يمكن
- ✓ المشتركةالملكية يلغي المقترض حياة أثناء الحجز
- ✓ الرهنهذا من خالية الملكية الناجي يأخذ أولاً، المقترض المشترك المالك مات إذا

10.11 المشتركالمالك وفاة عند التسجيل متطلبات

حلف إقرار تسجيل يجب السجلات في الملكية لتسجيل لكن تلقائياً، المشتركة الملكية تنتهي المشترك، المالك وفاة عند اليمين حلف إقرار مع عادة العقار، فيها يقع التي المقاطعة في الوفاة محكمة قرار أو الوفاة شهادة من معتمدة وصورة اليمين مشترككمالك المتوفى يحدد·

- ✓ السجلاتفي إثباتها يجب لكن الوفاة عند تلقائياً المشتركة الملكية تنتهي
- ✓ الملكيةلتوضيح الوفاة محكمة قرار أو المعتمدة الوفاة شهادة تسجيل يتم
- ✓ المتوفىالمشترك المالك يحدد اليمين حلف إقرار إرفاق يتم ما عادة

10.12 المشتركةالملكية وعيوب مزايا

المتوفى ديون من خالية الملكية على الناجي يحصل ·الوصيةتأخير وتجنب للناجي الملكية نقل بساطة هي الرئيسية المزية والمخاطر المحتملة، الإضافية والضرائب مصلحته، صياغة إعادة في الحق فقدان العيوب تشمل ·المتوفىمصلحة ضد والرهون المحامينغير قبل من للقانون مرخصة غير ممارسة هو الملكية امتلاك كيفية حول المشورة تقديم إن ·الحذرينغير للأشخاص·

- ✓ للناجيبساطة بكل الملكية وتنقل الوصية تأخير المشتركة الملكية تتجنب
- ✓ المتوفىالمشترك الملك ضد والرهون الديون من خالية الملكية على الناجي يحصل
- ✓ ترخيصدون القانون يمارسون الملكية امتلاك □□يفية حول المشورة يقدمون الذين المحامين غير الأشخاص

10.13 الملكيةتمتلك قد التي الكيانات

المحدودة المسؤولية وشركات (LLC) المسؤولية المحدودة والشراكات والشركات الاستئمانية والصناديق للشركات يمكن لشركة رخصة منح يمكنه لا العقارات وسيط لكن الملكية تمتلك أن LLC لشركة يمكن .العقاريةللممتلكات الملكية تمتلك أن رخصةعلى تحصل أن (مرخصينوسطاء خلال من) والشراكات للشركات يمكن عقارات؛ رخصة تتطلب التي الأعمال لتنفيذ LLC .

- ✓ العقاريةللممتلكات الملكية تمتلك أن والشراكات الاستئمانية والصناديق والشركات LLC لشركات يمكن
- ✓ عقاراتوسيط كشركة رخصة على الحصول LLC لشركة يمكن لا
- ✓ مرخصينوسطاء خلال من المرخصة الأعمال تنفيذ والشراكات للشركات يمكن

10.14 الاستئمانيالصندوق في بها المحتفظ الملكية تحويلات بشأن تحذير

تعليمات إصدار الوسطاء من الضمان /الملكية/المُقرضونيطلب ما غالباً استئماني، صندوق في بالملكية الاحتفاظ يتم عندما بإصدار بها مصرح غير قانونية ممارسة الوسطاء يرتكب قد .البيعأو للتمويل الاستئماني الصندوق خارج الملكية بنقل للأصيلين .آخرينومحترفين متخصصة قانونية استشارة يتطلب القرار هذا بأن تنبيه دون التعليمات هذه

- ✓ بهامصرح غير قانونية ممارسة الاستئماني الصندوق خارج الملكية بنقل للأصيلين تعليمات إصدار يشكل قد
- ✓ قانونيةاستشارة تتطلب القرارات هذه بأن التنبيه الوسطاء على يجب
- ✓ لعقاراتممارسة تتجاوز العقارات وتخطيط وضريبية قانونية عواقب لها الاستئماني الصندوق /بالكيانالمتعلقة الملكية قرارات

10.15 TIC Rent and Expense Sharing

المشتركة الملكية في شريك أي على إيجار رسوم فرض يمكن لا (Tenant in Common) متبادلةبموافقة إلا العقار لاستخدام. الشركاء جميع لصالح تتم التي والمدفوعات متناسب، بشكل يتشاركه أن ثالث طرف من إيجاراً يتلقى الذي الشريك على يجب الآخرينمن متناسب بشكل استردادها يمكن (العقاريةوالرهون والضرائب الإصلاحات.

- ✓ متبادلةبموافقة إلا الخاص لاستخدامه الشريك على إيجار رسوم فرض يمكن لا
- ✓ متناسببشكل ثالثة أطراف من المستقبل الإيجار تقسيم يجب
- ✓ متناسببشكل الجميع لصالح المدفوعة النفقات استرجاع يمكن

10.16 الشراكةفي الملكية

ممتلكات حيازة في متساوٍ حق للشريك ·الشراكةلأغراض ممتلكات أكثر أو شريكان يمتلك عندما موجودة الشراكة في الملكية على بناءً إلا للحجز تخضع ولا فردي بشكل معينة ممتلكات في الشريك مصلحة تحويل يمكن لا الشراكة؛ لأغراض فقط الشراكة ·الشراكةلأغراض الباقين الشركاء إلى المحددة الممتلكات في مصلحته تنتقل الشريك، وفاة عند ·الشراكةضد مطالبة

- ✓ الشراكةلأغراض إلا الشراكة ممتلكات حيازة يمكن لا
- ✓ فرديبشكل الشراكة من معينة ممتلكات في الشريك حق تحويل يمكن لا
- ✓ الباقينالشركاء إلى المحددة الممتلكات في الحقوق تنتقل الشريك، وفاة عند

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 كاليفورنيافي الملكية تسجيل نظام من الغرض

هذا يزود .آمنعام مكان في الملكية أدلة على والحفاظ لجمع الولاية صفة اكتسابها بعد قريباً تسجيل نظام كاليفورنيا اعتمدت السرية التحويلات من البريئة الأطراف ويحمي الملكية، وحالة الملكية حول بمعلومات المحتملين والمقرضين المشترين النظام بحريةللتحويل الملكية قابلية على ويحافظ عنها، المُفصَح غير والارتهانات.

- ✓ عنهاالمُفصَح غير والرهونات السرية البيوع من الأبرياء والمشترين المقرضين التسجيل يحمي
- ✓ بحريةللتحويل الملكية قابلية على الحفاظ هو التسجيل من الغرض
- ✓ بـ كاليفورنيا نظام يُعرف 『Race』 أو 『Race-Notice』 recording statute

11.2 البنائيالإشعار مقابل في الفعلي الإشعار

أن يُفترض —العامةالسجلات خلال من إصداره يتم إشعار هو البنائي الإشعار .ماحقيقة عن صريحة معلومات هو الفعلي الإشعار الأشخاص.لجميع بنائي إشعار رهن أو نقل صك تسجيل على يترتب .المسجلةالصكوك محتويات الناس يعرف

- ✓ مابحقيقة صريحة معرفة من الفعلي الإشعار يتكون
- ✓ المسجلمحتويات معرفة ويفترض العام السجل من البنائي الإشعار ينشأ
- ✓ للتسجيلتقديمه وقت من بنائي إشعار صك تسجيل على يترتب

11.3 الحيازةمن الفعلي والإشعار الفحص واجب

هي البائع غير آخر شخص قبل من الحيازة .سابقةمسجلة غير بأداة فعلي علم مع الملكية يأخذ لمن متاحة غير التسجيل فوائد على الحاصلين الأشخاص من والاستفسار العقار يفتش أن الحذر المشتري على يجب .الاستفسارواجب يفرض فعلي إشعار مطالباتهمعن الحيازة.

- ✓ التسجيلبحماية يطالب أن سابقة مسجلة غير بأداة فعلي علم لديه الذي للطرف يمكن لا
- ✓ الاستفسارواجب تفرض البائع ليس شخص قبل من الحيازة
- ✓ الفحصخلال من للاكتشاف قابلة (الميكانيكيةوالامتيازات والعقود الارتفاق حقوق) المسجلة غير المصالح تكون قد

11.4 الإشعارواستثناءات التسجيل أولويات

في يساعد أن البنائي الإشعار لمذهب يمكن لا فقط؛ البريئة الأطراف وتحمي السريع التسجيل على التسجيل قوانين تشجع حتى لاحقاً مسجلاً صكاً يهزم أن يمكن الفعلي الإشعار لكن الأولوية، يكتسب أولاً المسجل الصك عام، بشكل ·المثبتالاحتيال إشعار لديه يكن لم الذي المقرض كان إذا فقط متفوقاً يكون أولاً والمسجل لاحقاً المسجل العقاري الرهن ·أولاًتسجيله تم لو ·السابقبالرهن

- ✓ فقطالبريئة الأطراف تحمي التسجيل قوانين
- ✓ المثبتالاحتيال في للمساعدة البنائي الإشعار استخدام يمكن لا
- ✓ إشعارلديه كان لكن أولاً سجل الذي الطرف يهزم أن يمكن أبكر إشعار مع الوقت في السابق الطرف

11.5 الخاضعةوالأملاك الارتفاقات طبيعة

الملكية استخدام على يؤثر ·آخرطرف أرض في واحد طرف يمتلكه معين لغرض محدودة مصلحة أو امتياز أو حق هو الارتفاق تُوصف لم ما ·'الخاضعةالملكية' باسم تُعرّف المثقلة والأرض 'السائدةالملكية' باسم المستفيدة الأرض تُعرّف ·ملكيتهاوليس ·الارتفاقمع تتعارض لا بطريقة المثقل الجزء استخدام في الخاضعة الملكية مالك يستمر قد ،'حصرية'بأنها

- ✓ الارتفاقعبء تتحمل الخاضعة الملكية تستفيد؛ السائدة الملكية·
- ✓ الأرضملكية نقل وليس الاستخدام على يؤثر عبء هو الارتفاق·
- ✓ الارتفاقمع تتعارض لا بطريقة الأرض استخدام في الخاضعة الملكية مالك يستمر قد حصرية، بأنها تُوصف لم ما·

11.6 الشخصيةالارتفاقات مقابل التبعية الارتفاقات

كلمة)النقل صك في صريح ذكر دون الأرض تلك نقل عند تلقائياً وينتقل سائدة أرض بقطعة مرتبط ارتفاق هو التبعي الارتفاق الكهرباء خطوط مثل)سائدة أرض قطعة بأي مرتبط غير شخصي حق هو الشخصي الارتفاق .('لـتابع 'تعني 'appurtenant' المرافقلشركة)· تبعياًباعتباره الارتفاق تفسير المحاكم تفضل واضح، غير الصك كان إذا·

- ✓ النقلصك في ذكر بدون حتى السائدة، الأرض قطعة نقل مع تلقائياً التبعية الارتفاقات تنتقل·
- ✓ المرافقشركات ارتفاقات مثل)سائدة أرض قطعة بدون شخصي حق هو الشخصي الارتفاق·)
- ✓ بالأرضمعقول بشكل ربطه يمكن كان إذا تبعياً باعتباره الارتفاق تفسير سيتم واضح، غير كان إذا·

11.7 للتنفيذالقابلة وغير الباطلة القيود

أو اللون أو العرق إلى المستندة القيود باطلةالملكية في التصرف من تحد التي أو المستحيلة أو القانونية غير والشروط العهود الدخل مصدر أو الأسرة حالة أو الزواج حالة أو الجنسية الميول أو الإعاقة أو العمر أو الوطني الأصل أو النسب أو الدين أو الجنس قابليتها عدم عن يعلن ختم /غلافصفحة التاريخية التمييزية العهود تتطلب والولائيالفيدرالي القانون بموجب للتنفيذ قابلة غير التقييديالعهد تعديل 'المالكون يسجل وقد للتنفيذ،'.

- ✓ للتنفيذقابلة غير أو باطلة محمية أسس على تمييز التي أو الملكية في التصرف من تحد التي القيود.
- ✓ للتنفيذقابلة وغير قانونية غير أنها على ينص ختم أو غلاف صفحة التمييزية العهود تحمل أن يجب.
- ✓ قانونيغير تقييدي عهد لحذف 'التقييديالعهد تعديل 'تسجيل الملك لصاحب يجوز.

11.8 المنحةعقد في المضمنة العهود

من آخر شخص إلى الملكية نفس بنقل يقم لم المانح أن (1) :عهدينيعني بسيطة ملكية نقل وثيقة في 'منحة'كلمة استخدام إن لم ما بسيطة ملكية ينقل المنحة عقد أن يُفترض المانحأنشأها التي المكشوفة غير الالتزامات من خالية الملكية أن (2)وقبل، القانونبموجب المتلقي إلى تلقائياً تنتقل لاحقاً المكتسبة والملكية أقل، ملكية تظهر.

- ✓ المانحأنشأها التي المكشوفة غير الالتزامات من خالية وأنها آخر شخص إلى الملكية بنقل يقم لم المانح أن تعني 'منحة'كلمة.
- ✓ أقلملكية تُذكر لم ما بسيطة ملكية ينقل المنحة عقد أن يُفترض.
- ✓ القانونبموجب المتلقي إلى تلقائياً لاحقاً المكتسبة الملكية تنتقل.

11.9 التمييزبقيود إشعار

إقرارًا يقدم الذي العقارات وكيل أو الضمان شركة أو الملكية على التأمين شركة أو المقاطعة مسجل على يجب ،2000يناير منذ في المنزل صاحب وحق التمييزية القيود شرعية عدم بشأن بيانًا يرفق أن قانوني غير عهد على يحتوي صكًا أو إدارية وثائق أو الأولىالصفحة على ختم أو غلاف كصفحة إما اللغة، هذه مثل إزالة.

- ✓ تحتوي التي المستندات تقديم عند بيان إرفاق المرخصين والوكلاء والضمان الملكية على التأمين وشركات المسجلين على يجب قانونيةغير تمييزية قيود على.
- ✓ الأولىالصفحة على كختم أو المستند فوق غلاف كصفحة البيان يظهر أن يجب.
- ✓ التمييزيالعهد لغة حذف في الحق المنزل لصاحب.

11.10 نظام التسجيل وسلسلة الملكية

تحدث قد والتحويلات المالكين غير قبل من تكون قد الحيازة لأن الملكية المقاطعة مسجل مكتب في الموثق السجل يؤسس 《للملكيةورقية سلسلة》 إنشاء إلى الممتلكات فيها توجد التي المقاطعة في والمستندات الصكوك تسجيل يؤدي ·حيازةبدون السجلات تكون قد ·عمومًاإلزاميًا التسجيل يكون لا ·الأولويةلتحديد race-noticeتسجيل نظام كاليفورنيا تستخدم ·للتتبعقابلة المسجلةغير والحقائق المسجلة الحقائق على الملكية تعتمد لذا الاحتيال، تعكس أو مكتملة غير أو خاطئة·

- ✓ الملكيةسلسلة أولوية □□يؤسس إنشائيًا إشعارًا المقاطعة مسجل لدى المستندات تسجيل يمنح·
- ✓ المسجلةالمستندات أولوية لتحديد race-noticeتسجيل نظام كاليفورنيا تستخدم·
- ✓ خاطئةأو مكتملة غير السجلات تكون وقد عمومًا، إلزاميًا التسجيل يكون لا·

11.11 التقرير الأولي ليس السندعن بحثاً

/التزامهو الأولي التقرير ·الملخصأو البحث من بدلاً 'أوليتقرير' السندات على التأمين شركات تصدر الحالية، الممارسة في بل السند؛ حالة يمثل ولا السند ملخص ليس إنه ·المذكورةللاستثناءات تخضع السند على تأمين بوليصة لإصدار عرض —ضامن العرضقبول تم إذا التأمين بوليصة الشركة ستصدر بموجبها التي الشروط فقط يحدد·

- ✓ السندلحالة تمثيلاً وليس المذكورة، للاستثناءات تخضع السند على تأمين بوليصة لإصدار عرض هو الأولي التقرير·
- ✓ بالملخصمتعلقة مسؤولية أي تحمل ولا السند ملخصات ليست الأولية التقارير·
- ✓ البوليصةعرض قبول عند فقط فعلية تغطية التقرير يصبح·

11.12 تأمين بوليصة تغطية الملكيةالقياسية

غير والعقود الأهلية وعدم والانتحال التزوير مثل المسجلة غير الأخطار القياسية البوليصة تغطي المسجلة، المخاطر إلى بالإضافة المعروفة العيوب تغطي لا إنها ·المحامينأتعاب ذلك في بما الدفاع وتكاليف الفيدرالية الممتلكات ضريبة وامتيازات المسلمة التفتيش أو المسح تكشفها التي الأمور وتلك الحائزة الأطراف وحقوق المسجلة غير والامتيازات والعقود عنها المفصح غير لكن المناطقتقسيم تنظيمات أو المياه وحقوق التعدينية والمطالبات·

- ✓ الدفاعتكاليف إلى بالإضافة الأهلية، وعدم والانتحال التزوير مثل المسجلة غير الأخطار القياسية البوليصة تغطي·
- ✓ التأمينلشركة عنها المفصح غير لكن البوليصة لحامل المعروفة الأمور تغطي لا إنها·
- ✓ تقسيم وتنظيمات المياه وحقوق والتفتيش المسح تكشفها التي الأمور وتلك المسجلة غير الحائزة الأطراف حقوق تستبعد إنها المناطق·

11.13 إعفاء مبلغ المشروط العقار (CCP § 704.730)

من أكبر بمبلغ الحكم لمدين الرئيسي المسكن كاليفورنيا في المشروط العقار إعفاء يحمي ،(AB 1885) 2021 يناير 1 من اعتباراً يتم .$600,000 أقصى بحد السابقة، التقويمية السنة خلال المقاطعة في واحد أسري منزل بيع سعر متوسط أو $300,000 لذلك ،(2025 لعام $722,000 و$361,000 حوالي) 2022 من اعتباراً للتضخم سنوياً الأقصى والحد الأدنى الحد من كل تعديل بيع طلب عند أو حكم رهن تعلق عند العقار في يقيم مالك أي على تلقائياً الإعفاء ينطبق .المقاطعة حسب الإعفاء يختلف ضد والأولوية (الطوعي البيع بعد أشهر ستة لمدة) البيع عائدات أساساً ويحمي اختياري المشروط العقار إعلان تسجيل قسري؛ المصدر: Code Civ. Proc. § 704.730، § 704.710 et seq. (AB 1885، 2020). اللاحقة الأحكام روابط.

- ✓ أقصى بحد المقاطعة، في واحد أسري منزل بيع سعر متوسط أو $300,000 بين مبلغ أكبر يساوي المشروط العقار إعفاء 2022 عام منذ سنوياً معدل وكلاهما ،$600,000
- ✓ إعلان تقديم يلزم لا العقار؛ في يقيم لمدين تلقائي الإعفاء
- ✓ اللاحقة الأحكام روابط على والأولوية أشهر ستة لمدة البيع لعائدات حماية يضيف المسجل المشروط العقار إعلان
- ✓ 2021 عام من اعتباراً فعال بشكل ($175,000 / $100,000 / $75,000) القديمة المحددة المبالغ إلغاء تم

11.14 باطلة الشمسية الطاقة أنظمة على القيود

الطاقة نظام استخدام أو تركيب فعلياً يقيد أو يحظر حاكمة وثيقة أو ضمان صك أو عقد أو ملكية عقد في شرط أو قيد أو تعهد أي يجب .(كبير بشكل الكفاءة تقلل أو التكلفة تزيد لا التي) المعقولة بالقيود فقط يُسمح .للتنفيذ قابل وغير باطلاً يكون الشمسية المعمارية التعديلات مثل المالكين جمعية موافقة طلبات معالجة.

- ✓ للتنفيذ قابلة وغير باطلة تكون الشمسية الطاقة أنظمة فعلياً تقيد أو تحظر التي الحاكمة الوثائق أو CC&Rs وثائق
- ✓ دولار 1,000 من أكثر أو 10% من أكثر عادة تعني 'كبير بشكل' عبارة كبير؛ بشكل الكفاءة تقلل أو التكلفة تزيد لا المعقولة القيود
- ✓ من مزيد على للحصول معقول طلب غياب في)عليه موافقاً يُعتبر يوماً 45 خلال كتابياً رفضه يتم لم الذي الجمعية طلب المعلومات)
- ✓ موقف أو المرآب أو المبنى على المنزلي للاستخدام السقف على الشمسية الطاقة تحظر عامة سياسة وضع للجمعيات يمكن لا بالمالك الخاص السيارات

11.15 صحيحةغير الصكوك في الإضافية الضيافة وحدات قيود

وحدة استخدام أو بناء معقول غير بشكل يقيد أو فعال بشكل يحظر الذي العقار بيع أو نقل على يؤثر شرط أو قيد أو عهد أي غير هو الحكومة قانون متطلبات تستوفي واحدة منزلية أرض قطعة على صغيرة إضافية ضيافة وحدة أو (ADU)إضافية ضيافة للتنفيذقابل وغير صحيح· مماليةمتطلبات أو رسوم تتضمن أن يمكن لا ولكن مسموحة المعقولة القيود·

- ✓ غير هي المؤهلة السكنية الأراضي قطع على الإضافية الضيافة وحدات معقول غير بشكل تقيد أو فعال بشكل تحظر التي العهود للتنفيذقابلة وغير صحيحة
- ✓ إضافيةضيافة وحدة بناء على القدرة تلغي أو فعال بشكل تحظر أو معقول غير بشكل التكلفة من تزيد ألا يجب المعقولة القيود
- ✓ أخرىمالية متطلبات أو رسوم أي تتضمن أن يجب لا المعقولة القيود
- ✓ المدني القانون)المخطط التطوير في الحكم وثائق في الإضافية الضيافة وحدات قيود على ذاتها القاعدة تطبق (4751 § المدني القانون)المخطط التطوير في الحكم وثائق في الإضافية الضيافة وحدات قيود على ذاتها القاعدة تطبق

11.16 تسجيلهايمكن التي الصكوك

'الـ العقارحيازة أو ملكية على يؤثر حكم أو صك أي تسجيل يمكن ،(مناسبينشهود أو موثق أمام تنفيذها)عليها التصديق بعد الأفعال ويشمل· واجبأو دين في حقًا يمنح أو رهنًا يمنح أو الملكية ينقل شخص قبل من موقعة مكتوبة ورقة هو 'صك المالكينبين والاتفاقيات الثقة وأفعال الأرضية والعقود والعقود والرهون·

- ✓ التسجيلقبل الصكوك على التصديق يجب
- ✓ واجبأو دين في حقًا يمنح أو رهنًا يمنح أو الملكية الصك ينقل
- ✓ الصكوكتعريف ضمن الثقة وأفعال الأرضية والعقود والعقود والرهون الأفعال تندرج

11.17 التسجيلقوانين من الغرض

الذي الطرف على عقوبة وتفرض الحيازة، أو الملكية على يؤثر صك أي بتسجيل (تفرضأن من بدلاً)التسجيل قوانين تسمح الممتلكاتنفس على عليها المتنازع المطالبات ذات الأطراف حقوق عادة التسجيل أولوية ترتيب يحدد· التسجيلفي يفشل·

- ✓ مطلوباًوليس عام بشكل به مسموح التسجيل
- ✓ يسجللم الذي الطرف يعاقب التسجيل عدم
- ✓ إليهالمحال قبل من البيع سلطة ممارسة المثال، سبيل على)أساسي كشرط التسجيل القوانين بعض تتطلب (إليهالمحال قبل من البيع سلطة ممارسة المثال، سبيل على)أساسي كشرط التسجيل القوانين بعض تتطلب

11.18 مسجِّلاًالمستند يُعتبر متى

للتسجيلمودع »إشارة مع السجلات كاتب إلى وتقديمه صحيح بشكل منه التحقق /بهالاعتراف يتم عندما مسجِّلاً المستند يُعتبر بفهرستهيقوم ثم والدقيقة، والساعة واليوم والشهر السنة ذلك في بما الاستقبال ترتيب حسب بترقيمه السجلات كاتب يقوم ·« ·هناكبنائي إخطار لإعطاء مقاطعة كل في واحدة مقاطعة من أكثر في الموجودة الملكية تسجيل يجب ·

- ✓ «للتسجيلمودع »إشارة مع تقديمه عند مسجِّلاً المستند يُعتبر
- ✓ للاستقبال (والدقيقةوالساعة واليوم والشهر السنة)الدقيق الوقت السجلات كاتب يسجل
- ✓ بنائيإخطار لإعطاء مقاطعة كل في مقاطعات عدة في الموجودة الملكية تسجيل يجب

11.19 والتبعيةللشراء المدفوع المال أولوية

لقوانين وفقاً وذلك المشتري، ضد المنشأة الأخرى الامتيازات على أولوية له العقار لثمن الممنوح الثقة سند /العقاريالرهن تابعاً للبائع الداخلي التمويل جعل عادة يتم حيث التبعية، اتفاقية خلال من عنها الأولوية ذوو الأشخاص يتنازل قد ·التسجيل ·البناءلقرض

- ✓ المشتريضد الأخرى الامتيازات على أولوية لها للشراء المدفوع المال امتيازات
- ✓ مرتبةأقل امتياز لصاحب الأولوية عن بالتنازل الأول الامتياز لصاحب تسمح التبعية اتفاقية
- ✓ التسجيلتاريخ عن النظر بغض ثقة سند أو عقاري رهن أي من أعلى والتقييم الضرائب امتيازات

11.20 العقاريةالممتلكات على الأحكام عن الناشئة الامتيازات

المقاطعة في عليه المحكوم للمدين العقارية الممتلكات جميع على امتياز إنشاء يتم ·تلقائيًّاامتيازًا ينشئ لا البسيط المالي الحكم العقارية الممتلكات إلى الامتياز يمتد ·المقاطعةتسجيل مكتب لدى الحكم من معتمدة موثقة نسخة تسجيل يتم عندما فقط ·الملكيةحق على المترتبة والأعباء التسجيل مفاهيم بين يربط وهذا ·الامتيازصلاحية انتهاء قبل لاحقًا، المدين يكتسبها التي

- ✓ ·الامتيازينشئ المقاطعة تسجيل مكتب لدى الحكم من معتمدة موثقة نسخة تسجيل امتيازًا؛ ينشئ لا وحده المالي الحكم
- ✓ التسجيل بعد المكتسبة الم□□تلكات ذلك في بما المقاطعة، تلك في للمدين العقارية الممتلكات بجميع الحكم امتياز يتعلق ·الصلاحيةانتهاء قبل ولكن
- ✓ ·الحكممن الأصلية النسخة تسجيل بتاريخ عام بشكل الموثقة الحكم نسخة أولويات ترتيب يكون

11.21 الارتفاقحقوق إنشاء

خلال من ،(عقدأو سند)مكتوبة وثيقة في صريح احتياطي أو منحة خلال من :طرقبثلاث أساسي بشكل الارتفاق حق ينشأ سند في الاحتياطي أو الصريحة المنحة هي شيوعاً الأكثر الطريقة .(قانونيةوصفة)الطويل الاستخدام خلال من أو القانون، ضمني تُعطي .الرسمفي التصرف سلطة لديه من أو الخادم للعقار الرسم مالك قبل من فقط دائم ارتفاق حق منح يمكن .المنحة بنائياًإشعاراً المسجلة الصكوك.

- ✓ الطويل(الاستخدام)قانونية وصفة خلال من أو القانون، ضمني خلال من صريح، احتياطي /منحةخلال من الارتفاق حق ينشأ.
- ✓ دائمارتفاق حق منح (الرسمفي التصرف على القدرة لديه من أو)الخادم للعقار الرسم لمالك فقط يمكن.
- ✓ الارتفاقلحق بنائياً إشعاراً المسجل الصك أو السن تُعطي.

11.22 والإنهاءالطبية بالوصفة الارتفاق

بدون)معاكسة /عدائيةبطريقة سنوات خمس لمدة والمنقطع المستمر الاستخدام خلال من الطبية بالوصفة الارتفاق إنشاء يتم غير الضرائب دفع يكون ما عادة .بالحقادعاء وتحت خاص بحق بالادعاء يتعلق فيما وحصرية السمعة وسيئة وعلنية (إذن استخدام عدم أو القانوني الإجراء أو بالإفراج الارتفاق ينته قد .(عكسيةحيازة عكس على)الطبية بالوصفة للارتفاق مطلوب فقدان يمكن لا .العكسيةالحيازة أو الخاضع العقار تدمير أو الدمج أو الهجر أو سنوات خمس لمدة الطبية بالوصفة الارتفاق الاستخدامعدم بسبب المنحة بموجب إنشاؤه تم الذي الارتفاق.

- ✓ بالحقادعاء تحت والحصري والعدائي والعلني المستمر الاستخدام من سنوات خمس الطبية بالوصفة الارتفاق يتطلب.
- ✓ العكسيةللحيازة مطلوب ولكن الطبية بالوصفة للارتفاق مطلوب غير العقارات ضرائب دفع.
- ✓ بعد الطبية بالوصفة الارتفاق ينتهي قد الاستخدام؛ عدم بسبب المنحة خلال من عليه الحصول تم الذي الارتفاق فقدان يمكن لا الاستخدامعدم من سنوات خمس.

11.23 والقيود والشروط العهود(CC&Rs)

المالكين قبل من عادة إنشاؤها يتم .الإعلانأو CC&Rs باسم عادة وتُعرف المالك قبل من للأرض الحر الاستخدام من القيود تحد عن يختلف وهو ،(حكومي)عام استخدام قيد هو المناطق تقسيم .التقسيمخطط أو الاتفاقيات أو الصك بنود خلال من الخاصين الخاصةالقيود.

- ✓ الخاصة القيود إنشاء يتم(CC&Rs) التقسيمإعلانات أو الاتفاقيات أو الصكوك خلال من المالكين قبل من.
- ✓ خاصاًقيداً وليس حكومي، /عامااستخدام قيد هو المناطق تقسيم.
- ✓ شرطأو عهد شكل عادة القيد يأخذ.

11.24 والشروطالعهود بين التمييز

يصف الشرط ·مصادرةوليس قضائي، أمر أو الأضرار إلى فقط يؤدي خرقه إن به؛ القيام عدم أو ما بشيء بالقيام وعد هو العهد يكره القانون لأن ·مقابلبدون الملكية عودة مع (مصادرة)العقار لإنهاء السلطة المانح يمنح اللاحق الشرط خرق الممنوح؛ العقار ·واضحةشرط إنشاء نية تكن لم ما عهود أنها على الغامضة القيود تفسر المحاكم فإن المصادرة،

- ✓ ·الملكيةمصادرة عنه ينتج قد الشرط خرق قضائي؛ أمر أو أضرار فقط ينتج العهد خرق
- ✓ ·بوضوحمعبرة شرط إنشاء نية تكن لم ما عهود أنها على الغامضة القيود المحاكم تفسر
- ✓ ·عنهاالتخلي تم إذا إلا المحدود غير المستقبل إلى الأرض مع الشروط تعمل الخلفاء؛ وتلزم الأرض مع العهود بعض تعمل

11.25 السندعلى وليس الاستخدام على يؤثر المناطق تقسيم

وموقع لطابع معايير ذات مناطق تنشئ مراسيم المحلية الحكومات تعتمد قد ·الاستخدامعلى حكومي قيد هو المناطق تقسيم العامة بالصحة كبير بشكل مرتبطاً يكون أن يجب صحيحاً، المناطق تقسيم يكون لكي ·العامةالخطة مع يتوافق بما التحسينات، على وليس الممتلكات، استخدام على فقط يؤثر الإنفاذ ·تمييزيوغير موحداً يكون وأن العامة، الرفاهية أو الأخلاق أو السلامة أو السند·

- ✓ ·السندوليس الممتلكات، استخدام المناطق تقسيم مراسيم تنظم
- ✓ وغير موحداً يكون وأن العامة الرفاهية أو الأخلاق أو السلامة أو العامة بالصحة مرتبطاً الصحيح المناطق تقسيم يكون أن يجب تمييزي·
- ✓ ·الاستخدامعلى فقط تؤثر التي المناطق تقسيم انتهاكات إلغاء أو بمنع العامة السلطات تقوم قد

11.26 السكنيةالملكية بإعفاء الخاصة والقيود الغرض

كل على صحتها يعتمد ·الأحكامامتيازات ينفذون الذين الدائنين بعض ضد الممتلكات السكنية الدار ملكية من الإعفاء يحمي العقارفي الفعلية والمصلحة التسجيل وقت العقار في الفعلي السكن سيما لا المسجلة، غير والحقائق الإعلان تسجيل من لا · الجبريةالمبيعات جميع من الإعفاء يحمي·

- ✓ ·الدائنينجميع ضد وليس الأحكام، امتياز دائني بعض ضد فقط الممتلكات السكنية الدار ملكية من الإعفاء يحمي
- ✓ ·الإعلانتسجيل وقت ملكية ومصلحة العقار في الفعلي السكن الصحة تتطلب
- ✓ ·والموادالعمال امتيازات أو السابقة الطوعية الامتيازات أو للإعلان السابقة للأحكام الجبرية المبيعات الإعفاء يمنع لا

11.27 بالإعلانالمتأثرة غير الالتزامات

تم برهن المضمونة الديون على التسجيل، قبل حكم على الحصول يتم عندما القسري البيع من يحمي لا الزراعية الملكية إعلان الطوعية الروابط .والموردينالمواد ومزودي والعمال والمقاولين الميكانيكيين روابط على أو الإيداع، قبل المالك قبل من تنفيذه بالإعلانتتأثر لا الثقة صك أو العقاري الرهن مثل.

- ✓ بواسطتهاإلغاؤها يتم لا الزراعية الملكية إعلان قبل المسجلة الأحكام.
- ✓ الزراعيةالملكية بإعلان تتأثر لا (الثقةصكوك /العقاريالرهن)الطوعية الروابط.
- ✓ الزراعيةالملكية وجود رغم للتنفيذ قابلة تبقى العقار على المواد ومزودي الميكانيكيين روابط.

11.28 التلقائيالإعفاء مقابل المعلنة الملكية

إقرارًا يقدموا لم الذين المؤهلين المنازل مالكي تحمي 4المادة :السكنيةللملكية بقانونين كاليفورنيا تتمتع ،(تلقائيسكني إعفاء) المعفى المبلغ حتى معينة الحكم امتيازات من يحمي كلاهما .السكنيةالملكية إقرار يسجلون الذين بأولئك 5المادة تتعلق بينما قانونًابه .المقاطعةفي المسجل مكتب في إقرار بتسجيل معلنة كملكية الزوج أو المالك فيه يقيم منزل اختيار يمكن.

- ✓ 4المادة توفر إعفاءً تلقائيًا؛ بدون تقديم تتطلب 5المادة تسجيل إقرار السكنيةالملكية.
- ✓ المنزلفيها يقع التي المقاطعة في السكنية الملكية إقرار بتسجيل المعلنة الملكية إنشاء يتم.
- ✓ سكنيةكملكية مؤهلاً ليكون المنزل في الزوج أو المالك يقيم أن يجب.

11.29 الزوجوحقوق العقاري الضمان إعلان

الملكية أو المشتركة الملكية أو المجتمع شبه أو المجتمع ممتلكات على عقاري ضمان عن يعلن أن الزوجين من لأي يمكن إعلان يمكن لا .حقأي المُعلِن فيها يملك لا التي الآخر للزوج المنفصلة الممتلكات على ذلك إعلان يمكن لا لكن المشتركة، إعلانات تسجيل معاً يسكنون الذين المتزوجين غير المشاركين المالكين على يجب .الإفلاسطلب تقديم بعد العقاري الضمان المذكورة، الحقائق على أولي دليل بمثابة يكون تسجيله عند الممتلكات، رهن أو نقل حق يقيد لا الإعلان .منهمالكل منفصلة ذلكخلاف تثبت قد المسجلة غير الأمور أن من الرغم على.

- ✓ حقأي المُعلِن فيها يملك لا التي الآخر للزوج المنفصلة الممتلكات على عقاري ضمان عن يعلن أن للزوج يمكن لا.
- ✓ منهمالكل منفصلة عقاري ضمان إعلانات تسجيل معاً يسكنون الذين المتزوجين غير المشاركين المالكين على يجب.
- ✓ المذكورةالحقائق على أولي دليل بمثابة وهو الممتلكات رهن أو نقل حق يقيد لا العقاري الضمان إعلان.

11.30 معنى السند القابل للتسويق

السند القابل للتسويق (سند قابل للبيع) ضمانًا يوفر مما المبررة، أو المعقولة الاعتراضات من خالٍ سند هو بل مثاليًا سندًا ليس المحددالأداء دعوى في قبوله على المشتري المحكمة تجبر الذي السند وهو. المعنيةللحقوق معقولًا السند تأسيس يكون. للقرضكضمان استخدامها أو مقابل مقابل الملكية نقل يتم عندما للغاية مهمًا للتسويق القابل.

- ✓ مثاليًاسندًا وليس المعقولة، الاعتراضات من خالياً سندًا يعني للتسويق القابل السند.
- ✓ المحددالأداء في قبوله على المشتري المحكمة تجبر الذي السند هو للتسويق القابل السند.
- ✓ الأموالتخصيص قبل للتسويق القابل السند ضمان والمقرضون المشترون يتطلب.

11.31 تطور أساليب ضمان الملكية

تطورت ضمانات الملكية خلال من عدة أشكال: أبسطها هو المجرد الملخص للملكية (ملخص محام)، يليه رأي محام، ثم تأمين الملكية (تأميناً وليس ضمانات توفر انتقالية، مثل البحث في السجلات العامة)، وأخيراً تأمين الملكية وشهادة ضمان الملكية (تأميناً وليس ضمانات مكتوبة بشأن صحة البحث)، والتي توسع نطاق الحماية ليشمل العديد من المخاطر غير المسجلة، مما يو

11.33 فهرسة المستنداتالمسجلة

يقوم المسجل بفهرسة المستندات المسجلة حسب أسماء المانحين والمستقبلين (أو المرتهنين/ المرتهن، لهم الثقةصكوك إليهم والمسند المستفيدين ذلك في بما المسجلوالمرجع التاريخ حسب وكذلك المستند، نوع وحسب).

- ✓ يتم فهرسة المستنداتحسب أسماء المانحين والمستقبلين
- ✓ الفهرسة تشمل أيضاً المرتهنين المرتهن وأطراف لهم الثقةصكوك
- ✓ يتم فهرسة المستنداتحسب التاريخ والمرجع المسجل

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 العقودوتصنيف تعريف

العقود تُصنّف ·القانونينفذها التي الوعود من مجموعة أو وعد وهو به؛ القيام عدم أو معين بفعل القيام على اتفاق هو العقد العقود ؛(كتابياًأو شفهياً)بالكلمات الشروط تحدد الصريحة العقود ·القانونيوالأثر الأداء ومدى والمحتوى الإنشاء طريقة حسب والسلوكالأفعال خلال من تُظهر الضمنية·

- ✓ السلوكخلال من الموضح :الضمنيالعقد بالكلمات؛ المُعلنة الشروط :الصريحالعقد
- ✓ الفعليالأداء لحث وعداً يقدم الأحادي العقد بوعد؛ وعداً يبادل الثنائي العقد
- ✓ بالكاملالأداء أتما قد الطرفين كلا :المنفذالعقد ما؛ شيء أداء يتبقى :المنفذغير العقد

12.2 والصحيحةللنفاذ والقابلة للإلغاء والقابلة الباطلة العقود

عقد جريمة، ارتكاب على اتفاق :مثلاً)قانوني أثر أي له وليس عقداً ليس الباطل الاتفاق ·القانونيالأثر حسب المصنفة العقود العقود القاصرين، عقود :مثلاً)رفضه الأطراف لأحد يمكن لكن ظاهره في صحيح للإلغاء القابل العقد ·(للقاصرالعقارية الملكية جميع توفر مع ملزم الصحيح العقد ·بشأنهدعوى رفع يمكن لا لكن صحيح للنفاذ القابل غير العقد ·(بالاحتيالإبرامها تم التي الأساسيةالعناصر·

- ✓ الباطل= لا أثر قانوني على الإطلاق)الإعلاق على اتفاق؛ ارتكاب عقد جريمة؛ ة الملك العقارية الشخص للدون سن 18سنة)
- ✓ للإلغاء القابل= صحيح يتم رفضه من قبل الطرف المضرور)القصرالاحتيال،)
- ✓ للنفاذ القابل غير= صحيح لا يمكن إثباته أو رفع دعوى بشأنه(statute of limitations barred)
- ✓ الصحيح= ،قابل ملزم، للنفاذ يحتوي على جميع العناصر الأساسيةالعناصر

12.3 للعقدالأساسية الأربعة العناصر

العقديتطلب المدني، كاليفورنيا قانون بموجب :كافٍوعوض قانوني، وموضوع الإرادة، وتوافق التعاقد، على قادرة أطراف ·معينة عقود في فقط موجوداً يكون الصحيحة، الكتابية الصيغة وهو الخامس، المتطلب الاحتيالالقانون الخاضعة تلك)·

- ✓ المطلوبةالعناصر :كافٍعوض قانوني، موضوع الإرادة، توافق قادرة، أطراف
- ✓ معينةلعقود فقط خامس متطلب هي الصحيحة الكتابية الصيغة
- ✓ صحيحاًالعقد ليكون موجودة الأساسية العناصر جميع تكون أن يجب

12.4 متطلبات الإيجاب والقبول

من وواضحًا محددًا يكون وأن التعاقد، نية يظهر وأن إليه، الموجه إلى الإيجاب توصيل يجب ·والقبولبالإيجاب التراضي يثبت يلزم بل وهميًا، الإيجاب يكون لا أن يجب ·السريةبالنوايا وليس المعلنة، الخارجية بالنوايا ملزمة الأطراف تكون ·الشروطحيث ·القبولعند فعلاً الموجب

- ✓ التعاقدنية وإظهار إليه الموجه إلى الإيجاب توصيل يجب
- ✓ خارجيًاالمعلنة بالنوايا ملزمة الأطراف ؛'الفعليالإرادات توافق 'لـ اشتراط يوجد لا
- ✓ الأطرافعن نيابة عقودًا تبرم أن للمحاكم يمكن لا وواضحًا؛ محددًا الإيجاب يكون أن يجب
- ✓ القبولعند فعلاً الموجب ليلزم وهميًا الإيجاب يكون لا أن يجب

12.5 طرق خمس لإنهاء العرض

طريقعن العرض ينتهي: (1) الوقت انقضاء)المعقولأو المحدد الوقت(، (2) إبلاغ بإشعار الإلغاء قبل، القبول(3) وفاء عدم العرض يلغي ·المُتلقيأو المُعروض جنون أو وفاة (5)والمُتلقي، رفض (4)مقابل، عرض /مشروطقبول أو بشرط المُتلقي ·الأصليالعرض المقابل

- ✓ الجنون/الوفاةأو الرفض أو المشروط القبول /المقابلالعرض أو الإلغاء أو الوقت بانقضاء العرض ينتهي
- ✓ الخيارثمن دفع يتم لم ما)فترة تحديد تم لو حتى القبول، إبلاغ قبل وقت أي في فعال الإلغاء(
- ✓ الأصليالعرض يلغي مقابل عرض هو المشروط القبول
- ✓ العرضيلغي الطرفين من لأي الجنون أو الوفاة

12.6 القواعد المنظمة للقبول

توصيلهيتم وأن مشروط، وغير مطلقاً يكون وأن بالعرض، معرفة لديه الذي العرض إليه الموجه قبل من القبول يتم أن يجب· إذا معقولة طريقة أي أو المحددة، الطريقة القبول يتبع أن يجب ·قبولاًليس عموماً الصمت ·مضادعرض هو الجوهري التعديل الرسالةضاعت لو حتى صحيح، بشكل القبول إيداع /إرسالعند العقد تشكيل يتم ·تحددلم·

- ✓ بالعرضمعرفة لديه الذي العرض إليه الموجه قبل من القبول يتم أن يجب
- ✓ مضاداًعرضاً يجعله الجوهري التغيير مشروط؛ وغير مطلقاً القبول يكون أن يجب
- ✓ قبولاًليس عموماً الصمت
- ✓ ضاعلو حتى النقل، سياق في القبول وضع عند العقد تشكيل يتم :البريدصندوق قاعدة

12.7 الاحتيال: الحقيقيةالموافقة

للإلغاء قابلاً العقد يجعل مما المشروع، غير التأثير أو الإكراه أو التهديد أو الخطأ أو الاحتيال بسبب الحقيقية الموافقة إلغاء يتم قد الإيجابي والتأكيد الكاذب الاقتراح (1572المدني القانون)الفعلي الاحتيال يتضمن .الإصلاحأو التعويضات أو بالفسخ ويسمح .واجبانتهاك من ا□□بنائي الاحتيال ينشأ .الخداعبه يقصد عمل وأي لتنفيذه نية بدون والوعد الحقيقة وإخفاء المبرر غير .باطلاًيجعله التنفيذ /الإنشاءفي الاحتيال للإلغاء؛ قابلاً العقد يجعل التحريض في الاحتيال

- ✓ للإلغاءقابلاً العقد يجعل المشروع غير التأثير أو الإكراه أو التهديد أو الخطأ أو الاحتيال
- ✓ الفعلي الاحتيال(CC 1572): يقصد عمل أي لتنفيذه، نية بدون الوعد الحقيقة، إخفاء المبرر، غير الإيجابي التأكيد الكاذب، الاقتراح الخداعبه
- ✓ باطل =الإنشاء في الاحتيال للإلغاء؛ قابل =التحريض في الاحتيال
- ✓ للإلغاءقابلاً بأكمله الاتفاق يجعل الاحتيال لأن الاحتيال إعفاء شرط تجاهل يتم

12.8 الأهلية: والعاجزونالقصر

يمكن لا باطلاً؛ يكون العقد وهذا العقارية، بالممتلكات يتعلق عقداً يبرم أن محرر غير لقاصر يمكن لا العقارات، امتحان لأغراض يبرموا أن المحررين للقصر يجوز .لقاصركوكيل يعمل أن عقاري لوسيط يمكن لا .(باطلاًيكون التوكي□□)وكيل تعيين للقاصر تستعاد حتى عقود إبرام يمكنهم لا المحكمة قبل من الذهنية أهليتهم عدم المعلنة الأشخاص .العقاريةبالممتلكات تتعلق عقوداً الوراثةأو بالهبة الملكية على الحصول والعاجزين القصر بإمكان يزال لا .أهليتهم

- ✓ باطلاًيكون قاصر من التوكيل باطلاً؛ يكون العقارية بالممتلكات المتعلق القاصر عقد
- ✓ البيعأو للشراء لقاصر كوكيل يعمل أن للوسيط يمكن لا
- ✓ بالممتلكات متعلقة عقود إبرام يمكنهم (المحكمةمن قرار أو النشطة، العسكرية الخدمة أو الصحيح، بالزواج)المحررون القصر العقارية
- ✓ الأهليةاستعادة حتى عقد أي إبرام يمكن لا الذهنية، الأهلية بعدم قضائي قرار بعد

12.9 الملكيةوصف والمؤكدة؛ المحددة الشروط

مبالغ أو الاستحقاق تاريخ أو الفائدة سعر بشأن الصامتة المثال، سبيل على)المؤكدة غير العقود تنفيذ برفض المحاكم تحتفظ لا ولكن الوصف الشفوية الأدلة تتضح قد ·بدقةالملكية لتحديد كافٍ ملكية وصف على العقد يحتوي أن يجب ·)العقاريالرهن تماماًمؤكد غير أو مفقود وصف تقديم يمكنها·

- ✓ للتنفيذقابلة غير)والاستحقاقوالفائدة القروض مبالغ)الجوهرية الشروط في جداً المؤكدة غير العقود
- ✓ بدقةالملكية بتحديد الملكية وصف يسمح أن يجب
- ✓ تماماًمؤكد غير أو مفقود وصف تقديم يمكنها لا ولكن الوصف الشفوية الأدلة تتضح قد

12.10 العادلغير والنفوذ والتهديد والإكراه الخطأ

الإكراه يتضمن ·عقديوجد فلا الوجود، عن العقد موضوع يتوقف عندما أو العقد موضوع هوية تحديد في الطرفان يخطئ عندما الاستفادة هو العادل غير النفوذ الإكراه؛ بارتكاب تهديد هو التهديد حريته؛ من الشخص حرمان أو الحبس أو القانوني غير الإجبار قابلًا العقد وتجعل حريته من الضحية تحرم العوامل هذه ·الآخرينضعف استغلال أو سرية علاقة خلال من عادلة غير مزايا من للإلغاء·

- ✓ عقدوجود عدم يعني العقد موضوع هوية حول المتبادل الخطأ
- ✓ سريةعلاقة في عادلة غير استفادة =العادل غير النفوذ بالإكراه؛ تهديد =التهديد الحبس؛ أو الإجبار =الإكراه
- ✓ والعميلوالمحامي والموكل والسمسار والمستفيد الوصي علاقات شائع بشكل العادل غير النفوذ يتضمن
- ✓ للإلغاءقابلًا العقد الضارة العوامل هذه تجعل

12.11 القانونيالغرض شرط

تبقى قد متعددة، أغراض وجود مع العقد؛ يبطل الواحد القانوني غير الغرض ·قانونياًالعقد من والغرض التعويض يكون أن يجب أو المرخصين غير للوسطاء يمكن لا ·قانونيغير عقد في الطرفين من أياً المحاكم تساعد لن عموماً ·صحيحةالقانونية الأغراض تكون الربوية الفائدة بنود نافذة؛ غير الإهمال /الاحتيالوإعفاءات التجارة تقييد بنود تكون قد ·عقودهمإنفاذ العموميين المقاولين الفائدةبجزء يتعلق فيما نافذة غير·

- ✓ العقديبطل الواحد القانوني غير الغرض قانونياً؛ والتعويض الغرض يكون أن يجب
- ✓ عق□□دهمإنفاذ العموميين المقاولين أو المرخصين غير للوسطاء يمكن لا
- ✓ للإنفاذقابلة المرء جانب من الإهمال أو الاحتيال تجنب بنود
- ✓ الفائدةبجزء يتعلق فيما نافذة غير تكون الربوية الفائدة بنود

12.12 الكافيالمقابل

عليه المتفاوض الثمن هو المقابل ·(عليهيُتفق أو)منه يُعاني ضرر أو تُمنح فائدة وهو -مقابلاً لاحقاً للتنفيذ قابل عقد كل تتطلب الخياريدعم أن يمكن الاسمي فالمبلغ كافياً؛ يكون أن يجب لا لكن ما قيمة له يكون أن يجب ·المقابلفي وعداً يكون قد لوعد العادلغير التأثير أو الاحتيال إلى تشير وقد المحدد الأداء إجراءات في فقط مهمة المقابل كفاية عدم تكون·

- ✓ عليهمتفاوض عليه، يُتفق /منهيُعاني ضرر أو تُمنح فائدة هو المقابل
- ✓ (الخياريدعم أن يمكن الاسمي المبلغ)كافياً يكون أن يجب لا لكن قيمة للمقابل يكون أن يجب
- ✓ العادلغير التأثير /الاحتيالتثبت وقد المحدد الأداء إجراءات في مهمة المقابل كفاية عدم تكون

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 التي العقود تكون أن يجب مكتوبة(القانون المدني1624)

بموجب القسم 1624 من القانون المدني، يجب أن تكون بعض العقود مكتوبة وموقعة من قبل المراد تحميله الطرف: عقود الإيجار التي تزيد لفترة أكثر من سنة واحدة؛ اتفاقيات الوعد بالإجابة خلال سنة واحدة؛ اتفاقيات غير القابلة للتنفيذ خلال سنة واحدة؛ وكيلاً توظف /وسيطاً لشراء أو بيع أو تأجير)أكثر من سنة واحدة(مقابل العقارات؛ الحق أو العقار به الاتفاقيات التي تظهر الثقة أو الائتمان؛ الرهن العقاري /سند الثقة إذا تم توفير الاتفاقيات غير القابلة للتنفيذ خلال سنة واحدة من الموعود؛ حياة المشتري دفع بدون الرهن العقاري /سند الثقة إذا تم توفير الاتفاقيات غير القابلة للتنفيذ خلال سنة واحدة من الموعود؛ حياة المشتري دفع بدون الرهن العقاري المحدد في التحويل؛ التزامات القروض التي تزيد عن 100,000 دولار ليست لأغراض شخصية/عائلية.

- ✓ عقود الإيجار التي تزيد عن سنة واحدة؛ اتفاقيات الوعد بالإجابة خلال سنة واحدة؛ اتفاقيات غير القابلة للتنفيذ خلال سنة واحدة من الموعود؛ حياة المشتري دفع بدون الرهن العقاري المحدد في التحويل؛ التزامات القروض التي تزيد عن 100,000 دولار ليست لأغراض شخصية/عائلية. تحميله المراد الطرف قبل من وموقعة مكتوبة العقود بعض تكون أن يجب
- ✓ مكتوبة عمولة مقابل العقار تأجير أو بيع أو لشراء الوكيل /الوسيط توظيف اتفاقيات تكون أن يجب
- ✓ وموقعة مكتوبة نفسها العقار لبيع الوكيل سلطة تكون أن يجب
- ✓ ملزماً ليكون التحويل في محدداً العقاري الرهن دين بدفع المشتري اتفاق يكون أن يجب

13.2 فقط بالعلاج يتعلق الاحتيال قانون

حتى المفعول ساري -)لاغياً وليس(للتنفيذ قابل غير الممتثل غير العقد. العقد صحة على وليس العلاج على الاحتيال قانون يؤثر والأداء الكتابة، نقص من الكبير الجزئي الأداء يعفي قد. إيجابية دعوى يدعم أن يمكن ولا فقط دفاع إنه. كدفاع بطلانه إثارة يتم. برمته القانون يزيل الكامل.

- ✓ لاغياً وليس للتنفيذ قابل غير الاحتيال لقانون الممتثل غير العقد
- ✓ إيجابية لدعوى أساساً يكون أن يمكن لا فقط؛ دفاع هو القانون
- ✓ مكتوبة وثيقة نقص من الكبير الجزئي الأداء يعفي قد
- ✓ الاحتيال قانون ينطبق لا الكامل، الأداء بعد

13.3 مكتوبةالوسيط عمولة تكون أن يجب

يسعى الذي الوسيط يحتاج ·بهاتحميله سيتم الذي الطرف من وموقعة مكتوبة العمولة لتحصيل الوسيط عقود تكون أن يجب بين الشفوي الاتفاق فإن ذلك، ومع ·مكتوبةاتفاقية إلى واحدة سنة عن مدتها تزيد التي الإيجارية للعقود عمولة على للحصول يتم الذي التعويض وعد يدعم أن المقدمة للخدمات الأخلاقي للالتزام يمكن ·الاحتيالقانون يخضع لا العمولة لتقاسم الوسطاء الضمانتعليمات في لاحقاً وضعه·

- ✓ بهاتحميله سيتم الذي الطرف من وموقعة مكتوبة الوسيط عمولة اتفاقيات تكون أن يجب
- ✓ مكتوبةأدلة واحدة سنة عن مدتها تزيد التي الإيجارية للعقود العمولة تتطلب
- ✓ (ينطبقلا القانون)للتنفيذ قابل العمولة لتقاسم الوسطاء بين الشفوي الاتفاق

13.4 المحددوالتنفيذ والتعويضات الفسخ

إجراء الفسخ يتطلب ·محددتنفيذ أو مالية تعويضات دعوى أو الجانب أحادي فسخ بين يختار أو الإخلال الإخلال ضحية يقبل قد العقابية بالتعويضات يُسمح لا عموماً وتعويضية؛ معقولة التعويضات تكون أن يجب ·استقباله تم ما إعادة عرض أو وإعادة سريع حقيقيضرر هناك يكون لا عندما الاسمية التعويضات منح يتم قد السيئة؛ النية حالة في إلا·

- ✓ محددتنفيذ أو مالية تعويضات أو الجانب أحادي فسخ :الإخلالمن الانتصاف سبل
- ✓ استقباله تم ما وإعادة الاكتشاف بعد سريع إجراء الفسخ يتطلب
- ✓ العقابيةبالتعويضات يُسمح لا عموماً وتعويضية؛ معقولة التعويضات تكون أن يجب
- ✓ ملحوظاًضرراً الإخلال يسبب لا عندما الاسمية التعويضات منح يتم

13.5 المحددالأداء متطلبات

قد وبالتالي بالمال، كافٍ بشكل علاجه يمكن لا العقارية الممتلكات نقل على الاتفاقية انتهاك فإن نوعها، من فريدة الأرض لأن المفاوضات أثناء أعلى سعر تقديم تم إذا -كافٍ مقابل استلام يجب ·متبادلاًالعلاج يكون أن يجب ·المحددبالأداء العدل يأمر الشخصية، الخدمة)معينة لالتزامات محدد أداء فرض يمكن لا ·للتسويققابلة ملكية في الحق دائماً له المشتري ·تقديمهيجب المؤكدةغير الشروط الثالث، الطرف موافقة على الحصول(·

- ✓ نوعهامن فريدة قطعة كل لأن العقارية للممتلكات متاح المحدد الأداء
- ✓ متبادلاًالمحدد بالأداء العلاج يكون أن يجب
- ✓ كافٍغير المقابل كان أو بالاحتيال الموافقة على الحصول تم إذا المحدد الأداء رفض يتم
- ✓ النقلفيه البائع على يجب الذي الوقت في للتسويق قابلة ملكية في الحق دائماً له المشتري

✓

الثالثالطرف موافقة على الحصول أو شخصية خدمة بتقديم للالتزامات محدد أداء فرض يمكن لا

13.6 المذكرةأو الملاحظة متطلبات

الشروط جميع على تحتوي أن يجب لكن (الرسائلمن سلسلة أو واحدة ورقة)شكل أي المطلوبة المذكرة أو الملاحظة تأخذ قد لاحقاًتوقيعه يضيف أن الدعوى يرفع الذي الآخر للطرف يمكن ·مقاضاتهالمراد الطرف توقيع تحمل وأن الأساسية·

- ✓ الأساسيةالشروط جميع على تحتوي أن يجب لكن الرسائل من سلسلة أو واحدة ورقة المذكرة تكون قد
- ✓ مقاضاتهالمراد الطرف توقيع تحمل أن يجب
- ✓ لاحقاًالخاص توقيعه يضيف أن المقاضي للطرف يمكن

13.7 الشفويةالأدلة وقاعدة التفسير

بالأجزاء المكتوبة الأجزاء تتحكم ·الواضحةاللغة تحكم ·التعاقدوقت في للأطراف المشتركة النية لتحقيق العقود تفسير يتم الصك إلى زيادة أو إضافة أو لتعديل الخارجية الأدلة الشفوية الأدلة قاعدة تحظر ·النموذجبأجزاء الأصلية الأجزاء تتحكم المطبوعة؛ أو الإكراه أو الاحتيال أو الخطأ لإظهار أو غامضة /مكتملةغير الكتابة تكون عندما الخارجية بالأدلة يُسمح لكن المتكامل، المكتوب الاعتبارتحقق عدم أو الشرعية عدم·

- ✓ الواضحةاللغة تحكم التعاقد؛ وقت في ا□□مشتركة للنية وفقًا العقود تفسير يتم
- ✓ المنسوخةالنموذج بشروط الأصلية الشروط تتحكم المطبوعة؛ بالأجزاء المكتوبة الأجزاء تتحكم
- ✓ المتكاملالمكتوب الصك لتعديل الخارجية الأدلة الشفوية الأدلة قاعدة تحظر
- ✓ الاعتبارتحقق عدم أو الإكراه أو الخطأ أو الاحتيال أو للغموض الخارجية بالأدلة الاستثناءات تسمح

13.8 والتجديد التحويل(Novation)

بشكل محظورة أو شخصية طبيعة ذات تكن لم ما للتحويل قابلة العقود ·التجديدأو التحويل خلال من الانسحاب طرف لأي يجوز التزام محل يحل التجديد ·عنهالإفراج تم إذا إلا ثانوي بشكل مسؤولاً يبقى المحيل لكن المحيل مكان يقف إليه المحال ·صريح جديدمقابل ذلك في بما الصحيح، العقد وأركان القديم إلغاء نية ويتطلب قديم، التزام مكان جديد·

- ✓ ضمنيأو صريح بشكل محظورة أو شخصية طبيعة ذات تكن لم ما للتحويل قابلة العقود
- ✓ الدائنقبل من عنه الإفراج يتم لم ما كفيل أو كضامن ثانوي بشكل مسؤولاً يبقى المحيل
- ✓ المقابلإلى بالإضافة القديم العقد إلغاء نية ويتطلب جديد التزام محل يحل التجديد

13.9 التقادموقانون العقد إنهاء

وتطبيق والإبراء والاتفاق والاستحالة الجوهري أو الجزئي الأداء تتضمن طرق مع الإخلال، أو الكامل بالأداء العقود إنهاء يتم الخطأ أو للاحتيال سنوات 3والشفهية للعقود سنتان :المحددةالفترة بعد الإجراءات التقادم قانون يحظر .الإخلالوقبول القانون .الشكوىتقديم عند الإجراء يبدأ .للحكمسنوات 10والمكتوبة للعقود سنوات 4وبالممتلكات الضرر أو

- ✓ سنوات 4 :المكتوبالعقد إجراء سنتان؛ :الشفهيالعقد إجراء
- ✓ الاكتشافعند يبدأ)سنوات 3 :الخطأأو الاحتيال إجراء
- ✓ سنوات 10 :الحكمإجراء
- ✓ اختصاصذات محكمة إلى الشكوى تقديم عند الإجراء يبدأ

13.10 الزوجيةالممتلكات على الزوج توقيعات

بما .الزوجيةممتلكات (سنةمن لأكثر)تأجير أو تحميل أو نقل أو ببيع يتعلق صك أي تنفيذ على الموافقة الزوجين كلا على يجب بالغ أمر الزوجين كلا توقيعات على الحصول فإن محدد، بشكل إنفاذه يمكن لا آخر شخص موافقة على الحصول على الاتفاق أن .العقارمن فقط لجزء المحدد الأداء إجبار يمكنه لا المشتري لأن التوقيع المشاركين المالكين جميع على يجب وبالمثل، .الأهمية

- ✓ الزوجيةممتلكات (سنةمن لأكثر)تأجير أو تحميل أو نقل أو بيع على الموافقة الزوجين كلا على يجب
- ✓ محددبشكل إنفاذه يمكن لا الثالث الطرف أو الزوج موافقة على الحصول على الاتفاق
- ✓ العقارمن فقط لجزء ا□□محددة الأداء إجبار يمكنه لا المشتري المالكين؛ جميع توقيعات على الحصول

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 قاعدة 3% للأضرار المحددة مسبقًا لعمليات شراء العقارات السكنية

المشتري دفع أن على ينص الذي الحكم فإن ،(احتلالهاالمشتري ينوي حيث أقل أو وحدات أربع)سكني عقار شراء لعقد بالنسبة إذا إلا صحيح أنه يُفترض الشراء، سعر من 3% يتجاوز لا المبلغ كان إذا .الفعليالدفع بقدر صحيح مسبقًا محددة أضرارًا يشكل تجاوز إذا .معقولغير أنه المشتري أثبت ،3% فهو غير صحيح إلا إذا أثبت البائع أن المبلغ .معقول

- ✓ احتلالهالمشتري ينوي حيث أقل أو وحدات أربع من سكني عقار شراء على ينطبق
- ✓ إلى تصل التي المبالغ أن يُفترض)معقولة الشراء سعر من 3% ذلكخلاف إثبات المشتري على يجب)
- ✓ تتجاوز التي المبالغ 3% معقولالمبلغ أن البائع أثبت إذا إلا صحيحة غير

14.2 أحكام صحة الأضرار المقررة مسبقاً للبائع

إذا فقط صحيحاً العقار شراء عملية استكمال في المشتري فشل حالة في البائع يحمي الذي مسبقاً المقررة الأضرار حكم يكون وديعة احتفاظ بموجب الشائعة الممارسة هذا وينظم .القانونفي عليها المنصوص والتوقيع التنسيق متطلبات استوفى .المشتريتخلف عند مسبقاً مقررة كأضرار المشتري

- ✓ مسبقاً المقررة الأضرار حكم على منفصل بشكل الأول حرفه العقد أطراف من طرف كل يضع أو يوقع أن يجب)§ 1677(a))
- ✓ أدنى بحد سميك بخط متباينة حمراء بطباعة أو نقاط، 10 أدنى بحد سميك بخط الحكم يكون أن يجب المطبوع، العقد في نقاط 8 (§ 1677(b))
- ✓ الشراء عملية استك ال في المشتري يفشل عندما للبائع مسبقاً المقررة الأضرار على فقط الفصل ينطبق)§ 1679)
- ✓ المحدد الأداء على الحصول في طرف أي حق على يؤثر الفصل هذا في شيء لا)§ 1680)

14.3 العقاراتعقود في التحكيم أحكام

خيارات مع الإيجار وعقود العقارات بيع وعقود الإيداع إيصالات ذلك في بما)العقارية الملكية لنقل عقد أي يحتوي أن يجب تنسيق /بحجمالحكم تعيين يتم أن يجب 'ARBITRATION OF DISPUTES.'واضحًا عنوانًا يحمل ملزم تحكيم حكم على (الشراء التوقيعسطر قبل محلفين هيئة أمام المحاكمة حقوق عن التنازل يشرح إلزامي إشعار يظهر أن وجب محدد، ·

- ✓ 'ARBITRATION OF DISPUTES'واضحًا عنوانًا الملزمة التحكيم أحكام تحمل أن يجب
- ✓ المكتوبة، العقود في نقاط؛ 8بحجم متباين أحمر خط أو الأقل على نقاط 8بحجم بولد بخط تكون أن يجب المطبوعة، العقود في كبيرةبأحرف
- ✓ والكشف المحلفين هيئة /المحكمةأمام المحاكمة في حقوقها عن تتنازل الأطراف أن على ينص قانوني إشعار يظهر أن يجب منفصلتوقيع يتطلب مما التوقيع، سطر قبل والاستئناف

14.4 العقاريةالعقود وأحكام عناصر

تشبه وهي ·والسمسارالوكيل بين التوظيف واتفاقيات واحدة سنة عن تزيد لمدة والإيجارات البيع عقود العقارية العقود تشمل وموضوع حقيقية وموافقة قادرة أطرافاً يتطلب مما الاحتيال، قانون بموجب وموقعة مكتوبة تكون أن يجب ولكن الأخرى العقود والأحكام التمويل /الرهنوشروط والمقابل الملكية ووصف والأطراف التاريخ النماذج تتضمن أن يجب ·كافٍواعتبار قانوني الإغلاقومكان وتاريخ الأخرى المطلوبة·

- ✓ مقاضاتهالمراد ال□□رف قبل من وموقعة مكتوبة العقارية العقود تكون أن يجب
- ✓ القبولهي البائع موافقة العرض؛ تشكل المشتري وشروط شروط
- ✓ العقدينشئ شروط بدون قبول إلى بالإضافة محدد عرض
- ✓ والإغلاقالتمويل وشروط والمقابل والوصف والأطراف التاريخ العقد أحكام تتضمن أن يجب

14.5 القوائمأنواع

الأنواع: القائمة الصافية)يحتفظ الوكيل بالزيادة على السعر، يوظف مكتوب عقد هي القائمة وسطاء إلى تقديمها يمكن)المفتوحة القائمة،)الموكليلتزم أن قبل التعويض عن الكشف الوكيل على يجب المقبول؛ للسمسار العمولة)الحصرية الوكالة قائمة،)الكليلغي المالك بيع جاهزاً؛ مشترياً أولاً ينتج الذ للسمسار العمولة متعددين؛ حتى العمولة تستحق)البيع في الحصري الحق وقائمة،)العمولةدين دون البيع للمالك يمكن لكن سمسار، أي باع إذا المسمى المالكباع لو).

- ✓ بنفسهالموكل التزام قبل الوكيل تعويض عن الكشف تتطلب الصافية القائمة
- ✓ عمولةيستحق لا الخاص المالك بيع مشترياً؛ أولاً ينتج الذي للسمسار العمولة: المفتوحةالقائمة
- ✓ للسمسارعمولة دين دون شخصياً البيع للمالك يمكن: الحصريةالوكالة
- ✓ العقارالمالك باع لو حتى العمولة تستحق: البيعفي الحصري الحق
- ✓ محددانتهاء تاريخ على البيع في الحصري والحق الحصرية الوكالة قوائم تحتوي أن يجب

14.6 المستنداتونسخ الإيداع إيصال

بيع وعقد إيصال بمثابة وهو العرض؛ مع المجمدة الأموال قبول عند الإيداع إيصال كاليفورنيا في العقارات وسطاء يستخدم المبيعات موظفي /الوسطاءمن العقارات ترخيص قانون يتطلب. الإيداعوتوزيع والتمويل البيع شروط جميع يتضمن أساسي، التوقيععلى الحصول فيه يتم الذي الوقت في يوقعه شخص لأي مستند أي من نسخة تقديم.

- ✓ الوقتنفس في الأساسي البيع وعقد الإيداع لأموال إيصال هو الإيداع إيصال
- ✓ الإيداعوتوزيع التمويل ذلك في بما الأساسية البيع شروط جميع يتضمن أن يجب
- ✓ التوقيععلى الحصول عند الموقع إلى موقع مستند أي من نسخة تقديم المبيعات موظفي /الوسطاءعلى يجب

14.7 المفاوضةللعقود الترجمة متطلب

أو الإسبانية باللغة أساسي بشكل المفاوضات يجري والذي التجارية الأعمال أو التجارة في يعمل الذي الشخص على يجب وشرطبند كل ذلك في بما اللغة، بتلك للعقد ترجمة التنفيذ، قبل يسلم، أن الكورية أو الفيتنامية أو الفيليبينية أو الصينية منزل أو شقة أو منزلاً تغطي واحد شهر عن تزيد لفترات الإيجارات أو السكنية الإيجار عقود أخرى، أمور بين من هذا، يشمل القروضوبعض متنقل، الأطرافوالتزامات حقوق الإنجليزية باللغة الموقع العقد يحكم .

- ✓ الكوريةأو الفيتنامية أو الفيليبينية أو الصينية أو الإسبانية باللغة أساسي بشكل المفاوضات تتم عندما ينطبق
- ✓ واحدشهر عن تزيد لفترة الإيجارات أو السكنية الإيجار عقود ي□□مل
- ✓ الأطرافوالتزامات حقوق الإنجليزية باللغة الموقع العقد يحدد

14.8 الترجمةحقوق عن التنازل قابلية وعدم الانتصاف سبل

العامة السياسة مع يتعارض 1632القسم أحكام عن تنازل أي العقدفسخ المتضرر للطرف يجوز الامتثال، في الفشل عند بالغ شخص)به خاص مؤهل مترجم خلال من بالتفاوض الآخر الطرف قام إذا المطلب هذا ينطبق لا للتنفيذقابل وغير وباطل الشركةلحساب يعمل ولا بها المعمول واللغة الإنجليزية اللغة يتقن).

- ✓ الامتثالفي الفشل بسبب العقد فسخ المتضرر للطرف يجوز
- ✓ للتنفيذقابل وغير باطل الأحكام هذه عن تنازل أي
- ✓ بهخاصاً مستقلاً مؤهلاً مترجماً الطرف يستخدم عندما الاستثناء ينطبق

14.9 المقررةالأضرار أحكام صحة

وقت القائمة الظروف ظل في معقول غير كان أنه المعترض الطرف أثبتت إذا إلا عام بشكل صحيحًا المقررة الأضرار حكم يُعتبر أو المستحيل من يكن لم ما باطلاً الحكم يكون السكنية، والعقود الاستهلاكية الإيجار /البيععمليات حالة في أنه غير العقدإبرام الفعليةالأضرار تحديد الصعوبة غاية في .

- ✓ العقدإبرام وقت معقول غير كان أنه المعترض أثبت إذا إلا عام بشكل صحيح
- ✓ الصعوبةغاية في أو مستحيلاً الفعلية الأضرار تحديد يكن لم ما باطلاً يكون السكنية، والعقود الاستهلاكية للعقود بالنسبة

14.10 مسبقاًمحددة كأضرار المتعددة المدفوعات

منفصلاً حكماً تتطلب لاحقة دفعة كل فإن مسبقاً، محددة أضرار بمثابة المشتري من واحدة دفعة من أكثر هناك يكون عندما صحيحاًليكون منفصل بشكل موقعاً مسبقاً المحددة للأضرار.

- ✓ القسم متطلبات المدفوعات جميع إجمالي يستوفي أن يجب 1675
- ✓ لاحقة دفعة لكل منفصل بشكل 1677 القسم يستوفي مسبقاً المحددة للأضرار منفصل حكم توثيق أو توقيع يجب (§ 1678)

14.11 السكنيةالشقق بيع في الوديعة استرجاع قواعد

من 3% تتجاوز لم إذا صحيح أمر مسبقاً محددة كأضرار المشتري بوديعة البائع احتفاظ أن يُفترض السكنية، الشقق لبيع بالنسبة صارمةزمنية جداول الزيادة استرجاع تتبع أن وجب الشراء، سعر.

- ✓ معقولغير المبلغ أن المشتري يثبت لم ما صحيحة الشراء سعر من 3% تتجاوز لا والتي بها المحتفظ المبالغ تُعتبر
- ✓ النهائيالضمان إغلاق بعد يوماً 90 خلال للمشتري معروف عنوان آخر إلى المسترجعة المبالغ إرسال يجب
- ✓ تقويميأًيوماً 60 خلال المحاسبة إجراء يجب للشراء، العقد على جديد مؤهل مشتري وقع إذا

14.12 الوكالةاتفاقيات في التحكيم

تمثيل واتفاقيات الإدراج اتفاقيات ذلك في بما —العقاريةالملكية بيع معاملات في والوكلاء الموكلين بين المبرمة العقود التحويلعقود على المطبقة والصيغة التسمية متطلبات لنفس تخضع ملزمة تحكيم أحكام على تحتوي التي —والوسيطالمشتري .

- ✓ عنوان والوسيط المشتري تمثيل واتفاقيات الإدراج اتفاقيات في التحكيم أحكام تحمل أن يجب 'ARBITRATION OF DISPUTES'
- ✓ منفصلأولي توقيع وتتطلب طوعية التحكيم حكم على الموافقة
- ✓ على فقط العنوان هذا وينطبق الإهمال، عن الناجمة الوفيات أو الجسدية بالإصابة المتعلقة المطالبات تستبعد لا التحكيم أحكام 1989 يوليو 1 بعد أو في المبرمة العقود

14.13 توحيد قانون مخاطر البائع والمشتري

العامة بالسلطة أخذه أو جوهري بشكل العقار تدمير وتم الحيازة أو الملك ينتقل لم إذا المدني، القانون من 1662 القسم بموجب يتحمل الحيازة، أو الملك انتقل إذا ·المدفوعة المبالغ المشتري ويسترد العقد تنفيذ للبائع يمكن فلا المشتري، من خطأ دون ذلك. خلاف على الطرفان يتفق قد ·أيضاً الدفع عليه ويجب الخسارة المشتري

- ✓ البائع عاتق على الخسارة مخاطر تكون الحيازة، أو الملك انتقال قبل (المدفوع الثمن المشتري يسترد)
- ✓ المشتري عاتق على الخسارة مخاطر تكون الحيازة، أو الملك انتقال بعد (أيضاً الدفع يجب)
- ✓ العقد في مختلف بشكل المخاطر تخصيص على صراحة الطرفان يوافق قد

14.14 الخيار عقد متطلبات

أن يجب ·معين وقت خلال محدد بسعر لشراء إلغاؤه يمكن لا حقًا محتملاً مشتريًا مقابل، مقابل المالك، يمنح عقد هو الخيار المشتري ·مقابل بمثابة تكون أن يمكن الإيجار أحكام أن من الرغم على ،(كافٍ غير المجرد الذكر) الفعلي المقابل تسليم يتم يُفهم وقت، تحديد يتم لم إذا ب□□قة؛ تفسيره ويتم جوهرية أهمية له الوقت ·بالأداء المطالبة يمكنه لكن بالأداء ملزم غير بالخيار رهنه يمكن ولا الأرض في حقًا يمنح لا الخيار ·معقول وقت

- ✓ كافٍ غير المجرد الذكر بالخيار؛ البائع إلى بالخيار المشتري من فعليًا مقابلاً الخيار يتطلب
- ✓ المحددة للفترة للإلغاء قابل غير الأساسي العرض الخيار يجعل
- ✓ بالأداء المطالبة يمكنه لكن بالأداء ملزم غير بالخيار المشتري
- ✓ بدقة تفسيره ويتم الخيار في جوهرية أهمية له الوقت
- ✓ رهنه يمكن ولا الأرض في حقًا يمنح لا المستخدم غير الخيار

14.15 للجدية المالية الودائع مع التعامل

أموال يستقبل الذي الوسيط على يجب العقارات، قانون من 10145 المادة بموجب ·الائتمان أموال هي المالية الجدية وديعة على نزاعات تنشأ عندما ·الرئيسي الموكل يد في أو محايد، ضمان في أو الائتمان، صندوق حساب في يضعها أن الائتمان المحكمة لدى الأموال وإيداع الغير تدخل دعوى بتقديم الوسيط يُنصح الوديعة، ·

- ✓ العقارات قانون من 10145 المادة بموجب معها التعامل يتم ائتمان أموال هي المالية الجدية وديعة
- ✓ الرئيسي الموكل يد في أو محايد، ضمان في أو الائتمان، صندوق حساب في الائتمان أموال وضع الوسيط على يجب
- ✓ المحكمة لدى الأموال وإيداع الغير تدخل دعوى تقديم الوسيط على يجب الوديعة، على النزاع حالة في

14.16 الوثائقعلى التوقيع رسوم على دولارات عشرة قدره أقصى حد

دولارات عشرة عن يزيد رسم على يحصل أو عقداً يوقع أن واحدة عائلة طراز من سكني لعقار مؤجر أو بائع لأي يجوز لا ($10) للشراء خياره المستأجر /المشتريمارس عندما أداة أو سند أي نقل إعادة أو إلغاء أو بنقل المرتبطة وتسليمها وثيقة على للتوقيع فقطاستشرافي بشكل ينطبق ·البيععقد تنفيذ ينهي أو·

- ✓ واحدةعائلة طراز من السكني العقار على النقل وإعادة والإلغاء النقل وثائق تسليم على للتوقيع $10لرسم الأقصى الحد
- ✓ البيععقد ينهي أو للشراء خياره المستأجر أو المشتري يمارس عندما ينطبق

14.17 الاستئمانيوالحساب التحكيم قيود

الملكيةنزع أو القانوني غير والاستيلاء الامتياز وحجز الزوجي والحل الموصية الأمور في المحكمة سلطة من التحكيم أحكام تقلل لا دعوى رفع في الاستئماني الحساب على الحائز حق يمنع لا فإنه الاستئماني، الحساب تعليمات في تحكيم حكم هناك كان إذا · تدخل·

- ✓ الملكيةنزع أو القانوني غير والاستيلاء والحجز الموصية الأمور على المحكمة اختصاص من التحكيم أحكام تحد لا
- ✓ التدخلدعوى في الاستئماني الحساب على الحائز حق الاستئماني الحساب تعليمات في التحكيم حكم يمنع لا

14.18 العقدعلى البائع وفاة تأثير

الملكية، نقل قبل البائع توفي إذا ·الأطرافمن والمحالين والإداريين والمنفذين الورثة صحيح بشكل المحرر العقاري العقد يلزم المتوفىللبائع المحالين أو والمنفذين والإداريين الورثة ضد المحدد الأداء إجبار للمشتري يجوز·

- ✓ والمحالينوالإداريين والمنفذين الورثة جيداً المحرر العقد يلزم
- ✓ المتوفىالبائع خلفاء ضد المحدد الأداء إجبار للمشتري يجوز

14.19 الخياراتعلى الوسيط عمولة

الخياررممارسة تم إذا إلا العمولة في الحق ينشأ لا خيارًا؛ يأخذ عميل تأمين أجل من عمولة على الوسيط يحصل لا ما عادة·

- ✓ الخياررممارسة تم إذا فقط الخيار على الوسيط عمولة تنشأ
- ✓ عمولةعلى الحصول الوسيط يستحق لا وحده خيار عميل تأمين

14.20 العقاراتمعاملات في العطاء

أن صحيح عطاء يقدم الذي للطرف يمكن ·الإغلاقعند عادة به، الخاص العقد من جزء لتنفيذ واحد طرف من عرض هو العطاء كلا كان إذا ·فقدتوإلا العطاء تقديم وقت في الاعتراضات تحديد يجب ·تقصيرحالة في الآخر الطرف ويضع الاستعداد يبدي ·بالتعويضاتالمطالبة منهما لأي يمكن فلا تقصير، حالة في الطرفين

- ✓ الإغلاقعند تقديمه يتم ما عادة تعاقدي، التزام لتنفيذ عرض هو العطاء
- ✓ الدعوىأو بالفسخ يسمح مما تقصير، حالة في الرافض الطرف يضع الصحيح العطاء
- ✓ فقدتوإلا العطاء تقديم وقت في الاعتراضات تحديد يجب
- ✓ بالتعويضاتالمطالبة منهما لأي يمكن فلا تقصير، حالة في الطرفين كلا كان إذا

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 الصحيحالصك أساسيات

قانون يتطلب ·صحيحبشكل وقبوله وتسليمه تنفيذه عند له الموهوب إلى الموهب من العقارية الممتلكات ملكية الصك يحول العقاريالحجز بيع في الحال هو كما)إجبارياً أو طوعياً النقل يكون قد ·صحيحاًالصك يكون لكي محددة جوهرية عناصر كاليفورنيا).

- ✓ مكتوباًالصحيح الصك يكون أن يجب
- ✓ صحيحبشكل (لهوالموهوب الموهب)الأطراف وصف يجب
- ✓ المنحةاستقبال على وقادرة للتحويل مؤهلة الأطراف تكون أن يجب
- ✓ الأخرىالمقاطع عن تميزها بطريقة الممتلكات وصف يجب
- ✓ التشغيلية التحويل كلمات على المنحة عبارة تتضمن أن يجب)مثل 'أنا بموجب هذا أمنح')
- ✓ بالتحويليقوم الذي الطرف قبل من الصك يوقع أن يجب
- ✓ وقبولهالصك تسليم يجب

15.2 الصحيحللصك المطلوبة غير العناصر

اختبار يتم ·صحيحاًالصك يكون لكي معينة تقليدية شكلية إجراءات كاليفورنيا تطلب لا الأخرى، الولايات بعض في للقانون خلافاً ·متكرربشكل مطلوب غير هو ما فهم

- ✓ الحبندوم شرط(‹to have and to hold›) ضروريّاًليس
- ✓ مطلوبينليسا والختم الشهود
- ✓ الصكلصحة ضروريّاً ليس لكنه به موصى التاريخ
- ✓ الصكلصحة مطلوباً ليس الإقرار
- ✓ الصكلصحة مطلوباً ليس التسجيل

15.3 الإقراروالطبيعة الغرض

هو التنفيذ هذا بأن صك بتنفيذ قام شخص قبل من (الموثقمثل) صحيح بشكل مخول موظف أمام رسمي إعلان هو الإقرار الكتابة بإدخال ويسمح الهوية وعدم والانتحال التزوير ضد الإقرار يحمي ·الإقرارشهادة بتنفيذ الموظف يقوم ·الخاصوعمله فعله للتنفيذإضافي إثبات دون الأدلة في·

- ✓ الخاصالموقع عمل هو التنفيذ بأن مخول موظف أمام رسمي إعلان هو الإقرار
- ✓ الهويةوعدم والانتحال التزوير ضد كحماية يعمل
- ✓ للتنفيذإضافي إثبات دون الأدلة في صحيح بشكل المقرة الكتابات إدخال يمكن
- ✓ بهاالإقرار تم إذا إلا الصكوك من العديد تسجيل يمكن لا

15.4 الصكتسجيل أهمية

في يفشل الذي المانح ·التحويلاتتسلسل تحديد خلال من المانح يحمي لأنه للغاية مهم لكنه الصك صحة على يؤثر لا التسجيل الذين الأشخاص بحقوق إشعاراً تعطي أيضاً الحيازة ·أولاًالملكية على يؤثر آخر مستند تسجيل تم إذا خطر في يكون التسجيل حيازةلديهم·

- ✓ المانحيحمي لكنه الصك لصحة مطلوباً ليس التسجيل
- ✓ العقارعلى تؤثر التي التحويلات تسلسل يحدد التسجيل نظام
- ✓ لاحقصك تسجيل تم إذا خطر في يكون التسجيل في يفشل الذي الأول المانح
- ✓ العقاريملك عمن التحقيق المشترين على يجب —الحيازة صاحب بحقوق بناء إشعاراً تعطي للعقار الحيازة

15.5 الملكيةلنقل النية يتطلب التسليم

المادي النقل مجرد وليس —فوراً الملكية لنقل (grantor)المانح نية يتطلب والتسليم تُسلّم، لم ما نافذة تكون لا الوثيقة للمستند ·موجودةالمطلوبة النية كانت إذا فعلياً الوثيقة تسليم دون القانوني التسليم يحدث أن يمكن·

- ✓ تُسلّملم ما نافذة تكون لا الوثيقة
- ✓ فوراًالملكية لنقل المانح نية يتطلب التسليم
- ✓ (التسجيلحتى نافذة غير الوثيقة أن يعتقد كلاهما)المانح وفاة حتى التسجيل بعدم المتلقي المانح أخبر إذا صحيح تسليم يوجد لا
- ✓ الحاليةالتسليم نية تظهر لا الناجي ليسجلها آمن إيداع صندوق في الموضوعة الزوجين بين المتبادلة المستندات

15.6 الصحيحللتوثيق أساسياً ليس الاعتبار

ومع .التوثيقفي ذكره الضروري من وليس صحيح، لتحويل أساسياً ليس الاعتبار لكن اعتبار، مقابل التوثيق تنفيذ يتم ما عادة .النيةحسن المشترين التسجيل قوانين تحمي حيث معينة، ثالثة أطراف ضد المستفيد حقوق على الاعتبار غياب يؤثر قد ذلك،

- ✓ الصحيحالملكية لتحويل أساسياً ليس الاعتبار
- ✓ تقديمهتم لو حتى التوثيق في الاعتبار ذكر يجب لا
- ✓ إلغاؤهيتم وقد الدائنين تجاه احتيالياً يعتبر معسراً يصبح أو هو الذي المانح من اعتبار بدون التحويل

15.7 الاعترافاتتوثيق يمكنه من

سبتمبر 17 منذ .العدلموثق يكون ما وعادة الولاية، داخل معتمدين مختلفين ضباط بواسطة الاعترافات توثيق يمكن، 1959 الضباط لبعض يمكن .(الخاصةمقاطعتهم على سابقاً مقصوراً كان)كاليفورنيا في مكان أي في العمل العدل لموثق يمكن .المسلحةالقوات أفراد اعترافات توثيق العسكريين

- ✓ القسم المدنية قانون)كاليفورنيا في مكان أي في الاعترافات توثيق العدل لموثق يمكن (1181
- ✓ الاعترافاتتوثيق المحاكم مفوضية وأعضاء المقاطعات وموثقي المحاكم وموثقي والقضاة للقضاة يمكن
- ✓ الاعترافاتتوثيق أيضاً المعتمدين الضباط لنواب يمكن
- ✓ كاليفورنياوقوانين وأحكام أشكال مع كاليفورنيا خارج توثيقه يتم الذي الاعتراف يتوافق أن يجب

15.8 الموثقوسجل ختم متطلبات

أعمال لجميع متتالي بسجل والاحتفاظ المطلوبة المعلومات يعرض رسمي بختم الاحتفاظ كاليفورنيا في العام الموثق على يجب .للموثقالحصرية السيطرة تحت وآمنة مغلقة منطقة في بالسجل الاحتفاظ يجب .التوثيق

- ✓ ورقم الصلاحية انتهاء وتاريخ التسجيل ومقاطعة 'Notary Public' وعبارة الولاية وختم الموثق اسم الموثق ختم يعرض أن يجب الصلاحية
- ✓ (تقريباًشامل المطاطي الختم)الفوتوغرافي للتصوير قابلاً الختم يكون أن يجب
- ✓ الحكومة قانون)والرسم للهوية الموثوق والدليل والتوقيع الصك وطبيعة العمل ونوع والوقت التاريخ السجل يسجل أن يجب القسم8206)
- ✓ على يجب العامة، التوكيلات أو الحقيقية الملكية على تؤثر التي الائتمان وصكوك عنها المتنازل والصكوك للصكوك بالنسبة السجلفي للموقّع الأيمن الإبهام بصمة على الحصول الموثق

15.9 المالية المصلحة ذي الموظف قبل من الإقرار

العدل لكاتب يمكن لا ·الاحتيال لثني وذلك المعاملة، في مباشرة مالية مصلحة إقراراً يأخذ الذي الموظف لدى يكون أن يجب لا بنفسه بتنفيذها قام التي بالصكوك الإقرار يمكنه ولا المعاملة، في توثيقي عمل أي تنفيذ مباشرة مالية مصلحة لديه الذي ·

- ✓ إقرار بأخذ مباشرة منفعة أو مالية مصلحة لديه موظف يقوم أن يجب لا
- ✓ القسم الحكومة قانون)بنفسه نفذها التي بالصكوك يقر أن العدل لكاتب يمكن لا 8224.1)
- ✓ أو وصي أو موصي أو له مرتهن أو مرتهن أو آخذ أو كمانح فردي بشكل تسميته فيها يتم معاملة توثيق العدل لكاتب يمكن لا القسم الحكومة قانون)مستأجر أو مؤجر أو مشتري أو بائع أو مستفيد 8202/8220)
- ✓ موظف به يُقِرّ أن يجب الخاص توقيعه لكن آخرين، مانحين بتوقيع يقر أن مانحين عدة من واحداً يعتبر الذي للموظف يمكن مختلف
- ✓ بنائياً إشعاراً ينقل لا وجهه على التضارب هذا عن يكشف الذي الصك

15.10 للتسجيل الإقرار تتطلب التي الأدوات

على تؤثر التي الصكوك معظم مطالبة خلال من بها المصرح غير الأعباء من الممتلكات مالكي كاليفورنيا في القانون يحمي موافقة المشتركة الممتلكات تحويلات تتطلب ·التسجيل قبل المالك قبل من إثباتها أو بها الإقرار يتم بأن العقارية الممتلكات الزوجين كلا·

- ✓ التسجيل قبل المالك قبل من إثباتها أو بها والإقرار العقارية الممتلكات على تؤثر التي الصكوك معظم تنفيذ يجب
- ✓ الإيداع وإيصالات الخيارات واتفاقيات البيع واتفاقيات الثقة وصكوك والرهون التحويلات الصكوك تشمل
- ✓ معاً والزوجة الزوج قبل من المشتركة الممتلكات يرهن أو يحول صك أي تنفيذ يجب

15.11 الملكية سلسلة في الأسماء توافق

اسم بين الجوهري الاختلاف يجعل ·الملكية سلسلة في للمالكين الأسماء بين مباشراً اتصالاً للملكية الكامل السجل يتطلب السجلات خارج أدلة خلال من الهوية إثبات يمكن لو حتى معيبة، الملكية التالية الأداة في الممنوح واسم واحدة أداة في المانح·

- ✓ للمالكين الأسماء بين مباشراً اتصالاً الملكية سلسلة في الأدوات تظهر أن يجب
- ✓ القانون بناء إشعار تقديم في الأداة وتفشل معيباً السجل يجعل الأسماء في الجوهري الاختلاف
- ✓ قد الأولى الحروف أو الوسطى الأسماء في الاختلاف لكن جوهري، غير يكون ما عادة الأول الحرف أو الأوسط الاسم إضافة أو حذف السجل في خللاً يسبب
- ✓ سابقاً سميث، دو ماريا 'المثال، سبيل على)به الملكية أخذ تم الذي الاسم التحويل في يذكر أن يجب اسمه تغير الذي الشخص دوماريا')

15.12 المانحوتواجد الوهمية الأسماء

يكون يتبناه أو يستخدمه وهمي اسم تحت حقيقي لشخص الموجه الصك لكن باطلاً، يكون بحت وهمي لشخص الموجه الصك صحيحاً. يجب أن يكون المانح موجوداً شخصاً (اعتبارياًأو طبيعياً) بالفعل الملكيةتلقي على قادراً.

- ✓ باطلاًيكون (متظاهرأو كاذب) بحت وهمي لشخص الموجه الصك
- ✓ صحيحاًيكون به معروف وهمي اسم تحت حقيقي لشخص الموجه الصك
- ✓ الحقيقيالاسم تحت ثانية برسالة تصحيحه يمكن خاطئ بشكل المسمى المانح خطأ
- ✓ باطلاًيكون متوفى لشخص الموجه الصك

15.13 الشرطيوالتسليم للتسليم القانوني الافتراض

تسليم يمكن لا. للدحضقابل الافتراض هذا لكن مسجلاً، أو المستفيد حوزة في السند كان إذا الصحيح التسليم القانون يفترض في بدمجها أو الضمان خلال من الشروط مع التعامل يجب. مطلقللمستفيد التسليم — للمستفيد مشروط بشكل المنحة نفسهالسند.

- ✓ مسجلاًأو المستفيد حوزة في السند كان إذا (للدحضقابل) التسليم يُفترض
- ✓ مطلقللمستفيد التسليم — مشروط بشكل للمستفيد المنحة تسليم يمكن لا
- ✓ السندفي الشروط أدرج أو ضمان في السند ضع شروط، لفرض
- ✓ التسجيلتاريخ عن غالباً يختلف التاريخ توقيعه؛ تاريخ من اعتباراً تسليمه تم السند أن يُفترض

15.14 الوصاياوالتسليم القبول متطلب

أو الكلمات أو الأفعال خلال من يظهر كما المتلقي، قبل من قبوله تم إذا إلا المفعول نافذ يصبح أن للمستند يمكن لا عادة. القبولشهادة يتطلب الحكومي للكيان المستند. الوصايالتصرف كمحاولة فعال غير المانح بوفاة المشروط التحويل. السلوك

- ✓ المفعولنافذ يصبح لكي المستند المتلقي يقبل أن يجب عادة
- ✓ الاستثناء: عقلياًكفء غير أو قاصراً المتلقي يكون عندما القبول يُفترض
- ✓ (الوصيةبمتطلبات يفي أن يجب) صالح غير وصايا كتصرف يفشل المانح بوفاة المشروط المستند
- ✓ القبولشهادة على يحتوي أن يجب الحكومي للكيان المستند

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 الكامل الإقرار سند(Quitclaim Deed)

الكامل الإقرار سند ينقل في عيب لإزالة عادة يُستخدم. ضماناتأي دون التنفيذ، وقت المانح يمتلكها التي المصلحة فقط بالتنازلالنقل العام القانون مفهوم يشبه إنه الملكية.

- ✓ التنفيذوقت المانح يمتلكها التي المصلحة فقط الكامل الإقرار سند ينقل
- ✓ الكاملالإقرار سند في صريحة أو ضمنية ضمانات توجد لا
- ✓ لاحقاًالمكتسبة الملكية الكامل الإقرار سند ينقل لا
- ✓ الملكية في عيب لإزالة عادة يُستخدم(بسيطعيب)
- ✓ المحكمةلأمر وفقاً الكامل الإقرار تأثير والشرطة والمسؤولين الأوصياء لسندات يكون ما عادة

16.2 الثقة سند(Trust Deed)

الثقة سند أداة هو ضمان كضمان الأرض ملكية تنقل الأطراف ثلاثية. مالالتزام المانح ينقل(trustor) إلى القانونية الملكية الوصي(trustee)، مع السداد عن التخلف حالة في البيع سلطة بموجب بها يحتفظ الذي(المقرض)المستفيد لصالح الثقة. الامتلاكوحق العادلة بالملكية المانح يحتفظ.

- ✓ أطراف: ثلاثة(المقترض)المانح، (المقرض)والمستفيد، والوصي(القانونيةبالملكية يحتفظ)
- ✓ السداد عن التخلف عند الممتلكات بيع سلطة وله القانونية بالملكية الوصي يحتفظ
- ✓ والحيازةالامتلاك وحق العادلة بالملكية المانح يحتفظ
- ✓ الملكيةنقل إعادة المستفيد ويطلب بالكامل الملاحظة تُدفع عندما القانونية الأرض ملكية الوصي يعيد
- ✓ مناسب بشكل تسليمه أو الإغلاق بعد واحد أسبوع غضون في ثقة سند تسجيل ترخيص مالك أي على يجب(B&P Code Section 10141.5)

16.3 الباطلةالصكوك

الباطلة الصكوك بين التمييز المرشحين على يجب .قيمةمقابل النية حسن المشتري إلى حتى الملكية، الباطلة الصكوك تنقل لا (الملكيةتنقل لا) .(إلغاؤهايمكن ولكن الملكية تنقل)للإلغاء القابلة والصكوك

- ✓ باطل (الوصايةتحت الشخص المثال، سبيل على)قضائياً أهليته عدم تحديد تم شخص من الصادر الصك
- ✓ باطلةالمزيفة الصكوك
- ✓ باطلسنة 18من أقل وعمره الرشد سن يبلغ لم شخص من الصادر الصك
- ✓ باطلتصريح دون له المتنازل اسم إدراج تم حيث فارغة بحقول تنفيذه يتم الذي الصك
- ✓ باطل (الوفاةعند فقط ليعمل مقصود)بحتاً وصائياً طابعه يكون الذي الصك

16.4 التحويلإعادة صك

عندما ذلك يحدث ما وعادة الاستئماني، الصندوق انتهاء عند الموكل إلى أخرى مرة الوكيل من الملكية ينقل التحويل إعادة صك .الكاملالتحويل إعادة طلب المستفيدة الجهة وتصدر بالكامل الإذن سند دفع يتم

- ✓ الاستئمانيالصندوق انتهاء عند الموكل إلى أخرى مرة الوكيل من الملكية ينقل التحويل إعادة صك
- ✓ التحويلبإعادة الوكيل يقوم حتى 《الكاملالتحويل إعادة طلب 》 تصدر أن المستفيدة الجهة على يجب
- ✓ بالكاملالإذن سند دفع يتم عندما عادة الاستئماني الصندوق ينتهي

16.5 الشريفصك

فقط وينقل .المالكضد مالي بدين حكم أو العقاري الرهن على بالحجز حكم بموجب العقار حجز عند الشريف صك إعطاء يتم .ضماناتأي يتضمن ولا الحجز بموجب المكتسبة الملكية

- ✓ ماليبدين حكم أو بالحجز حكم بموجب العقار حجز عند الشريف صك إعطاء يتم
- ✓ الحجزبموجب الشريف أو الدولة قبل من المكتسبة الملكية فقط ينقل
- ✓ نوعأي من تعهدات أو ضمانات أي يتضمن لا

16.6 الهديةصك

الحب (يجبلا لكن)الممنوح يذكر قد ·بالتنازلالإقرار نموذج أو المنحة صك باستخدام مقابل، دون الملكية ينقل الهدية صك والمودة· يُبطلقد الدائنين على الاحتيال به يُقصد الذي الهدية صك·

- ✓ بالتنازلالإقرار صك أو المنحة صك نموذج الهدية صك يستخدم قد
- ✓ والمودةالحب أجل من هو النقل أن عليه، يجب لا لكن الممنوح، يذكر قد
- ✓ أقسام الموحد، الاحتيالي التحويل قانون)معسراً الممنوح يترك كان إذا الدائنين على الاحتيال به المقصود الهدية صك يُبطل قد المدني القانون3439–3439.12)

16.7 للإلغاءالقابلة الصكوك

وهي ·المناسبةالقضائية الإجراءات خلال من فيها الطعن إمكانية مع الملكية تنقل لكنها باطلة ليست للإلغاء القابلة الصكوك الإطلاقعلى ملكية أي تنقل لا التي الباطلة الصكوك عن تختلف·

- ✓ للإلغاءقابلاً يكون المحكمة قبل من أهليته عدم تحديد يتم ولم العقل سليم غير شخص عن الصادر الصك
- ✓ القضائيةالإجراءات خلال من إلغاؤه يمكن لكن الملكية ينقل الصك
- ✓ من قانوني بشكل المتزوج الشخص باستثناء)سنة 18-21بين أعماره تتراوح شخص عن الصادر الصك كان ,1972مارس 4قبل للإلغاءقابلاً (فوقفما سنة 18

16.8 الضمانصك

الملكية تأمين على تقريبًا الشامل الاعتماد بسبب كاليفورنيا في شائع غير ولكنه بالملكية صريحة تعهدات الضمان صك يتضمن للتسويقالقابلة الملكية لإثبات·

- ✓ بالملكيةصريحة تعهدات الضمان صك يتضمن
- ✓ الملكيةتأمين على الاعتماد بسبب كاليفورنيا في شائعة غير الضمان صكوك

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 Escrowلصحة أساسيان ضروريان عنصران

بيع يتطلب escrow صحيح عقد /اتفاق بين ملزم المشتري، والبائع (2) إلى الشرطي التسليم أساسيين: (1) ضروريين عنصرين شكل أي الملزمة الاتفاقية تتخذ أن يمكن. (الأموال أو deed of trust أو grant deed مثل) قيمة ذي لشيء محايد ثالث طرف ذلك في بما قانوني، deposit receipt (سكني شراء اتفاق)، أو agreement of sale، أو exchange agreement، أو option agreement، أو تعليمات escrow منفذة.

- ✓ يتطلب escrow صحيح عقد /اتفاق والبائع المشتري بين ملزم
- ✓ يتطلب escrow صحيح التسليم الشرطي إلى قيمة ذي لشيء محايد ثالث طرف
- ✓ قانوني شكل أي في الملزم الاتفاق يظهر أن يمكن (deposit receipt أو agreement of sale وغيرها)

17.2 بالثقةوموكل كوكيل الضمان حامل

قيمة ذات أخرى أشياء أو والمستندات والصكوك بالأموال يحتفظ الذي المتحيز غير /المحايد الثالث الطرف هو الضمان حامل أن ويجب الرئيسية للأطراف بالثقة وموكل وكيل هو الضمان حامل. الشروط استيفاء يتم أو المحددة الأحداث تحدث حتى يعمل. الضمان لتعليمات الأمين الأداء على عادة بالثقة الوكالة واجب يقتصر. الحسنة والنية والولاء المعقولة العناية يمارس والبائع المشتري من لكل مزدوج كوكيل الضمان حامل (وُجدإن والمُقرض،).

- ✓ ووديع متحيز غير /محايد ثالث طرف هو ال□□مان حامل
- ✓ الضمان في الرئيسية للأطراف بالثقة وموكل وكيل هو الضمان حامل
- ✓ والبائع للمشتري مزدوج وكيل هو الضمان حامل (وُجدإن والمُقرض)
- ✓ الضمان لتعليمات الأمين الأداء على عادة بالثقة الوكالة واجب يقتصر (Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.)

17.3 الأحاديةمقابل الثنائية الضمان تعليمات

الضمانتعليمات من شكلين كاليفورنيا تستخدم: الثنائية (المشتركة — يتم تنفيذها ملزمة وللمشتري معاًوالبائع (والأحادية). الثنائية التعليمات في، الطرفين كلا يوقع أن يجب الثنائية، /المشتركةالتعليمات بمجرد توقيع. الأحدثالتعليمات تسيطر ما فعادة الأصلي، العقد متبادلاًاتفاقاً تتطلب التغييرات منفرد؛ بشكل ت□□ييرها الرئيسيين.

- ✓ معاًوالبائع للمشتري وملزمة الثنائية التعليمات تنفيذ يتم
- ✓ حدةعلى طرف كل بها يقوم منفصلة تعليمات هي الأحادية التعليمات
- ✓ الأحدثالتعليمات تسيطر ما فعادة الأصلي، العقد مع الضمان تعليمات تعارضت إذا
- ✓ متبادلةموافقة تتطلب التغييرات منفرد؛ بشكل الموقعة الثنائية /المشتركةالتعليمات تغيير الرئيسيين الطرفين من لأي يمكن لا

17.4 تقديريةسلطة لديه ليس الضمان حامل

أن يجب ولا يمتلك لا الضمان حامل. الأساسيةالأطراف ونوايا فهم تعكس التي التبادلية على الضمان تعليمات تحتوي أن يجب وفقاً فقط الضمان حامل يتصرف. الأساسيةالأطراف مكان، وليس عن، نيابة يتصرف فهو — التقديرية السلطة يمارس محددةمكتوبة لتعليمات.

- ✓ الأطرافونوايا فهم بين التبادلية على الضمان تعليمات تحتوي أن يجب
- ✓ التقديريةالسلطة الضمان حامل يمارس ألا يجب
- ✓ محددةمكتوبة لتعليمات وفقاً فقط الضمان حامل يتصرف

17.5 القانونيةالمشورة تقديم الضمان حساب لصاحب يجوز لا

الأطراف، تختلف عندما. القانونيةالمشورة تقديم عليه ويُحظر النزاعات في يحكم ولا كوسيط الضمان حساب صاحب يعمل لا ترخيص نطاق ضمن تقع التي للمسائل عقاري وسيط أو) محام استشارة عليهم يقترح أن الضمان حساب صاحب على يجب العقارات).

- ✓ القانونيةالمشورة تقديم الضمان حساب صاحب على يُحظر
- ✓ النزاعاتفي يحكم ولا كوسيط الضمان حساب صاحب يعمل لا
- ✓ عقاريوسيط إلى الحالة، حسب أو، محام إلى المختلفة الأطراف توجيه يجب

17.6 والسريةالأمانة حساب

الحفاظ يجب .صارمبشكل محظورة (المدينةالأرصدة)المكشوف على المسحوبة والحسابات فائقة بعناية الأمانة حساب على الأطراف موافقة دون الرئيسية غير للأطراف المعلومات عن يفصح أن الأمانة لمسؤول يجوز لا —وسري مميز طابع لها الأمانات الرئيسية.

- ✓ صارمبشكل محظورة (المدينةالأرصدة)المكشوف على المسحوبة الأمانة حسابات
- ✓ بطبيعتهاوسري مميز طابع لها الأمانات
- ✓ الرئيسيةالأطراف موافقة دون الرئيسية غير للأطراف المعلومات إفشاء يجوز لا

17.7 الصرفقبل الأموال تتم أن يجب

لا يجوز صرف الأموال حتى تتم جميع الشيكات وغيرها والسحوبات متاحة وتصبح للسحب كحق تلقائي. قد تدقيق الضمان حامل على يجب الإغلاق، قبل .المؤسسةالمالية وموقع نوع حسب أيام 10إلى 1من هذه الانتظار فترة تتراوح .المتمةالأموال ذلك في بما العناصر، جميع من والتحقق الملف

- ✓ تلقائيكحق متاحة وتصبح والسحوبات الشيكات تتم حتى الأموال صرف يجوز لا
- ✓ أيام 10إلى 1من الانتظار فترة تتراوح قد
- ✓ المتمةالأموال جميع من التحقق مع الإغلاق، قبل الملف تدقيق الضمان حامل على يجب

17.8 الضمانفي الرئيسية الأطراف هم من

قرض يقدمون الذين المقرضون (انطبقإن)و والبائع المشتري الرئيسية الأطراف تشمل الدفع، ضمان بموجب العقارات بيع في رئيسية تكون الأطراف جميع لا— .الشرطيوالتسليم الضمان بتعليمات وتقوم تنفذ التي تلك هي الرئيسية الأطراف .العقارشراء ائتماني؛ واجب أي يستحقون لا (التقاريريقدمون أو الدفع، طلبات يضعون والذين السند، مطالبي مثل)الرئيسية غير الأطراف .نيةبحسن كوصي تجاههم الضمان مسؤول يتصرف

- ✓ العقارشراء قرض يقدمون الذين والمقرضين والبائع المشتري الرئيسية الأطراف تشمل
- ✓ رئيسيةتكون الضمان أطراف جميع لا
- ✓ تجاههمكوصي الضمان مسؤول يتصرف الرئيسية؛ غير للأطراف الائتماني الواجب يستحق لا

17.9 الأطرافبين والمشاركة التحقق حامل حياد

يكون قد أنه من الرغم على الرئيسية، الأطراف بين بالنزاعات معني غير محايد ثالث طرف هو (Escrow Holder)التحقق حامل الأطراف بين مشاركة دعوى برفع التحقق حامل يقوم قد نزاعات، حدوث عند ·المكتوبةالتعليمات انتهاك عن مسؤولاً (Interpleader) قدماًالمضي كيفية بشأن التحقق حامل وتوجيه النزاع حل المحكمة من طالباً قضائي، تصريح بإجراء والمطالبة·

- ✓ الرئيسيةالأطراف بين بالنزاعات معني غير محايد ثالث طرف هو التحقق حامل
- ✓ المكتوبةالتعليمات انتهاك عن مسؤولاً التحقق حامل يكون قد
- ✓ النزاعاتلحل قضائي تصريح بإجراء والمطالبة الأطراف بين مشاركة دعوى برفع التحقق حامل يقوم قد

17.10 الضمانتكميل أو إكمال يتم عندما

عندما مكمّل» «أو مكتمل» «بأنه الضمان إلى يُشار ·للتنفيذقابلاً عقداً صحيح بشكل والمنفذة المصاغة الضمان تعليمات تصبح تنفيذه أو تلبيته تمت قد التعليمات شروط من شرط كل يكون)منهمعفى أو مرضٍ(·

- ✓ للتنفيذقابلاً عقداً المنفذة الضمان تعليمات تصبح
- ✓ منهامعفى أو مرضية أو تلبيتها تمت قد الشروط جميع تكون عندما مكمّل» «أو مكتمل» «بأنه الضمان إلى يُشار

17.11 خاصة/محدودةكوكالة الضمان

يصبح وإغلاقه، الضمان إتمام /اكتمالعند ·الضمانتعليمات لمحتوى بالكامل تخضع خاصة /محدودةوكالة علاقة هو الضمان عليهاالحصول منهم كل استحق التي الضمان في بالأشياء يتعلق فيما موكل لكل وكيلاً الضمان حامل·

- ✓ الضمانلتعليمات تخضع خاصة /محدودةوكالة علاقة هو الضمان
- ✓ عليهالحصول منهم كل استحق بما يتعلق فيما موكل لكل وكيلاً الضمان حامل يصبح الإغلاق، عند

17.12 التوقيعقبل والإنهاء الكمال

واحد رئيسي طرف وقّع إذا ·مكتملاًالضمان يصبح ،(الموافقة)المتبادلة التعليمات على الرئيسية الأطراف جميع يوقع عندما يحتفظ ·الموافقةالتعليمات على الآخر الطرف يوقع أن قبل وقت أي في المقترح الضمان إنهاء الطرف لهذا يجوز فقط، متوافقةالبائع /المشتريتعليمات تكن لم إذا وأموالهم تعليماتهم سحب في بالحق عادة المقرضون·

- ✓ (الموافقة)المتبادلة التعليمات على الرئيسية الأطراف جميع يوقع عندما مكتملاً الضمان يصبح
- ✓ الآخرالطرف يوقع أن قبل الإنهاء الطرف لهذا يجوز فقط، واحد رئيسي طرف وقّع إذا
- ✓ متوافقةالبائع /المشتريتعليمات تكن لم إذا وأموالهم تعليماتهم سحب للمقرضين يجوز

17.13 الجوهريةالحقائق عن الإبلاغ واجب

إبلاغ واجب الضمان حامل يتحمل .المبادئينإلى تنسب الضمان وكيل يعرفها حقائق وأي المبادئين، وكيل هو الضمان حامل المعلومات ذلك في بما المبدأ، قرار على تؤثر قد التي الجوهرية الحقائق عن الوكالة نطاق ضمن المكتسبة بالمعرفة مبادئه .عنهاالمفصح غير الضارة أو الجديدة

- ✓ المبادئينإلى تنسب الضمان وكيل لدى المعروفة الحقائق
- ✓ المبدأقرار على تؤثر التي الجوهرية الحقائق عن الإفصاح الضمان حامل على يجب
- ✓ للمبادئينعنها المفصح غير الضارة أو الجديدة المعلومات عن الإفصاح يجب

17.14 الصارمالحياد متطلب

وعليه ،(المُقرضذلك في بما)الرئيسيين الطرفين من أياً يفضل وألا صارم، بشكل محايداً يبقى أن الضمان وكيل على يجب وكيل على يجب الحياد، من الرغم وعلى .الآخرالطرف حساب على واحد لطرف كسب إلى تؤدي بطريقة قدماً المضي تجنب .القانونيتطلبه حسبما المادية بالحقائق الرئيسيين الأطراف ينصح أن الضمان

- ✓ الرئيسيينالطرفين من أياً يفضل وألا صارم، بشكل محايداً يبقى أن الضمان وكيل على يجب
- ✓ الآخرالطرف حساب على واحد لطرف كسب إحداث يتجنب أن الضمان وكيل على يجب

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 الضمانأموال بتحرير البائع /المشتريالتزام

إعادة بضمان والبائعون المشترون يلتزم صحيح، بشكل المنفذ التمديد أو العقد تاريخ في العقار شراء عملية تُغلق لا عندما توقيع في يفشل الذي الطرف يصبح ·العقدبموجب له المستحق الطرف أو المودع إلى الضمان حساب في المودعة الأموال ·المودعأمام مسؤولاً المكتوب الطلب من يوماً 30خلال التحرير مستندات

- ✓ التمديدأو العقد تاريخ في الضمان حساب إغلاق يتم لم إذا له المستحق الطرف أو المودع إلى الأموال إعادة يجب
- ✓ القانونيةالمسؤولية ينشئ المكتوب الطلب من يوماً 30غضون في التحرير مستندات توقيع عدم
- ✓ المعقولةالمحامي ورسوم (أقصىكحد دولار 1000إلى دولار 100أدنى حد)الثلاثية والأضرار المودع المبلغ المسؤولية تشمل

18.2 للضمان القانوني التعريف(Escrow)

أداة بتسليم شخصية، أو عقارية ممتلكات تأجير أو رهن أو نقل أو بيع تنفيذ بغرض واحد، شخص فيها يقوم معاملة هو الضمان يتم أو محدد حدث يحدث حتى به للاحتفاظ محايد ثالث شخص إلى آخر قيمة ذي شيء أي أو ملكية إثبات أو مال أو مكتوبة إغلاق في أساسي أمر المحايد الثالث للطرف الترتيب هذا ·المناسبللطرف تسليمه يتم النقطة هذه وعند معين، شرط تنفيذ ·كاليفورنيافي العقارات

- ✓ الشرطتنفيذ يتم أو محدد حدث يحدث حتى الملكية أو الأموال أو بالأدوات للاحتفاظ محايداً ثالثاً شخصاً الضمان يتطلب
- ✓ شخصيةأو عقارية ممتلكات تأجير أو ر□□ن أو نقل أو بيع لتنفيذ الضمان استخدام يمكن
- ✓ الخدماتأو الشخصية الممتلكات نقل /لبيعالأموال بحفظ أيضاً الإنترنت عبر الضمان شركات تقوم قد

18.3 إعفاءات من والمحامي الوسيط قانون الضمان

والاتحادات الادخارية والجمعيات الائتمان وشركات البنوك ذلك في بما معينين، أشخاص على الضمان قانون ينطبق لا الملكية وشركات الضمان؛ نشاط في نشطين وليسوا حقيقية عميل علاقة لديهم الذين والمحامون التأمين؛ وشركات الائتمانية بأعمال ويقومون طرفاً أو وكيلاً الوسيط فيها يكون لمعاملة عرضية بأعمال يقومون الذين العقاريين والوسطاء والملخص؛ ومحدودةشخصية الإعفاءات هذه ·العقاريالوسيط ترخيص تتطلب·

- ✓ ترخيصاًيتطلب طرفاً أو وكيلاً الوسيط فيها يكون لمعاملة عرضية ضمان بأعمال القيام عند معفى مرخص عقاري وسيط
- ✓ المباشرالإشراف تحت إلا تفويضها يمكن ولا شخصية والوسيط المحامي إعفاءات
- ✓ واحدعمل من لأكثر الضمان أعمال لتنفيذ المعدة للترتيبات متاح غير والمحامي الوسيط إعفاء

18.4 الضمان وإعفاءات ترخيص

إدارة من ترخيص على عامة ضمانات يجرون الذين الضمان وكلاء يحصل أن (الأموال قانون من 6 القسم) الضمان قانون يتطلب وشركات المدخرات والاتحادات البنوك تتمتع ·(الأعمال إشراف وإدارة الشركات لإدارة الخليفة ،DFPI) والابتكار الأموال حماية ·محدودةبإعفاءات العقارات ووسطاء والمحامون الثقة وشركات عليها المؤمن الملكية ذات والشركات الملكية على التأمين مباشر بشكل أو أثناء الضمان أعمال تنفيذ عند معفى العقارات وسيط يكون الأموال، قانون من (4)(أ)17006 القسم بموجب طرفاًأو وكيلاً الوسيط فيها يكون عقارية بمعاملة يتعلق·

- ✓ (DFPI) والابتكار الأموال حماية مفوضية وتديره للأموال، كاليفورنيا قانون من 6 القسم هو الضمان قانون
- ✓ حدود ضمن الضمان ترخيص من معفيون العقارات ووسطاء والمحامون والثقة الملكية وشركات المدخرات واتحادات البنوك معينة
- ✓ وكيلاً الوسيط فيها يكون بمعاملة المتعلقة للضمانات فقط الأموال قانون من (4)(أ)17006 القسم بموجب معفى الوسيط يكون طرفاًأو

18.5 للوسيطالضمان حساب إعفاء على المفروضة الحدود

لإجراء آخرين وسطاء مع للترتيبات متاح غير الإعفاء ·فقطالإدارية المهام تفويض يجوز —للوسيط شخصي الوسيط إعفاء يجوز لا ·('عارضاً'يعتبر لا فإنه)الوسيط خدمات في جوهرياً عاملاً الضمان أعمال تكون عندما ينطبق وليس الضمان، حسابات بأموال الاحتفاظ يجب ·'مستقلغير وسيط ضمان حساب 'يشمل لم ما 'escrow'يتضمن وهمي اسم استخدام للوسيط استئمانيحساب في الضمان·

- ✓ فقطالإدارية المهام تفويض يجوز شخصي؛ للوسيط الضمان حساب إعفاء
- ✓ الضمانحسابات لإجراء آخرين وسطاء مع للترتيبات متاح غير الإعفاء
- ✓ 'عارضة'تعتبر لا فهي الوسيط، خدمات في جوهرياً عاملاً الضمان أعمال كانت إذا
- ✓ 'مستقلغير وسيط ضمان حساب 'يضيف أن يجب الوهمي الاسم في 'escrow'يستخدم الذي الوسيط ((d)2731اللائحة)

18.6 بالتعليماتمحصور غير الضمان حساب في للوسيط المالية الوكالة واجب

بمسار محصورة ليست به الخاصة المالية والوكالة الوكالة واجبات فإن ضمان، حساب كحامل العقارات وسيط يعمل عندما الوسيط وكالة من والنطاق الغرض يتسع ·(ثالثةجهة من المحايد الضمان حساب حامل بخلاف)الضمان حساب تعليمات وجود الإضافية العلاقات هذه عن الإفصاح يجب ·الآخرينللمويلين مالياً وموكلاً وكيلاً الوسيط ويصبح الضمان، حساب ليشمل عليهاالمويلين وموافقة والتضاربات·

- ✓ الضمانحساب بتعليمات محصورة غير مالية وكالة واجبات له ضمان حساب كحامل يعمل الذي الوسيط
- ✓ الضمانحساب معاملة إجراء عند الآخرين للمويلين مالياً وموكلاً وكيلاً الوسيط يصبح
- ✓ عليهاالموي□□ين وموافقة والتضاربات الإضافية العلاقات عن الإفصاح يجب

18.7 الضمان في المحظورة الممارسات(Escrow)

الإحالة رسوم دفع يمكنهم لا '·ضمان'بـ ضمان غير معاملة تسمية أو مضللة بيانات نشر الضمان حساب لأصحاب يجوز لا ولا ،(القيمةذات الأشياء أو السلع هدايا ذلك في بما)الآخرين أو للسماسرة ·الضمانإغلاق قبل الوسيط عمولة صرف يمكنهم لا الأطراف جميع من البادئة توقيع يتطلب تعديل وأي التوقيع، بعد ملؤها يتم فراغات على تحتوي تعليمات قبول يمكنهم المنفذينالأساسيين الأطراف لجميع التعليمات من نسخ تسليم يجب ·سابقاًوقعوا الذين الأساسيين·

- ✓ الآخرينأو للسماسرة (الهداياذلك في بما)الإحالة رسوم دفع الضمان حساب لأصحاب يجوز لا
- ✓ الضمانحساب إغلاق قبل الوسيط عمولة صرف يمكن لا
- ✓ التوقيعبعد ملؤها يتم فراغات على الضمان تعليمات تحتوي أن يمكن لا
- ✓ سابقاًوقعوا الذين الأساسيين الأطراف جميع من البادئة توقيع تعديل أي يتطلب

18.8 المسؤوليةمن نية بحسن النزاع استثناء

نزاع 'يوجد ·والبائعالمشتري بين نية بحسن نزاع لتسوية الأموال احتجاز تم إذا الضمان أموال إعادة عدم على مسؤولية تترتب لا عن البحث مسؤول يحدده كما الأموال، احتجاز في القانوني بالحق معقول اعتقاد للإعادة الرافض للطرف يكون عندما 'نيةبحسن الحقائق· يمكن للطرف المرفوض العوض على الحصول فقط بإثبات أنه لا يوجد نزاع بحسن نية·

- ✓ نيةبحسن نزاع لتسوية نية بحسن الأموال احتجاز تم إذا مسؤولية توجد لا
- ✓ التعويضاتعلى للحصول نية بحسن نزاع يوجد لا أنه إثبات المطالبة مقدم على يجب
- ✓ على واحدة وحدة تكون أن يجب سكنية، وحدات أربع إلى سكنية وحدة على تحتوي التي العقارية الملكية 'الملكية'كلمة تعني بالمشتريمأهولة الأقل

18.9 العقدتلغي لا الإفراج وثائق

ما للشراء الأساسي للعقد إلغاء بمثابة المحررة، الأموال قبول ولا الأموال، لإفراج المشروط العقد حامل يطلبها وثيقة أي تعتبر لا المحكمة لدى عليها المتنازع الأموال المشروط العقد حامل يودع قد ·صريحبشكل الإلغاء على النص يتم لم (interpleader) الإضافيةالمسؤوليات من إعفاؤه ويتم·

- ✓ صريحبشكل عليه النص يتم لم ما الأساسي والبيع الشراء عقد يلغي لا الإفراج وثائق على التوقيع
- ✓ المسؤوليةمن إعفاؤه ليتم المحكمة لدى عليها المتنازع الأموال يودع أو interpleader دعوى المشروط العقد حامل يرفع قد

18.10 الملكيةتأمين استشارة إشعار متطلب

المتبادلة، الأطراف أو للمشتري ملكية تأمين بوليصة إصدار يتم لن حيث العقارية للممتلكات متزامن تبادل أو شراء حالة في بسبب مستحسناً يكون قد الملكية تأمين على الحصول بأن تنصح عليها، ومصادق موقعة منفصلة، إشعار وثيقة تقديم يجب المحتملةالسابقة المسجلة والقيود الامتيازات·

- ✓ ملكيةتأمين بوليصة إصدار يتم لن عندما عليه ومصادق موقع منفصل إشعار يلزم
- ✓ المشتريمصلحة على تؤثر قد التي المحتملة السابقة المسجلة والقيود الامتيازات من الإشعار يحذر أن يجب

18.11 الضمانتعليمات في الترخيص عن الإفصاح

اسم يتضمن نقاط 10عن يقل لا بخط بيانًا البائع أو المشتري ينفذها التي المكتوبة الضمان تعليمات جميع تتضمن أن يجب التعليمات على هذا ينطبق لا ·الضمانشخص بموجبها يعمل التي السلطة أو الترخيص تصدر التي الوزارة واسم الترخيص ·التعديلاتأو الإضافية

- ✓ نقاط 10عن يقل لا بخط المصدرة والوزارة الترخيص اسم عن الضمان تعليمات تفصح أن يجب
- ✓ التعديلاتأو الإضافية الضمان تعليمات على ينطبق لا المتطلب
- ✓ المالي القانون ينص § 17403.4 بموجب المعفيين والأشخاص للمرخصين المتطلب نفس على § 17006

18.12 الضامنة والخدمات للسند المشتري اختيار(REOs)

الذي المستفيد /المُقرضوبالتحديد)أقل أو وحدات أربع من المكون السكني العقار لبائع يجوز لا المشتري، اختيار قانون بموجب الضمان خدمات أو السند تأمين المشتري يشتري أن مباشر، غير أو مباشر بشكل يطلب، أن (الحجزبيع في السند على حصل إشعاراً أولاً البائع قدم إذا البائع قبل من به موصى مزود قبول على الموافقة المشتري بإمكان يزال لا ·للبيعكشرط معين مزود من ·المستقلالاختيار في بالحق مكتوباً

- ✓ ضمانوكيل أو معينة سند تأمين شركة ب□□ستخدام المشتري بقيام مشروطاً البيع يجعل أن للبائع يجوز لا
- ✓ الحجز بيع في المقرض عليه حصل الذي أقل أو وحدات أربع من المكون السكني العقار على ينطبق(REO)
- ✓ المستقلالاختيار في بالحق مكتوب إشعار تلقي بعد فقط به الموصى المزود قبول للمشتري يجوز

18.13 المشتريخيار قانون انتهاكات على العقوبات

تأمين على المفروضة الرسوم جميع أضعاف ثلاثة عن المشتري أمام مسؤولاً يكون المشتري خيار قانون ينتهك الذي البائع للعقوبة ويخضع به الخاص الترخيص قانون انتهك قد القانون هذا ينتهك ترخيص صاحب أي يعتبر ·الضمانخدمة أو الملكية ·التأديبية ·الامتثالعدم بسبب فقط باطلة تعتبر لا المعاملة

- ✓ والضمانالملكية على الرسوم (الثلاثية)أضعاف ثلاثة عن مسؤول المنتهك البائع
- ✓ التأديبيةللعقوبة ويخضع به الخاص الترخيص قانون انتهك قد المنتهك الترخيص صاحب يعتبر
- ✓ الامتثالعدم بسبب فقط باطلة تعتبر لا المعاملة

18.14 المطورينقبل من المضبوطة الضمان حسابات على المفروض الحظر

ضمان كيان الضمان خدمات توفر أن واحدة، لعائلة سكني مسكن نقل شروط من كشرط يشترط، أن العقارات لمطور يجوز لا مالية مصلحة فيه للمطور تكون)أكثرأو 5%بنسبة سيطرة أو ملكية(.

- ✓ الواحدةللعائلة السكنية المساكن لتحويلات فيه مالية مصلحة له تكون ضمان كيان استخدام يشترط أن للمطور يجوز لا
- ✓ ضمانكيان من أكثر أو المائة في 5على السيطرة أو الملكية تعني المالية المصلحة
- ✓ تنازل أي المحامي؛ رسوم إلى بالإضافة دولار، 250أدنى بحد الضمان، رسم أضعاف ثلاثة عن مسؤولاً المطور الانتهاك يجعل باطلاًيكون

18.15 $75بقيمة والوظائف المنازل بناء قانون تسجيل رسم

$225أقصى بحد أرض، قطعة لكل واحدة معاملة لكل إشعار أو ورقة أو عقاري صك كل تسجيل عند $75قدره رسم فرض يتم والرهونات السندات واسع بشكل «عقاريصك »مصطلح يشمل .والوظائفالمنازل بناء صندوق الرسم يمول .معاملةلكل والارتفاقات السداد عن بالتخلف والإشعارات الإقامة حق عن التنازلات /والإعلاناتالمطالبات من الخالية والسندات والتحويلات .العقاراتوتحفظات وشروط وقيود الحرفيين ورهونات

- ✓ أرضقطعة لكل واحدة معاملة لكل $225أقصى بحد وثيقة، لكل $75هو SB2بموجب التسجيل رسم
- ✓ وتحفظات وشروط وقيود والارتفاقات الإقامة حق عن التنازلات /والإعلاناتالرهن وسندات السندات المغطاة الوثائق تشمل العقارات

18.16 SB2تسجيل رسم من الإعفاءات

منزل نقل أو الملكية، تحويل لضريبة يخضع بنقل يتعلق فيما المسجلة المستندات على دولاراً 75بقيمة رسم فرض يتم لا الفيدرالية الرهون تسجيل قانون بموجب الفيدرالية الحكومة قبل من المسجلة المستندات أو بنفسه، يشغله مالك إلى سكني القسم ينتهك تقييدي عهد لإزالة المسجلة المستندات أو المحلية، /الولاياتحكومات قبل من المسجلة المستندات أو الموحد، 12955.

- ✓ يشغلونهاالذين المالكين إلى السكنية الإقامة ونقل الملكية تحويل لضريبة الخاضعة النقل عمليات :معفى
- ✓ القانونية غير التقييدية العهود تزيل التي والمستندات المحلية /الولاية/الفيدراليةالحكومة عن الصادرة المستندات :معفى (§ 12955)

18.17 الرشوة التجارية المتعلقة بأعمال الملكية

إلى فاسد بشكل يدفع الذي للسيطرة الخاضعة الضمان شركة أو المكتتبة الملكية شركة أو الملكية على التأمين شركة موظف الملكية، أعمال إحالة أو لوضع كحافز مقابلة أو عمولة الموظف، هذا من فاسد بشكل يتلقى ترخيص صاحب أو ترخيص، صاحب الصلة ذات والملكية الضمان أعمال في الإحالات تحكم التي الرشاوى منع بقواعد هذا يرتبط ·التجاريةبالرشوة مذنباً يعتبر ·العقاراتبممارسة

- ✓ تجاريةرشوة يشكل الملكية أعمال إحالة لتحفيز مقابلة تلقي أو دفع
- ✓ كليهماأو معاملة، لكل دولار 10,000بقيمة غرامة أو واحدة، سنة إلى تصل لمدة مقاطعة في بالسجن يعاقب
- ✓ المقابلةهذه يتلقون الذين الترخيص وأصحاب الضمان /الملكيةشركات موظفي من كل على ينطبق

18.18 الإقليميةالضمان تعليمات ممارسات

الالتزام برسوم ومصحوبة الشراء اتفاقية تنفيذ بعد عادة الثنائية /المشتركةالضمان تعليمات تحضير يتم كاليفورنيا، جنوب في الإغلاق قبل عادة الجانب أحادية الضمان تعليمات تحضير يتم كاليفورنيا، شمال في ·المشروطالتسليم مع المشتري من النقدية على التوقيع يتم حتى فتحه يتم لا الضمان أن يعني مما —المشروط التسليم دون النقدية الالتزام رسوم تسليم ويتم أيام، بعدة ·المشروطالتسليم ويحدث الجانب أحادية التعليمات

- ✓ الشراءاتفاقية بعد تحضيرها يتم الجانب ثنائية /مشتركةتعليمات عادة كاليفورنيا جنوب يستخدم
- ✓ أيامبعدة الإغلاق قبل تحضيرها يتم الجانب أحادية تعليمات عادة كاليفورنيا شمال يستخدم
- ✓ المشروطالتسليم ويحدث الجانب أحادية التعليمات على التوقيع يتم حتى الضمان 'فتح'يتم لا كاليفورنيا، شمال في

18.19 المتبادلالضمان تعليمات محتويات

العقارية، الرهون بشأن والاتفاق والشروط، الشراء سعر :المتبادلالضمان تعليمات تتضمن أن يجب المنزل، لشراء بالنسبة يتم التي الفحص وتقارير بشأنها، الملكية على المشتري يحصل التي المسجلة والأمور للمشتري، الملكية تسجيل وكيفية والمبالغ بها، والتسجيل عليها التوقيع يجب التي والأدوات الاستحواذ، وتاريخ التناسب، وتعديلات الضمان، خلال من تسليمها ·الإغلاقوتاريخ صرفها، المراد

- ✓ الملكيةتسجيل وكيفية والشروط الشراء سعر الضمان تعليمات تحدد أن يجب
- ✓ الإغلاقوتاريخ صرفها المراد والمبالغ الاستحواذ وتاريخ التناسب تعديلات الضمان تعليمات تحدد أن يجب

18.20 والطلباتالأولي التقرير

في المتوقعة غير البنود عن بحثاً بفحصه الضمان محتفظ يقوم المشتري؛ اختارها التي الملكية شركة من الأولي التقرير طلب يتم سيتم موجود قرض هناك كان إذا الدفع طلب على الضمان محتفظ يحصل ·تصفيتهاالبائع على عادة يجب والتي التعليمات، موجوداًقرضاً 'يتحمل'أو 'بموجب'يشتري المشتري كان إذا المستفيد بيان على أو سداده، ·

- ✓ المشتريياختارها التي الملكية شركة من الأولي التقرير طلب يتم
- ✓ الضمانخلال من موجود قرض سداد يتم عندما الدفع طلب على الحصول يتم
- ✓ موجوداًقرضاً 'يتحمل'أو 'بموجب'المشتري يشتري عندما المستفيد بيان على الحصول يتم

18.21 والتسجيلالإغلاق إجراءات

·للتعليماتامتثلت قد الأساسية الأطراف جميع أن ويؤكد (النقديالتوفيق) الملف بتدقيق الضمان حامل يقوم الإغلاق، قبل التسجيل، تأكيد بعد ·التسجيلقبل البائع ملكية في تغيير أي حدوث عدم من للتأكد 'التاريختحديث'بإجراء الملكية شركة تقوم قروض لمعظم بالنسبة ·يستحقهالمن الصكوك وتسليم الأموال وصرف ،(التسوية)الإغلاق بيانات بإعداد الضمان حامل يقوم HUD-1التسوية بيان ؛(2015أكتوبر 3منذ) TRIDالإغلاق عند الإفصاح نموذج في النهائية الأرقام تظهر السكني، العقاري الرهن بيانات بإعداد أيضاً الضمان شركات تقوم ·العكسيةالعقارية الرهون مثل ،TRIDنطاق خارج المعاملات في فقط يُستخدم والبائعللمشتري بهم الخاصة الإغلاق ·

- ✓ الإغلاققبل الأموال جميع بين والتوفيق الملف تدقيق الضمان حامل على يجب
- ✓ التسجيلقبل البائع ملكية في تغيير أي حدوث عدم 'التاريختحديث'يؤكد
- ✓ الصكوكوتسليم الأموال وصرف الإغلاق بيانات إعداد الإغلاق يتضمن
- ✓ في فقط موجود HUD-1النهائية؛ الأرقام (HUD-1وليس)الإغلاق عند الإفصاح نموذج يعرض ،TRIDبـ المشمولة القروض في العكسيةالعقارية الرهون مثل TRIDنطاق خارج القروض

18.22 الزمنيةوالحدود الإنهاء

الحد غضون في الامتثال يتم أن يجب ·متبادلةبموافقة إنهاؤها أو والإغلاق، الكامل الأداء خلال من الضمان حسابات إكمال يتم يمكنه ولا الزمنية، المهلة انتهاء بعد الأداء قبول أو فرض سلطة الضمان حامل يملك لا ·متبادلةبموافقة تمديده يتم لم ما الزمني الإلغاء عند ·مطلوبةالأساسية الأطراف من ودقيقة واضحة تعليمات —الأداء في فشل قد الأساسي الطرف كان إذا ما تحديد ·ممتلكاتهاسترجاع أساسي طرف لكل يحق المتبادل،

- ✓ متبادلةبموافقة إنهاؤها أو الكامل الأداء خلال من الضمان حسابات إكمال يتم
- ✓ الزمنيةالمهلة انتهاء بعد الأداء قبول سلطة الضمان حامل يملك لا
- ✓ الأداءفي فشل قد الأساسي الطرف أن تحديد الضمان لحامل يمكن لا

18.23 الشراءاتفاقية فسخ مقابل إلغاء

إلغاء أن المحكمة قررت ،(1980)شيرر ضد كوهين قضية في ·الأساسيةالشراء اتفاقية تلقائياً يفسخ أو يلغي لا الضمان إلغاء إذا ·السابقوضعهم إلى الأطراف يعيد الفسخ مكانها؛ في المعاملة يوقف الإلغاء ·الشراءعقد يفسخ لم المتبادل بالاتفاق الضمان ·التعويضاتأو المحدد الأداء بحق الأطراف أحد يحتفظ قد الشراء، اتفاقية فسخ /إلغاءأيضاً يتم لم

- ✓ (شيررضد كوهين)الشراء اتفاقية تلقائياً يفسخ أو يلغي لا الضمان إلغاء
- ✓ السابقوضعهم إلى الأطراف يعيد الفسخ مكانها؛ في المعاملة يوقف الإلغاء
- ✓ أيضاًالشراء اتفاقية فسخ يتم لم إذا التعويضات أو المحدد الأداء بحق الأطراف أحد يحتفظ قد

18.24 قانونياًمشروعة الضمان شركات تكون أن يجب

·بالترخيصتحتفظ أن الضمان أعمال لإجراء منظمة شركة على يجب —ضمان كحامل ترخيص على يحصل أن للفرد يمكن لا متوسط على بناءً أكثر أو دولار 25000بقيمة ضمان سند يقدموا أن ويجب سليمة مالية حالة في المتقدمون يكون أن يجب الأموال إلى الوصول إمكانية لديهم الذين والموظفين والأمناء والمديرين الضباط على يجب ·السنويةالثقة صناديق التزامات ·الحجزأو التنفيذ من المعفى الثقة حساب في الضمان بأموال الاحتفاظ يجب ·تعويضسند تقديم

- ✓ ضمانكحامل ترخيص على تحصل أن يمكن الفرد وليس الشركة فقط
- ✓ الثقةصناديق التزامات على بناءً أكثر أو دولار 25000بقيمة ضمان سند تقديم المتقدمين على يجب
- ✓ الحجزأو التنفيذ من المعفى الثقة حسا في الضمان بأموال الاحتفاظ يجب

18.25 للعقدمعيناً وسيطاً يشترط أن للوسيط يجوز لا

عادة ·الأطرافطلبه إذا واحداً يقترح أن يمكنه لكن الصفقة، على سابق كشرط للعقد وسيطاً يسمي أن العقاري للوسيط يجوز لا المشترون يتمكن حتى الوسيط تأثير تقليل إلى المنظمون يسعى ·الملكيةعلى التأمين وشركة العقد وسيط المشتري يختار ما الوساطةخدمات ومفاوضة مقارنة من والبائعون·

- ✓ الصفقةشروط من كشرط للعقد معيناً وسيطاً يشترط أن للوسيط يجوز لا
- ✓ الأطرافطلبه إذا فقط للعقد وسيطاً يقترح أن للوسيط يجوز
- ✓ الملكيةعلى التأمين وشركة العقد وسيط المشتري يختار ما عادة

18.26 المستقبليةالضرائب بيان عنوان متطلب

إليهماالمستقبلية الضرائب بيانات إرسال يمكن وعنواناً اسم كاملة ملكية نقل صكوك كل تتضمن أن يجب التسجيل، قبل· لا التدوين في الفشل ·والبيعالتقصير لإشعارات المرتهن /المرتهنعنوان البيع سلطة مع الرهن /الائتمانصكوك تحدد أن يجب الصكصحة على يؤثر·

- ✓ الأولىالصفحة على المستقبلية الضرائب بيانات لإرسال وعنواناً اسم كاملة ملكية نقل صكوك كل تتضمن أن يجب
- ✓ التسجيلطريق عن نقله يتم الذي الإشعار أو الصك صحة على يؤثر لا العنوان /الاسمفي خطأ وجود أو التدوين في الفشل

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 تعريف الوكالة والموكِّل

وتسمى ثالثة؛ أطراف مع التعاملات في (الموكِّل) آخر شخصاً يمثل الذي الشخص هو الوكيل، 2295 § المدني للقانون وفقاً عادة العقارات وسطاء يعمل. التقديرية السلطة ويمارس عنه نيابة ليتصرف للوكيل السلطة الموكِّل يفوض. وكالة الممثلة هذه الموكِّل عن نيابة والتفاوض البحث على مقتصرين خاصين كوكلاء.

- ✓ ثالثة أطراف مع التعاملات في (الموكِّل) آخر شخصاً يمثل الذي الشخص بأنه الوكيل 2295 § المدني القانون يعرّف
- ✓ التزام بأي موكليهم ربط أو موكليهم مكان التصرف في الحق لديهم ليس عام بشكل العقارات وسطاء
- ✓ خاصة وكالة هي والموكِّل العقارات وسيط علاقة

19.2 الأصيل للمستحقة الائتمانية الواجبات

الولاء الائتمانية الواجبات تشمل. الوكالة وجود نطاق ضمن للأصيل يؤديه أن الوكيل على يجب ائتمانياً واجباً الوكالة علاقة تنشئ والالتزام الجوهرية الحقائق جميع عن والتام الكامل والإفصاح (الحالات بعض في المعقولة العناية أو) لفائقة والعناية والسرية يتمكن حتى والتشاور الشرح في والواجب خداع أو احتيال وبدون وصدق بنزاهة التصرف في والواجب للأصيل حسابات بتقديم المستفيدين تجاه الوصي بواجب الواجب هذا المحاكم تقارن. مستنيرة قرارات اتخاذ من الأصيل.

- ✓ والنزاهة والمحاسبة الجوهرية الحقائق عن الكامل والإفصاح الفائقة والعناية والسرية الولاء الائتمانية الواجبات تشمل
- ✓ الوصية بموجب المستفيدين تجاه الوصي بواجب للمقارنة قابل للوسيط الائتماني الواجب (المدني القانون § 2322)
- ✓ مستنيرة قرارات باتخاذ للسماح للأصيل والاستشارة النصائح شرح الواجب يشمل

19.3 البيع رجل سلوك عن الوسيط مسؤولية

تجاه واجب البيع لرجل يكون عندما. مستقل مقاول أو كموظف تصنيفه تم سواء للوسيط، وكيل هو العقاري البيع موظف للوسيط كوكلاء الوسيط مساعدو يعمل. الوسيط به يلتزم الذي الواجب يعادل الواجب هذا فإن طرف، أي أو البائع أو المشتري البيع رجال بها يعمل التي الطريقة بنفس المسؤول.

- ✓ الوسيط به يلتزم الذي الواجب يعادل طرف أي تجاه المساعد الترخيص حامل واجب: 2079.13(b) § مدني قانون
- ✓ للوسيط كوكيل يعمل الذي البيع رجل عن مسؤول الوسيط

19.4 الخاصالوكيل مقابل العام الوكيل

لا جزء وهو (2295 § المدني القانون)الخدمة استمرارية على تنطوي التي العمليات من سلسلة بإجراء له مصرح العام الوكيل)الخدمة استمرارية على تنطوي لا التي العمليات من سلسلة أو واحدة عملية يجري الخاص الوكيل ·التجاريالمشروع من يتجزأ في الوكيل سلطة تحديد في مهماً التمييز هذا يعتبر ·خاصينوكلاء يكونون ما عادة العقارات وسطاء .(2297 § المدني القانون الموكلربط·

- ✓ العام الوكيل(§ 2295): العملياتمن سلسلة يجري الخدمة، استمرارية
- ✓ الخاص الوكيل(§ 2297): الخدمةاستمرارية بدون العمليات من سلسلة أو واحدة عملية
- ✓ عامينوكلاء وليسوا خاصين، وكلاء يكونون ما عادة العقارات وسطاء
- ✓ صريحتصديق بدون الموكل ربط يستطيع لا عموماً الخاص الوكيل

19.5 للعمولةمطلوب مكتوب اتفاق

القانون)بالعقد الإخلال نظرية على بناءً بالعمولة مطالبة فرض من الوكيل يتمكن حتى مكتوبة الوكالة اتفاقية تكون أن يجب مكتوبة، اتفاقية بدون ·أيضاًمكتوبة والتعديلات التمديدات جميع تكون أن يجب .(Phillippe v. Shapell; 1624(d) § المدني المقدمةالخدمات عن النظر بغض تعويض أي استرجاع عادة للسمسار يمكن لا·

- ✓ المدني القانون § 1624(d): بالعقدالإخلال نظرية على بناءً العمولة لاسترجاع مكتوبة موقعة اتفاقية وجود يلزم
- ✓ للتنفيذقابلة تكون لكي أيضاً مكتوبة الإدراج وتعديلات تمديدات تكون أن يجب
- ✓ مكتوبة اتفاقية بدون حتى (المقصودالتدخل)الضرر نظرية بموجب العمولة استرجاع يمكن(Buckaloo v. Johnson)

19.6 القائمة/الوكالةلاتفاقية الأساسية العناصر

مبلغ (4)المتوقع؛ القرض /الإيجار/البيعوأحكام شروط (3)العقار؛ هوية (2)الأطراف؛ أسماء (1) :هيالأساسية الشروط تحتوي أن يجب بالسكان، المأهولة السكنية للعقارات بالنسبة ·الأطرافجميع توقيعات (6)والوكالة؛ انتهاء تاريخ (5)التعويض؛ بموجب محددة وليست للتفاوض قابلة العمولات أن على ينص أكبر أو نقاط عشرة بحجم عريض بحرف بيان على الاتفاقية القانون·

- ✓ الأساسيةالشروط: والتوقيعاتالانتهاء تاريخ التعويض، المعاملة، شروط العقار، هوية الأطراف،
- ✓ وليست للتفاوض قابلة العمولات أن على ينص نقاط عشرة بحجم عريض بيان بالسكان المأهولة السكنية العقارية القوائم تتطلب القانونبموجب محددة

19.7 الخاصلحسابه أصلي كطرف يعمل الوسيط

الصدق ذلك في بما الآخر الأصلي للطرف مستحقة الواجبات تبقى الخاص، لحسابه أصلي كطرف الترخيص حامل يعمل عندما أن الآخر الطرف يفهم أن يجب ·إضافيةمحددة لواجبات التراخيص حاملو يخضع ·الخداعأو الاحتيال وعدم الحسنة والنية والعدل الكامل الإفصاح يجب ·ذراعبمسافة تتم والمعاملات ،(معاًأصلي وطرف وكيل وربما)أصلي كطرف يعمل قد الترخيص حامل القانونيوالأثر الترخيص حامل دخول عن·

- ✓ الخداعأو الاحتيال وعدم الحسنة والنية والعدل الصدق واجبات الترخيص حامل يستحق أصلي، كطرف العمل عند حتى
- ✓ الترخيصحامل دخول عن الكامل الإفصاح مع فقط كاليفورنيا في قانونية المضمونة والمبيعات الصافية والتسييرات الخيارات
- ✓ فقطأصلي كطرف العمل عند الذراع ذات المسافة حالة عن والإفصاح الوكالة صورة إزالة الترخيص حامل على يجب

19.8 فقطالموكل وضع إلى الوكيل وضع من التحويل

النتيجة ·المعاملةمنتصف في فقط الموكل وضع إلى ينتقل ثم كوكيل يبدأ أن الترخيص حامل على خاص بشكل الخطير من الترخيص حامل عاتق على يقع الإثبات عبء ·الوقتنفس في خاص ووكيل كموكل يعمل الترخيص حامل أن هي المعتادة مكتوبةالإفصاحات تكون أن ويجب الوضع، بتغيير بالكامل إخطاره تم الموكل أن لإثبات·

- ✓ الوضعبتغيير بالكامل إخطاره تم الموكل أن لإثبات الترخيص حامل عاتق على يقع الإثبات عبء
- ✓ مكتوبة الوضع تغيير عن الإفصاحات تكون أن يجب (المدني القانون § 2079.17؛ B&P § § 10176(a) و(d))
- ✓ موكلإلى خاص وكيل من للتحول كافياً إخطاراً تشكل لا المبهمة أو الغامضة الإفصاحات

19.9 الوكيل/الوسيطقبل من الشراء خيار

مزدوجاً مركزاً الوسيط يشغل الممتلكات، شراء خيار على أيضاً ويحصل مشتر على للعثور خاص كوكيل وسيط يعمل عندما البيع باحتمالية المتعلقة المعلومات جميع عن الكامل الكشف خلال من إلا الخيار ممارسة الوسيط يستطيع لا ·ومشتركوكيل الوكالةالتزام عن والتخلي آخر لشخص·

- ✓ الخيارممارسة قبل كاملاً يفصح أن وكيل أيضاً وهو شراء خيار لديه الذي الوسيط على يجب
- ✓ الكاملالإفصاح مع مستقل تمثيل لديهم أو للغاية متطورين مصلحة أصحاب من فقط الخيارات على الحصول يجب

19.10 والأرباحالتضاربات عن الإفصاح

كامل بشكل يفصح أن وعليه خاطئة بيانات أي تقديم عدم الوكيل على يجب الخاص، حسابه أجل من موكل مع التعامل قبل العقارات قانون يتطلب ·الخاصحسابه أجل من يتصرف الوكيل أن حقيقة ذلك في بما الصلة، ذات الحقائق جميع عن وشامل ·يأخذهأو به يطالب ربح أو عمولة أو تعويض أي عن يفصح أن الترخيص صاحب من

- ✓ الخاصحسابه أجل من التعامل قبل الموكل حكم على تؤثر قد التي الحقائق جميع عن يفصح أن الوكيل على يجب
- ✓ B&P § 10176(g): المعاملةفي المأخوذة الأرباح أو والعمولات التعويضات جميع عن يفصح أن الترخيص صاحب على يجب

19.11 الوكالةإنشاء طرق

)الأطراف سلوك من أو قانوني، منع خلال من أو الإقرار، خلال من أو ،(الفعليةالوكالة)اتفاق خلال من الوكالة علاقة إنشاء يمكن في والموكل الوسيط يدخل عندما ·صريحاتفاق خلال من الخاصة العقارات وكالة إنشاء يتم ما عادة ·(المضمنةأو الظاهرة الوكالة المدني القانون)فعلية وكالة إنشاء يتم توظيف، عقد .(2299 §

- ✓ /ظاهرة)الأطراف سلوك خلال من أو قانوني، منع خلال من أو الإقرار، خلال من أو ،(فعلية)اتفاق خلال من الوكالة إنشاء يتم قد (مضمنة
- ✓ المدني القانون § 2299: بالتصرفللوسيط يصرح توظيف عقد خلال من فعلية وكالة إنشاء يتم
- ✓ الوسيطعلى أساسي بشكل الوكالة علاقة فهم مسؤولية وضع يتم

19.12 العمولةدفع قواعد

يجوز لا ·مكتوبعقد لديهم كان إذا فقط سمسار شريك /بائعمع يتشارك قد والذي مرخص، لسمسار إلا العمولات دفع يمكن لا من جزءاً الرخصة صاحب يدفع قد ·تحتهمرخصة يحمل الذي السمسار غير آخر شخص أي من تعويض أي قبول البيع لموظف ·العمولةدفع الذي البائع إلى للمشتري الخصم عن الإفصاح يجب لكن للمالك، العمولة

- ✓ B&P § 10137: رخصةتتطلب أعمال لأداء مرخص غير لشخص تعويض دفع القانوني غير من
- ✓ تحتهمرخصة يحمل الذي السمسار خلال، من ودفع من، إلا أجراً يتقاضى أن البيع لموظف يجوز لا
- ✓ العمولةدفع الذي البائع إلى للمشتري العمولة خصم عن الإفصاح يجب

19.13 السلطة الصريحة والفعلية والظاهرة

السلطة الفعلية هي تلك التي يمنحها الموكل للوكيل بما فقط محدودة سلطة يمنحه الموكل فعليًا أو بشكل ظاهر. السلطة الظاهرة تنشأ عندما يسبب الموكل أو قصد عن (الضمنية/الموضوعة) من بها يسمح خلال نقص العناية (العادية). الوكيل أن الأطراف الثالثة يعتقد أن العادية العناية نقص خلال من أو مناسب أو ضروري هو ما يفعل أن وكيل لكل يجوز. السلطة لديه الوكيل أن الثالثة الأطراف يعتقد أن العادية العناية نقص خلال الوكالة لتنفيذ للعمل العادي المسار في معتاد.

- ✓ السلطة الصريحة تتعارض مع أن يمكن لا الضمنية السلطة بها؛ المصرح الأفعال بدقة تحدد الصريحة السلطة
- ✓ السلطة الظاهرة تنشأ عندما يسبب الموكل أو قصد عن الموكل يمنحها التي تلك هي الفعلية السلطة
- ✓ السلطة الظاهرة تنشأ عندما يسمح الموكل أو الموكل يسببها التي تلك هي الظاهرة السلطة
- ✓ السلطة الفعلية تنشأ عندما يمنح الموكل الوكيل سلطة فقط للوكيل

19.14 الإقرار (Estoppel) والظاهرة السلطة

الظاهرة السلطة تعتمد على (المزعومة) الوكيل بأن إقناعه تم الذي للغير المعقولة التوقعات على. السلطة له الموكل يكون ممنوعاً من. المشكلة تنشأ عندما الموكل سلوك يكون أنشأ قد مظهر السلطة واعتمد الغير بشكل معقول على ذلك. لضررهم. الوكالة إنكار عندما الأكثر شيوعاً يقيد الموكل السلطة العادية للوكيل ولكنه يفشل في إبلاغ الغير بهذا التقييد.

- ✓ الموكل يكون ممنوعاً من إنكار الوكالة عندما يكون سلوك قد الموكل أنشأ مظهر السلطة واعتمد الغير بشكل معقول على ذلك لضررهم
- ✓ السلطة العادية للوكيل لا يلزم الغير بإبلاغ عن التقييد غير المفصح
- ✓ السلطة الظاهرة تنشئ المسؤولية عن الموكل الذي يعلم به قد ينشئ؛ السلطة يؤسس أن أبداً يمكن لا وحده الوكيل تصرف

19.15 السلطة القيود والسلطة الخاصة لوسطاء العقارات

الوكالة للبيع عادة تمنح. الوكيل من بدلاً التصرف سلطة عادة تشمل لا محدودة سلطة ذو خاص وكيل هو العقارات وسيط الوسيط سلطة مشتري ليس لكن نقل الملكية أو تعديل/إلغاء العقد. لا يمكن للوكيل أن أبداً له يكون على الإقدام سلطة. الطارئة للحالات يمكن توسع أن السلطة عندما يكون لا هناك وقت للحصول على تعليمات. الموكل ضد احتيالي عمل.

- ✓ السلطة محددة بدون الملكية نقل يمكنه ولا محدودة سلطة ذو خاص وكيل هو العقارات وسيط
- ✓ الوكالة للبيع تخول لا الوكيل بتعديل أو إلغاء عقد البيع بعد إبرامه
- ✓ الموكل ضد احتيالي بأنه مشبوه أو معروف عمل على الإقدام سلطة له يكون أن أبداً للوكيل يمكن لا
- ✓ السلطة الطارئة في موسعة سلطة للوكيل تعليمات على للحصول وقت وجود وعدم الموكل لمصلحة التصرف عند حالة

19.16 الودائعلاستقبال المختصة السلطة

المشتري عن كوكيل يتصرف ذلك، فعل إذا الوديعة؛ قبول سلطة لديه ليس وقادر وراغب مستعد مشتر بإيجاد المقيد الوسيط المال وديعة بقبول صراحة الوسيط تفوض تقريباً الإدراج اتفاقيات جميع فإن ذلك، ومع ·للمشتريخسارة يسبب تعسف وأي ·المشتريوكيل إلى ليس ولكن الفرعيين الوكلاء إلى السلطة هذه وتمتد البائع، عن نيابة الجدي

- ✓ خسارة يسبب تعسف أي فإن وبالتالي المشتري، عن كوكيل الوديعة يقبل الذي الوسيط يتصرف الصريحة، ا□□سلطة غياب في البائعوليس للمشتري
- ✓ للبائعالجدي المال وديعة بقبول صراحة الوسيط الإدراج اتفاقيات معظم تفوض
- ✓ البائعموافقة بدون المشتري إلى إعادتها للوسيط يمكن ولا للبائع ملكاً الوديعة أموال تصبح للعرض، البائع قبول بمجرد

19.17 بهاالمصرح غير الأعمال على التصديق

ينتج والتصديق معينة، متطلبات توفير يجب ·التصديقخلال من الوكيل به قام مصرح غير بعمل ملزماً الموكل يصبح قد يجب لأنه كتابياً عموماً التصديق يكون أن يجب العقارية، الممتلكات معاملات في ·الأصليكالتفويض القانونية العواقب نفس ·الأصليةالسلطة لإنشاء المطلوبة الطريقة بنفس يتم أن

- ✓ للموكلكممثل تصرفه عن أعرب قد الوكيل يكون أن يجب
- ✓ المزايامع الأعباء متقبلاً برمته، العمل على يصادق أن ويجب الجوهرية الحقائق بجميع معرفة الموكل لدى يكون أن يجب
- ✓ الثالث الطرف ينسحب أن قبل الموكل يصادق أن يجب (القانون المدني § § 2310 وما يليه)
- ✓ كتابياًعموماً التصديق يكون أن يجب العقارية، الممتلكات معاملات في

19.18 الوكيلسلطة نطاق من التحقق في الواجب

مع يتعامل الذي الثالث الطرف ·للوكيلالظاهرة أو الفعلية السلطة تتجاوز التي التصرفات عن قانونية مسؤولية الموكل يتحمل لا ·الأمورهذه من أي في الطعن تم إذا الإثبات عبء ويتحمل السلطة، وحدود وطبيعة الوكالة واقع من التحقق واجب عليه الوكيل

- ✓ السلطة ونطاق الوكالة واقع من التحقق عليه يجب الوكيل مع يتعامل الذي الثالث الطرف (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ للوكيلالظاهرة أو الفعلية السلطة تتجاوز التي التصرفات عن مسؤول غير الموكل
- ✓ الموكللمحاسبة يسعى الذي الطرف عاتق على يقع الإثبات عبء

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 الآخروالطرف الموكل تجاه الواجبات

واجبات كاليفورنيا قوانين تفرض كما ·والسريةوالولاء والأمانة والنزاهة الفائقة العناية مسؤولية الوسيط يتحمل للموكل، كوكيل الحقائق جميع عن والكشف نية بحسن والنزاهة والصدق المعقولة والمهارة العناية :الآخرالطرف تجاه التسويق وكيل على القانوني الأثر شرح إلى ووكلاؤهم البائعون يضطر لا ·استخدامهاأو فيها الرغبة أو الممتلكات قيمة على تؤثر التي الجوهرية ·مو□□لهوينصح يشرح أن يجب الإفصاحات يتلقى الذي الموكل وكيل لكن الآخر، للطرف للإفصاحات

- ✓ الموكلتجاه والسرية والولاء والأمانة والنزاهة الفائقة العناية مسؤولية الوسيط يتحمل
- ✓ القيمة على تؤثر التي الجوهرية الحقائق عن والكشف النزاهة /والصدقالمعقولة والمهارة العناية مسؤولية التسويق وكيل يتحمل الآخرالطرف تجاه الرغبة أو
- ✓ مستنيرة قرارات باتخاذ للسماح الخاص موكله وينصح يشرح أن الوكيل على يجب(Field v. Century 21)

20.2 والنطاق (يليهاوما Civil Code § 2079.13)الوكالة عن الإفصاح قانون

الأصل في مقتصراً كان ·القانونبموجب الموضوعة الوكالة عن الإفصاح وعملية نموذج يليها وما Civil Code § 2079.13يحدد حيز دخل الذي AB 1289بموجب القانون توسيع وتم وحدات، أربع إلى سكنية وحدة على تحتوي التي السكنية العقارات على سنة عن تزيد لمدة الإيجارية والعقود التجارية، العقارات ذلك في بما العقارات، معاملات جميع ليشمل 2019يناير 1في النفاذ على يحتوي أن ويجب القانون بموجب المحدد النموذج استخدام يجب ·العقاربيع الخاص والعقد تبادل 'البيع'تشمل ·واحدة Civil Code § 2079.16. عام منذ ،2019المصطلحات النموذج يستخدم Seller's Agent وBuyer's Agent لـ الكامل النص وDual Agent (سابقاًlisting agent / selling agent).

- ✓ معاملات جميع على ينطبق (AB 1289) 2019-01-01منذ الوكالة؛ عن الإفصاح يحكم يليها وما Civil Code § 2079.13 من السكنية الوحدات فقط وليس التجارية، ذلك في بما العقارات، 1-4
- ✓ واحدةسنة عن تزيد لمدة الإيجارية والعقود (العقاربيع الخاصة والعقود التبادل عمليات ذلك في بما)المبيعات على ينطبق
- ✓ لـ الكامل النص على الإفصاح نموذج يحتوي أن يجب Civil Code § 2079.16
- ✓ عام منذ ،2019هي القانون بموجب المحددة المصطلحات Seller's Agent وBuyer's Agent وDual Agent

20.3 الوكالةإفصاح وتسليم توقيت

يسلم أن الإدراج وسيط على يجب ·عابرةعلاقة مجرد من أكثر العلاقة تصبح عندما عملي وقت أقرب في الإفصاح تسليم يجب يوقع أن قبل وللمشتري العرض تقديم قبل للبائع الإفصاح التعاون /البيعوسيط يسلم ·الإدراجاتفاقية إبرام قبل للبائع الإفصاح في يعني 'عمليوقت أقرب في' ·(العرضبإعداد الوسيط هذا يقم لم إذا التالي العمل يوم بحلول أو)العرض على المشتري الإدراج على البائع فيه يوقع الذي الوقت(قضيةLeendert Huijers).

- ✓ الإدراجاتفاقي إبرام قبل للبائع الإفصاح يسلم أن الإدراج وسيط على يجب
- ✓ معد يكن لم إذا التالي العمل يوم أو)العرض على المشتري يوقع أن قبل للمشتري الإفصاح يسلم أن البيع وسيط على يجب العرض)
- ✓ الإدراج على البائع فيه يوقع الذي الوقت في تعني 'عمليوقت أقرب في' عبارة(Huijers v. DeMarrais)
- ✓ التوقيع برفض مكتوب إقرار وتأريخ وتوقيع بصياغة يقوم أن الوكيل على يجب الإيصال، على التوقيع الأطراف إحدى رفضت إذا (§ 2079.15)

20.4 الوكالة لعلاقات بدائل ثلاثة)المزدوجالوكيل المشتري، وكيل البائع، وكيل(

المحددةالقانونية المصطلحات باستخدام المقصودة العلاقة الوكالة تأكيد يبين أن يجب: Seller's Agent (للبائعحصريًا يعمل)، من كتابيًا العلاقة على توافق أن يجب ·(معًاوالمشتري للبائع يعمل) Dual Agentأو ،(للمشتريحصريًا يعمل) Buyer's Agent افتراضًا والتأكيد الإفصاح ينشئ ·(§ 2079.17 المدني القانون)الشراء اتفاقية يتجاوز لا موعد في تؤكد وأن والمشتري البائع قبل الفعليةالوكالة علاقة بشأن للدحض قابلاً·

- ✓ هي الثلاثة البدائلSeller's Agent وBuyer's Agent أوDual Agent (§ 2079.17 المدني القانون)
- ✓ والمشتريالبائع قبل من كتابيًا عليها المقصودة الوكالة توافق أن يجب
- ✓ الفعليةالوكالة علاقة حول للدحض قابلاً افتراضًا الإفصاح ينشئ الشراء؛ اتفاقية يتجاوز لا موعد في التأكيد يتم أن يجب

20.5 المزدوجةللوكالة القانونية القيود

فقط المشتري وكيل يكون أن يمكن ولا مزدوج وكيل هو البيع وسيط أيضاً يكون الذي القائمة وسيط دفع .(§ 2079.18) أن أو أكثر سيدفع المشتري أن عن يفصح أن المزدوج للوكيل يمكن لا .(§ 2079.19) الموكل يكون من يحدد لا وحده التعويض يصبح أن دون ممثل غير لمشتري يبيع أن القائمة لوسيط يمكن .(§ 2079.21) صريحة مكتوبة موافقة دون بأقل سيقبل البائع ممثل غير المشتري أن عن يفصح أن ويجب المشتري لهذا الاستشارة /المشورةتقديم يمكنه لا لكن مزدوجاً، وكيلاً (§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: فقطمشتري وكيل وليس مزدوج وكيل هو بيع ووسيط قائمة وسيط الوقت نفس في يكون وسيط
- ✓ § 2079.19: الموكليكون من يحدد لا وحده التعويض دفع
- ✓ § 2079.21: مكتوبة موافقة دون بأقل سيقبل البائع أن أو أكثر سيدفع المشتري أن عن يفصح أن المزدوج للوكيل يمكن لا صريحة
- ✓ § 2079.22: للمشتريالاستشارة /المشورةتقديم يمكنه لا لكن ممثل غير لمشتري يبيع أن القائمة لوسيط يمكن

20.6 المعاملاتجميع في المزدوجة الوكالة عن الإفصاح

على الرغم من أن قانون البستاني § 2079.13 وما يليه ينطبق فقط على الوحدات السكنية من 1-4، فإن B&P § 10176(d) تأكيد إعادة مع المضمونة، والمعاملات العقارية الممتلكات معاملات جميع في المزدوجة الوكالة عن الإفصاح متطلبات يفرض كلا وموافقة علم دون واحد طرف من أكثر تمثيل للمرخص يجوز لا .الجوهريةالحقائق عن الإفصاح في العام القانون واجب الطرفين— قراءة يجب العبارة 'موافقةأو علم' ملزمةبطريقة.

- ✓ B&P § 10176(d): الطرفينكلا وموافقة علم دون واحد طرف من أكثر تمثيل للمرخص يجوز لا
- ✓ المعاملات ذلك في بما المضمونة، والمعاملات العقارية الممتلكات معاملات جميع على المزدوجة الوكالة عن الإفصاح ينطبق التجارية
- ✓ العلمتتطلب الموافقة: ملزمةبطريقة 'موافقةأو علم' عبارة تُقرأ

20.7 والسريةالولاء

المتفق التعويض خلال من إلا الوكالة من الشخصية الاستفادة عليه ويُحظر الموكل تجاه والسرية الولاء واجبات الوسيط يتحمل دون النية، حسن درجات أعلى —المستفيد تجاه الوصي لواجب مساوياً الموكل تجاه الوكيل واجب المحاكم تعتبر ·عليه بسيطاًكان ولو حتى معاكس ضغط أو إكراه أو إخفاء أو تحريف أي خلال من الاستفادة·

- ✓ عليهالمتفق التعويض خلال من إلا الوكالة من الشخصية الاستفادة الوسيط على يُحظر
- ✓ المستفيد تجاه الوصي واجب يعادل الموكل تجاه الوكيل واجب (المواريث قانون § § 16000، 16015)
- ✓ الموكلموافقة على والحصول عنها الإفصاح دون المعاملة نفس في والنيابية الشخصية الصفات بين الجمع للوسيط يجوز لا

20.8 العميلغير مع والصريح العادل التعامل

ذلك في بما الآخر، الطرف مع والصريح العادل التعامل واجب السمسار يتحمل الموكل، تجاه الائتمانية الواجبات يتجاوز بما التي الملكية حول الجوهرية الحقائق المشتري عن يخفي أن للسمسار يجوز لا ·الجوهريةالحقائق جميع عن الكامل الإفصاح المشتريقبل من بسهولة للتحقق قابلة وليست يعرفها أن يجب أو يعرفها·

- ✓ للسمسار موكلاً ليس طرف تجاه حتى الجوهرية الحقائق عن الكامل الإفصاح واجب السمسار يتحمل(Lingsch v. Savage)
- ✓ الجوهرية الحقائق عن والإفصاح ومجتهدة معقولة معاينة إجراء للبائع والممثل العقار بسرد القائم السمسار على يجب(Easton v. Strassburger)
- ✓ عقاراتكسمسار الوكيل مركز بسبب موجود الواجب هذا

20.9 المدني القانون بموجب العناية واجب § 2079 et seq.

مشتري تجاه الوسيط واجب المدني القانون من § 2079 et seq. المادة قننت، Easton v. Strassburgerقضية بعد معيار هو المعيار ·الماديةالحقائق عن والإفصاح وصادق ومتدقيق معقول بصري فحص بإجراء وحدة 1-4من السكنية العقارات في المشتركة والمناطق إليها الوصول يمكن لا التي المناطق الفحص يستثني ·معقولبشكل الحكيم العقاري الترخيص العامةوالسجلات الموقع خارج والمناطق الجماعية السكنية العقارات·

- ✓ المادية الحقائق عن والإفصاح وحدة 1-4من السكنية للعقارات ومتدقيقاً معقولاً بصرياً فحصاً يجري أن الوسيط على يجب(المدني القانون § 2079.1)
- ✓ معقول بشكل الحكيم العقاري الترخيص معيار هو العناية معيار(المدني القانون § 2079.2)
- ✓ والرخص العامة والسجلات الموقع خارج والمناطق إليها الوصول يمكن لا التي المناطق الفحص يستثني(المدني القانون § 2079.3)
- ✓ الحيازة تاريخ من سنتين غضون في بالواجب الإخلال عن بالتعويض للمطالبة القانونية الإجراءات تبدأ أن يجب(المدني القانون § 2079.4)

20.10 العقارات نقل عن الإفصاح بيان(TDS)

نقل إفصاح بيان وتسليم إكمال وحدات 1-4من السكنية العقارات بائعي من 1102-1102.17 § § المدني القانون يتطلب للمشتريشامل. العقاريالرهن مبيعات مثل القانونية الاستثناءات باستثناء عنها، التنازل يمكن ولا إلزامية الأحكام هذه. بالأداءالمشتري لالتزام شرط هو التسليم.

- ✓ وتسليم إكمال وحدات 1-4من السكنية العقارات بائعي على يجب TDS (المدني القانون § § 1102.1، 1102.6)
- ✓ أحكام TDS المدني القانون)الأطراف قبل من عنها التنازل يمكن ولا إلزامية § 1102(c))
- ✓ البائعين بعض)معفيون (العقاريالرهن بيع مثل المدني القانون § 1102.2(c))
- ✓ انتهاك بسبب التمثيل في الإهمال دعوى رفع يجب TDS الانتهاكمن سنتين خلال

20.11 الطرفينكلا موافقة بدون الثنائية الوكالة يجوز لا

على وموافقة علم منهما لكل كان إذا إلا البعض بعضهما مع المفاوضات في أكثر أو طرفين لصالح يعمل أن للوكيل يجوز لا والموافقة، الإفصاح بدون العمولة استرجاع للوسيط يمكن لا العقد، عدالة أو الوسيط أمانة عن النظر بغض. الثنائيةالوكالة الوكيل على يجب الموافقة، مع حتى. الضررإثبات إلى الحاجة دون العقد لفسخ أساسًا تشكل عنها المفصح غير الثنائية والوكالة أساسيطرف لكل الجوهرية المعلومات وكشف والنزاهة الولاء مستوى نفس يؤدي أن الثنائي.

- ✓ الثنائيةالوكالة على وموافقة علم منهما لكل كان إذا إلا المفاوضات في أساسيين طرفين لصالح يعمل أن للوكيل يجوز لا
- ✓ العقدعدالة أو أمانته عن النظر بغض العمولة استرجاع للوسيط يمكن لا وموافقة، إفصاح بدون
- ✓ الضررإثبات إلى الحاجة دون أساسي طرف أي قبل من العقد لفسخ أساسًا تشكل عنها المفصح غير الثنائية الوكالة
- ✓ الجوهرية المعلومات عن الكامل والإفصاح والنزاهة الولاء مستوى نفس يؤدي أن الثنائي الوكيل على يجب الموافقة، مع حتى أساسي طرف لكل(B&P Code § § 10176(a),(d))

20.12 مفصوحغير تعويض أو سرية أرباح لا

الذي الوكيل على يجب. الوكالةمن سرياً شخصياً ربحاً يحقق أن أو الموكل تضر سرية مصالح على يحصل أن للوكيل يجوز لا بغض التعويضات جميع عن الإفصاح يجب. السريةالأرباح يرد أن الفرق على ويستولي الشراء سعر يحرف أو مصلحة يخفي مصدرهاأو توقيتها أو شكلها عن النظر.

- ✓ السرية الأرباح رد عليه ويجب سري شخصي ربح تحقيق للوكيل يجوز لا(Ward v. Taggart)
- ✓ للتأديب سبباً يشكل مفصوح غير تعويض أو سري ربح استقبال أو المطالبة(B&P Code § 10176(g))
- ✓ الدفعمصدر أو توقيتها أو شكلها عن النظر بغض التعويضات جميع عن الإفصاح يجب

20.13 الكامنةالعيوب عن الإفصاح في والواجب الإفصاح عدم

والبائع البائع كوكيل يعمل الذي للسمسار ·الصريحةالخاطئة التصريحات من وكذلك الإفصاح في الفشل من المسؤولية تنشأ قد يعلم عندما المقصود الاستخدام أو الرغبة أو القيمة على جوهري بشكل تؤثر التي والحقائق الكامنة العيوب عن الإفصاح واجب سلبياحتيال أحياناً هذا الإفصاح عدم على يُطلق ·الجادالانتباه خلال من اكتشافها يمكنه ولا ذلك يدرك لا المشتري أن السمسار·

- ✓ أو الرغبة أو القيمة على جوهري بشكل تؤثر التي والحقائق المعروفة الكامنة العيوب عن الإفصاح البائع سمسار على يجب المشتريعرفها لا التي المقصود الاستخدام
- ✓ للترخيصالتأديبية والعقوبات المدنية المسؤولية إلى (السلبيالاحتيال)الجوهرية الحقائق عن الإفصاح في الفشل يؤدي قد
- ✓ الإيدز بسبب وفاة أو النقل، من سنوات ثلاث من أكثر قبل حدثت وفاة عن الإفصاح عدم عن مسؤولاً الترخيص صاحب يكون لا (1710.2 § المدنية المدونة قانون)وقت أي في

20.14 الضمنيةأو الظاهرة الوكالة

وسيط على يجب ·التعويضمصدر عن النظر وبغض صريح اتفاق بدون حتى الأطراف سلوك من الوكالة علاقة تنشأ أن يمكن يتصرف صديق أو قريب)المجاني الوكيل حتى ·قصددون (المشتري)الآخر للمبدأ وكيلاً يصبح أن لتجنب الحذر توخي الإدراج أجربدون) يخضع الوكالةلواجبات·

- ✓ (2300, 2307, 2308 § § المدني القانون)صريح اتفاق بدون الأطراف سلوك من الضمنية أو الظاهرة الوكالة تنشأ أن يمكن
- ✓ السلوكخلال من قصد دون للمشتري وكيلاً يصبح أن تجنب الإدراج وسيط على يجب
- ✓ الوكالةومسؤوليات لواجبات خاضعاً المجاني الوكيل يظل

20.15 الائتمانيللعميل والاستشارة الشرح واجب

يكون عندما ·بالفردالخاص للموكل المستحقة الائتمانية الواجبات على سنتين لمدة الزمنية والفترة 2079 § قيود تنطبق لا المشورة وتقديم شرح واجب إلى الإفصاح يتجاوز الائتماني الواجب فإن للمشتري، الحصري الوكيل أو مزدوجاً وكيلاً الوسيط مستنيرقرار باتخاذ للسماح البحث من بمزيد التوصية ذلك في بما الإفصاحات، بشأن للعميل·

- ✓ الإفصاحواجبات مجرد من وأعظم متمايزة الائتمانية الواجبات
- ✓ المكشوفة الجوهرية الحقائق بشأن العميل وينصح يشرح أن كوصي يعمل الذي الوسيط على يجب(Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ لموكلالمستحقة الائتمانية الواجبات على الإفصاح واجبات على السنتين حد ينطبق لا

20.16 معيار العناية المعقولة والمهارة والواجب الأعلى

العقود قانون يتطلب .الموكلأمام والمحاسبة المشروعة للتوجيهات والامتثال والمهارة المعقولة العناية واجب الوكيل يتحمل الذي الطرف على المعقولة العناية معيار ينطبق بينما للموكل، وولاء وصدق وسلامة عليا بعناية ائتماني واجب § 2079.16 الوكيلموكل ليس .الأعلىالنية حسن يمارسوا أن يجب الأداء يبدأون الذين المجانيين الوكلاء حتى .

- ✓ العقود قانون) § 2079.16)للموكل وولاء وصدق وسلامة عليا بعناية ائتماني واجب الوسيط يتحمل
- ✓ الرئيسيالوكيل موكل ليس الذي الطرف على المعقولة العناية معيار ينطبق
- ✓ الأعلىالنية حسن وممارسة لتوجيهات الامتثال الأداء يبدأ الذي المجاني الوكيل على يجب

20.17 الصلةذوو والمشترون العامة الإفصاح واجبات

الذي البائع وكيل على يجب .بالوكالةالمتعلقة الجوهرية الحقائق جميع عن بالكامل يفصح أن المؤتمن الوكيل على يجب الوكيل أن إلى تشير أخرى علاقة أو زوجية أو دموية علاقة لديه شخص أو (حماةالزوجة، /الزوج)قريب لشخص البيع على يتفاوض كطرف يتصرف الذي المرخص على يجب .جوهريةكحقيقة العلاقة تلك عن يفصح أن مباشر غير بشكل فائدة يكتسب قد الآخرللطرف الترخيص حقيقة عن يفصح أن أساسي.

- ✓ حقيقة هي مباشر غير بشكل فائدة يكتسب قد الوكيل أن إلى تشير التي المشتري مع أخرى علاقة أي أو الزوجية أو الدموية العلاقة الإفصاحتتطلب جوهرية
- ✓ الآخر للطرف الترخيص حقيقة عن يفصح أن أساسي كطرف يتصرف الذي المرخص على يجب(B&P Code § 10177(o))
- ✓ الموكلقبل من المستنير القرار لاتخاذ الضرورية الحقائق وشرح الكامل الإفصاح الوكيل واجبات تشمل

20.18 الثنائيةالوكالة وضع يتجاوز بما الإفصاح -جورجنسن قاعدة

أن الوسيط على كان جورجنسن، قضية في .كاملبشكل الائتماني بالالتزام يُفي لا الثنائية الوكالة وضع عن الإفصاح مجرد إن وأن للاستثمار يشتري مضاربًا كان المشتري أن ذلك في بما —البائع قرار على تؤثر قد التي الجوهرية الحقائق جميع عن يفصح للمشتريمخفض بسعر شراء على التفاوض في كبيرة شخصية حصة للوسيط.

- ✓ الجوهريةالحقائق جميع عن بالإفصاح الائتماني بالالتزام يفي لا وحده الثنائية الوكالة وضع عن الإفصاح
- ✓ المعاملة في للوسيط الشخصية والحصة للمشتري المضاربة /الاستثماريالغرض عن يفصح أن الوسيط على يجب(Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ المعاملةمن ربح أي في الحق له ليس الائتمانية المبادئ بانتهاك المذنب الوسيط

20.19 موظفي التزامات المبيعات والوسطاء المرتبطين

الإفصاح عليهم ويجب بهم الخاص الوسيط مثل الائتمانية الواجبات لنفس المرتبطون والوسطاء المبيعات موظفو يخضع على المعقول الإشراف في قانوني واجب للوسيط الوسيط·صاحب قرار على تؤثر التي المعلومات جميع عن الوسيط لصاحب حدثت·قد الأفعال هذه بأن معرفة بدون حتى أفعالهم عن المسؤولية أو للانضباط يتعرض وقد التراخيص حملة

- ✓ الثنائية الوكالة ضد الحماية ذلك في بما الوسيط، مثل الائتمانية الواجبات نفس المرتبطون والوسطاء المبيعات موظفو يتحمل السريةوالأرباح
- ✓ الإشراف واجب على بناءً لحدوثها، مدرك غير كان لو حتى الترخيص صاحب أفعال عن للانضباط الوسيط يتعرض قد (California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ بالوسيطالمرتبطين الوسطاء أو المبيعات موظفي وإغفالات أفعال عن التعويضات عن مسؤول عموماً الوسيط

20.20 الإهمالمقابل الاحتيال -التمثيل تحريف

يدعم أن للاحتيال يمكن للترخيص·وانضباطاً مدنية مسؤولية يخلق أن يمكن كلاهما متهوراً؛ أو احتيالياً التمثيل تحريف يكون قد صحيحة·أنها يُعتقد كانت لو حتى الشخص معلومات تضمنها لا إيجابية تأكيدات الفعلي الاحتيال يتضمن العقابية·الأضرار احتيالية نية بدون حتى آخر، شخص تضليل طريق عن ميزة على بالحصول للواجب انتهاك أي البناء الاحتيال يتضمن قد — البناء الاحتيال عن مسؤولة الموثوقة الجهة تكون (الدين·صلاح).

- ✓ مرتبطة حقائق تقديم له يجوز ولا حقائق، نصف أي تأكيد له يجوز ولا معقول، أساس بدون تمثيل أي تقديم للوسيط يجوز لا مضللةالبعض ببعضها
- ✓ الحكم على فقط بناءً الترخيص انضباط يدعم أن الاحتيال لحكم يمكن العقابية؛ الأضرار يدعم أن الاحتيالي التمثيل لتحريف يمكن المدني
- ✓ فعلية احتيالية نية بدون حتى البناء الاحتيال عن الموكل تجاه مسؤولة الموثوقة الجهة تكون قد (كاليفورنياوادي ضد الدين صلاح)

20.21 الإعلانفي والمبالغة السعر تحريف

حقيقة ليس لأنه المشتري قبل من للمقاضاة قابلاً مقبول سعر بأقل يتعلق فيما للمشتري البائع وكيل تحريف يكون لا عادة من السعر تحريف يكون ما عادة ·البائعقبل من للمقاضاة قابلة تكون قد البائع موافقة بدون التصريحات هذه مثل لكن مادية؛ مثل) 'الإعلانفي مبالغة 'مجرد السابق في تعتبر كانت التي العبارات ·المشتريقبل من للمقاضاة قابلاً المشتري وكيل قبل ': 'مثالية حالة في ('، 'الشارعفي الأفضل ·مادية حقائق عن كتصريحات متزايد بشكل القضاء يعاملها

- ✓ قبل من للمقاضاة قابلاً يكون قد ولكن المشتري قبل من للمقاضاة قابلاً يكون لا عادة مقبول سعر أقل بشأن البائع وكيل تصريح موافقةبدون به الإدلاء تم إذا البائع
- ✓ البائعبموافقة للمشتري نسخة يقدم أن للبائع سعرياً تقييماً يصدر الذي المرخص على يجب الثنائية، الوكالة في
- ✓ المشترون يعتمد عندما مادية حقائق عن كتصريحات 'الإعلانفي مبالغة 'سابقاً تعتبر كانت التي العبارات مع التعامل يتم قد عليهامعقول بشكل

20.22 للأصيلالوكلاء /الوسطاءقبل من الكاذبة البيانات

عليه المحصل بالسعر يتعلق فيما للأصيل كاذبة بيانات فاسد وبشكل قصد عن يقدم إليه مرسَل أو عامل أو وكيل أو وسيط أي الكامل والإفصاح بالصدق الوكيل واجب هذا يعزز ·بسيطبجرم مذنباً يكون المتكبدة، النفقات أو كميتها أو جودتها أو للممتلكات للأصيل·

- ✓ بسيطاًجرماً تشكل النفقات أو الكمية أو الجودة أو السعر بشأن للأصيل الكاذبة البيانات
- ✓ كليهماأو أشهر، 6إلى أيام 10من المحلي السجن في السجن أو دولار، 1000إلى 200من غرامة عقوبتها

20.23 العقديةوالمسؤولية السلطة ضمان

أيضاً الوكيل يكون قد ·للسلطةالضمني الضمان خرق عن مسؤولاً يتجاوزها أو سلطة بدون يتصرف الذي الوكيل يكون قد أن يجب الشخصية، المسؤولية لتجنب ·الوكالةحقيقة أو الموكل اسم عن الإفصاح في فشل إذا العقد عن شخصياً مسؤولاً ·المسمىالموكل عن وكيلاً بصفته يوقع أن للوكيل وينبغي العقد، وجه على الموكل اسم يظهر

- ✓ للسلطةالضمني الضمان خرق عن مسؤولاً سلطة بدون يتصرف الذي الوكيل يكون قد
- ✓ العقدفي الموكل اسم أو الوكالة صفة عن الإفصاح يتم لم إذا شخصياً مسؤولاً الوكيل يكون
- ✓ وكيلاًبصفته يوقع وأن العقد في الموكل اسم يذكر أن الوكيل على يجب المسؤولية، لتجنب

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 الوكالةعلاقة يحدد لا التعويض دفع

من أو موجودة وكالة علاقة كانت إذا ما بذاته يحدد لا بدفعه، الالتزام أو التعويض، دفع فإن ،§ 2079.19 المدني القانون بموجب على)البائع قبل من النهاية في الوسيط تعويض تمويل تم وإن حتى حصراً المشتري المتعاون الوسيط يمثل قد ·الوكيليمثله وسيط :الفرعيةالوكالة الحديثة الممارسة تتجنب ·)الشراءاتفاقية في عليه المفاوض البائع تنازل خلال من المثال سبيل ·الدفعمصدر عن النظر بغض للمشتري ائتمانية بالتزامات مدين المشتري

- ✓ الوكالة علاقة طبيعية بذاته يحدد لا التعويض دفع)المدني القانون § 2079.19)
- ✓ البائعقبل من التعويض تمويل تم وإن حتى حصراً المشتري المتعاون الوسيط يمثل قد
- ✓ عن النظر بغض للمشتري ائتمانية بالتزامات مدين المشتري وسيط الفرعية؛ الوكالة تجنب هي الصناعة في الشائعة الممارسة يدفعمن

21.2 المزدوجةالوكالة نشوء كيفية

البيع وسيط يصبح عندما تنشأ ·مامعاملة في الأساسيين الطرفين كلا الوسيط يمثل عندما توجد المزدوجة الوكالة)البائعوكيل(·متعارضةأطرافًا الوسيط نفس من الرخصة حاملي من اثنان يمثل عندما أو للمشتري، ضمنيًا أو ظاهريًا أو فعليًا وكيلًا أيضًا ·الأساسيةالأطراف جميع من وموافقة معرفة للوسيط يكون أن يجب

- ✓ الأطراف جميع وموافقة بمعرفة فقط الأساسية الأطراف لجميع وكيلًا الوسيط يصبح قد)قانون B&P § § 10176(a), (d))
- ✓ الأساسيين الطرفين لكلا مزدوجًا وكيلًا الوسيط يكون متعارضة، أطرافًا الوسيط نفس من الرخصة حاملي من اثنان يمثل عندما)المدني القانون § 2079.13(b))
- ✓ مكتوباتفاق بدون حتى متوقع، غير بشكل المزدوجة الوكالة تنشأ قد

21.3 المزدوجةالوكالة في بالسعر المتعلقة السرية حدود

عن الدفاع المزدوج الوكيل يستطيع لا ·السعرعلى التفاوض في خاصة والسرية، بالولاء تتعلق صراعات المزدوج الوكيل يواجه التوصية مع للبائع، للمشتري المكتوب والعرض للمشتري المدرجة الشروط /السعريقدم أن ويجب الطرفين من لأي السعر ذلك في بما)نفسها المقارنة السوق ببيانات ا□□أصليين الطرفين كلا تزويد للوكيل يجوز ·مستقلةمهنية نصيحة على بالحصول BPO).

- ✓ من صريحة كتابية موافقة على الحصول دون المدرج السعر من أقل سيقبل البائع أن للمشتري يكشف أن المزدوج للوكيل يجوز لا البائع(القانون المدني § 2079.21)
- ✓ صريحة كتابية موافقة على الحصول دون المعروض السعر من أكثر سيدفع المشتري أن للبائع يكشف أن المزدوج للوكيل يجوز لا المشتري من(القانون المدني § 2079.21)
- ✓ الأخرىالسرية بالمعلومات المتعلقة الواجبات بالسعر المتعلقة السرية قاعدة تغير لا
- ✓ أو نفسها المقارنة السوق ببيانات الأصليين الطرفين كلا تزويد المزدوج للوكيل يجوزBPO

21.4 ومؤتمنينكوكلاء العقاري الرهن وسطاء

·الدائن/للمقرضوكلاء أيضاً يكونون وقد للمقترض، ومؤتمنون وكلاء هم عقاري رهن كوسطاء يعملون الذين العقارات وسطاء مصالح وضع عليهم يجب ميسرين؛ مجرد ليسوا العقاري الرهن وسطاء ·مزدوجينوكلاء يكونون الطرفين، لصالح التصرف عند نفسهللوسيط الاقتصادية المصلحة قبل للمقترض الاقتصادية المصلحة وضع ذلك في بما الخاصة، مصالحهم قبل موكليهم·

- ✓ مزدوجينوكلاء يجعلهم الطرفين لصالح التصرف الأقل؛ على للمقترض ومؤتمنون وكلاء هم العقاري الرهن وسطاء
- ✓ الخاصةمصالحهم قبل (المقترض)لموكليهم الاقتصادية المصالح وضع العقاري الرهن وسطاء على يجب
- ✓ الموكلين قبل من ك□□ابياً عليها والموافقة الوكالة علاقات عن الكشف يجب(B&P § 10176(d))

21.5 الفرعيةالوكالة علاقات إنشاء

فرعياً وكيلاً يصبح المتعاون الوسيط كان إذا ما يعتمد ·الوكالةتنفيذ في القائمة وسيط لمساعدة معين وسيط هو الفرعي الوكيل تجعل الأصيل من الضمنية أو الصريحة السلطة ·بالتفويضالأصيل أذن إذا ما على القائمة لوسيط وكيل مجرد أو للأصيل القائمةلوسيط وكيل مجرد المتعاون الوسيط يكون السلطة، هذه بدون للأصيل؛ فرعياً وكيلاً المتعاون الوسيط·

- ✓ للأصيل فرعياً وكيلاً الثاني الوسيط يصبح للأصيل، الضمنية أو الصريحة السلطة مع آخر وسيطاً القائمة وسيط يعين عندما(القانون المدني § 2351)
- ✓ القائمة لوسيط وكيلاً الثاني الوسيط يصبح الأصيل، موافقة بدون آخر وسيطاً القائمة وسيط يعين عندما(القانون المدني § 2350)
- ✓ السلطة بتفويض السماح على وافق قد الأصيل كان إذا ما هو الحاسم العنصر(القانون المدني § 2349)

21.6 المتعاونالوسيط تصرفات نسب

كوكيل يعمل الذي المتعاون للوسيط الخاطئة الأفعال نسب يمكن ،(respondeat superior)بالتبعية المسؤولية مبدأ بموجب الإدراجوسيط إلى الأفعال تلك نسب يتم الإدراج، لوسيط وكيلاً ذلك من بدلاً المتعاون الوسيط كان إذا .البائعإلى للبائع معتمد الأفعال بهذه الوسيط يقر لم ما للوكيل الجنائية الأفعال أو الضارة المتعمدة الأفعال عن مسؤولية الوسيط على تترتب لا عموماً بعلمعليها المترتبة الفوائد ويقبل.

- ✓ المق□□ني القانون)بالتبعية المسؤولية مبدأ بموجب البائع إلى للبائع المعتمد للوكيل الخاطئة الأفعال نسب يمكن (2338 §
- ✓ بعلم الفوائد ويقبل الأفعال بهذه الوسيط يقر لم ما للوكيل الجنائي الفعل أو المتعمد الضار الفعل عن مسؤولاً الوسيط يكون لا (المدني القانون 2339 §
- ✓ انشائياحتيال أنه على الوكيل قبل من الخاطئ الخاطئ التمثيل تصنيف يتم قد

21.7 ومعاملات التجارية المعاملات في عنها المفصح غير المزدوجة والوكالة الوكالة عن الإفصاح القروض

على يليه وما 2079.13 § المدني القانون بموجب الوكالة عن الإفصاح متطلبات تنطبق ،(2019 (AB 1289يناير 1منذ الإفصاح نموذج تسليم التجارية الممتلكات وكلاء على يجب لذا السكنية، الممتلكات وكذلك التجارية العقارية الممتلكات وكالتهم عن الإفصاح أيضاً القروض معاملات في الوكلاء على يجب .الوكالةلعلاقة مكتوب تأكيد على والحصول القانوني مزدوجة بوكالة الملوث التعويض عقد العامة، والسياسة العام القانون بموجب .الموكلينمن المستنيرة الموافقة على والحصول الطرفين من أي ضد للتنفيذ قابل غير عنها مفصح غير الوكيل يخسر وقد ،(Culver v. Jaoudi، 1991)الإلغاءويواجه العمولة.

- ✓ وليس التجارية المعاملات على (يليهوما 2079.13 § المدني القانون)الوكالة عن القانوني الإفصاح ينطبق 2019-01-01منذ وحدات 4-1من السكنية الممتلكات على فقط
- ✓ الموكلينمن المستنيرة الموافقة على والحصول الوكالة عن الإفصاح القروض معاملات في الوكلاء على يجب
- ✓ والإلغاء العمولة خسارة مخاطر ويواجه الطرفين من أي ضد التعويض عقد تنفيذ عنه المفصح غير المزدوج للوكيل يمكن لا (Culver v. Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 الإدراجفي للبيع الاستئثار حق

أو تأجيره أو العقار بيع تم إذا عمولة السمسار يكسب ·الوحيدالوكيل ويجعله حماية أقصى العقارات لسمسار الإدراج هذا يوفر الإدراج في الحق عن العقار صاحب يتنازل ·العقارصاحب حتى —المشتري يحضر عمن النظر بغض الإدراج، فترة خلال إرهاقه نفسهبيع خلال من العمولة إلغاء في والحق آخر مكان في·

- ✓ المشتريحضر عمن النظر بغض الإدراج فترة خلال العقار بيع تم إذا عمولة السمسار يكسب
- ✓ ومعين محدد إنهاء تاريخ الحصرية الإدراجات تتضمن أن يجب(B&P § 10176(f))
- ✓ المحمية القروض لمعاملات بالنسبة(المادة7)، على المقرضين استقطاب على الحصرية السلطة تقتصر 45يومًا (B&P § 10243)

22.2 العمولةعلى التفاوض قابلية إشعار متطلب

متنقلمنزل أو أقل، أو وحدات أربع بمساحة سكني عقار لبيع نموذجية اتفاقية في مسبقاً التعويض معدل أو مبلغ طباعة يجوز لا تحددها لا العقارات عمولات أن على ينص نقاط 10بحجم غامق بخط إشعار على الاتفاقيات هذه مثل تحتوي أن يجب · والمهن الأعمال لقانون وفقاً للتفاوض، قابلة تكون وقد القوانين § 10147.5.

- ✓ متنقلةمنازل أو سكنية وحدات 1-4بـ الخاصة النماذج اتفاقيات في مسبقاً العمولة مبلغ طباعة يجوز لا
- ✓ للتفاوضوقابلة القوانين تحددها لا العمولات أن على ينص نقاط 10بحجم غامق بخط إشعار وجود يلزم
- ✓ والمهن الأعمال قانون في موضحة المطلوبة الصيغة § 10147.5

22.3 عمولةالوسيط يستحق متى

على وقادر وراغب مستعد مشتري إيجاد خلال من العقد مدة خلال الوكالة بشروط يفي عندما عمولة العقاري الوسيط يستحق على محتمل مشترٍ إطلاع مجرد ·فعليشراء عرض خلال من إلا والرغبة الاستعداد إثبات يمكن لا ·المالكلشروط وفقاً الشراء صحيح، عقد توقيع تم إذا ·والشروطالسعر بشأن «الأذهانالتقاء »الوسيط يحقق أن يجب ·عمولةالوسيط يستحق لا عقار البيععملية تتم لم لو حتى عمولة الوسيط يستحق·

- ✓ فعليشراء عرض خلال من إلا والرغبة الا□□تعداد إثبات يمكن لا
- ✓ عمولةلاستحقاق كافياً ليس عقار تقديم أو عرض مجرد
- ✓ البيعتكتمل لم لو حتى مستحقة العمولة تكون ،(الأذهانالتقاء)صحيح عقد توقيع بمجرد

22.4 الإدراج في العمولة على الحصول سبب المفتوح

الحصول في السبب هو الإدراج لشروط وفقاً وقادر وراغب مستعد مشتري أولاً ينتج الذي الوسيط المفتوح، الإدراج بموجب العمولة على (procuring cause) العمولةفي الحق وله العمولة يجد عندما الوسيط، مشتري على الفور. يجوز بأن إخطاره يتم لم ما العمولة على الحصول في السبب كان وسيط أي تحديد واجب عليه وليس مرضٍ عرض أول قبول للبائع المشتري رفض إذا العمولة على الحصول في السبب ليس (أ)الوسيط العمولةعلى الحصول في السبب كان آخر وسيط توافق حقق إذا العمولة على الحصول في السبب يبقى (أ)الوسيط لكن ؛(ب)الوسيط بواسطة لاحقاً إقناعه وتم لديه المحتمل الوثائقبتنفيذ (ب)الوسيط قام لو حتى الآراء.

- ✓ العمولةعلى الحصول في السبب هو وقادر وراغب مستعد مشتري أولاً ينتج الذي الوسيط
- ✓ مشترعلى العثور عند فوراً المالك إخطار الوسيط على يجب
- ✓ الحصول في السبب كان آخر وسيط بأن إخطاره يتم لم ما العمولة على الحصول في السبب من التحقق واجب عليه ليس البائع العمولةعلى
- ✓ العقدبتنفيذ آخر وسيط قام لو حتى العمولة على الحصول في السبب هو الآراء توافق حقق الذي الوسيط

22.5 العمولةواسترجاع الحصرية القوائم

الوفاء إلى بالضرورة يضطر ولا التعويض لاسترجاع إضافي بأساس الوسيط يتمتع حصري، بيع حق أو حصرية وكالة بموجب من العقار سحب أو آخر، وكيل خلال من بيع أو المالك، قبل من بيع بسبب الأداء من الوسيط منع إذا القياسيةالأداء بمتطلبات. للعمولةمستحقاً عادة الوسيط فسيكون المالك، قبل من السوق.

- ✓ القياسيةالأداء بمتطلبات الوفاء بدون حتى العمولة الوسيط يسترجع قد الحصرية، القوائم بموجب
- ✓ العقارسحب أو آخر، وكيل قبل من بيع أو المالك، بيع بسبب الأداء من منع إذا العمولة الوسيط يستحق

22.6 المفتوحةالقائمة

العقار إدراج أو بنفسه، العقار بيع أو وقت، أي في الإلغاء في بالحق المالك يحتفظ رسميةغير الأكثر النوع هي المفتوحة القائمة. الأصليللوسيط العمولة حق يلغي لاحقًا تعيينه تم وكيل أو المالك قبل من البيع آخروسيط مع.

- ✓ المفتوحةالقائمة بموجب وقت أي في القائمة يلغي أو آخرين، مع العقار يدرج أو شخصيًا، المالك يبيع قد
- ✓ الأصليللوسيط العمولة حق يلغي آخر وكيل أو المالك قبل من البيع

22.7 الحصريةالوكالة قائمة

تكون ·المقرضين/المستأجرين/المشترينعن للبحث فقط واحد وسيط مع التعاقد على المالك يوافق حصرية، وكالة بموجب مطالبة إبطال وبالتالي بمفرده الرهن /التأجير/البيعفي بالحق يحتفظ المالك لكن آخرين، وسطاء ضد محمية الوسيط عمولة الوسيطعمولة·

- ✓ الإدراجمدة طوال آخرين وسطاء ضد العمولة في الوسيط حق حماية يتم
- ✓ الوسيطقبل من العمولة مطالبة وإبطال شخصياً بالبيع المالك يقوم قد

22.8 الصافيالسعر عرض

ذلك فوق استلامه يتم مبلغ أي هي الوسيط عمولة وتكون معين، صافٍ سعر على البائع يحصل أن الصافي السعر عرض يتضمن لذا الائتماني، بالواجب إخلال إلى بسهولة تؤدي أن يمكن ولكنها كاليفورنيا في قانونية الصافية الأسعار عروض ·الصافيالسعر الكاملالإفصاح مع مستقل، بشكل الممثلين أو المتطورين العملاء مع فقط استخدامها يجب·

- ✓ للبائعالمحدد الصافي السعر فوق استلامه يتم مبلغ أي هي الصافي السعر عرض بموجب الوسيط عمولة
- ✓ مستقلبشكل الممثلين أو جداً المتطورين والعملاء الكامل الإفصاح مع فقط كاليفورنيا في قانونية الصافية الأسعار عروض

22.9 المتعاونونوالسماسرة المتعددة الإدراج خدمة

MLSإلى الإدراج تقديم كان تاريخياً، ·ذاتهابحد إدراج اتفاقية ليست إنها السماسرة؛ بين الإدراج معلومات لنشر آلية هي MLS سارية NARتسوية ممارسات تغييرات منذ ·المتعاونللسمسار والتعويض الفرعية الوكالة بشأن واحد جانب من عرضاً يحمل على التفاوض يتم ؛MLSعلى المشترين لسماسرة التعويض عروض نشر يجوز لا ،2024أغسطس 17من اعتباراً المفعول بجولة القيام قبل للمشتري مكتوبة تمثيل اتفاقية المشترين سماسرة لدى يكون أن ويجب MLSخارج المشتري سمسار تعويض التي المعلومات تكون قد ·للبائعفرعيين كوكلاء التصرف من بدلاً المشتري عادةً اليوم المتعاونون السماسرة يمثل ·المنزلفي للحقيقةكتمثيل المحكمة في للقبول قابلة MLSفي السمسار يضعها·

- ✓ ذاتهابحد إدراج اتفاقية وليست الإدراجات لنشر وسيط هي MLS
- ✓ خارج التعويض على التفاوض يتم ؛MLSعلى المشتري سمسار تعويض عروض عرض يجوز لا (NARتسوية) 2024-08-17منذ MLS
- ✓ للبائعفرعي كوكيل التصرف من بدلاً للمشتري مكتوبة تمثيل اتفاقية بموجب المشتري عادةً اليوم المتعاون السمسار يمثل
- ✓ تحريفدعوى في المحكمة في للقبول قابلة MLSتعريف ملف معلومات تكون قد

22.10 قانونيشرط أي على العمولة تعتمد قد

أن إلى تشير اللغة كانت إذا الدفع من البائع تحرير يتم قد ·قانونيشرط بأي مشروطًا الإدراج بموجب العمولة دفع جعل يمكن بالشرط الوفاء البائع منع إذا ذلك، ومع ·الشروطجميع استيفاء إثبات عبء الوسيط يتحمل ·يحدثلم بشرط مشروطًا كان الدفع ·الشرطاستيفاء يتم لم لو حتى التعويض من الوسيط يتمكن فقد التواطؤ، أو النية سوء أو الاحتيال خلال من

- ✓ قانونيشرط بأي مشروطًا العمولة دفع جعل يمكن
- ✓ الشروطجميع استيفاء إثبات عبء الوسيط يتحمل
- ✓ التع□□يضمن الوسيط يتمكن فقد التواطؤ، أو النية سوء أو الاحتيال خلال من بالشرط الوفاء البائع منع إذا

22.11 المتعاونينالوسطاء بين الاتفاقيات

مشروعًا أو شراكة تنشئ لا لكنها الأخرى، العقود مثل للتنفيذ وقابلة قانونية العمولات أو الرسوم لتقسيم الوسطاء بين الاتفاقية مسؤول القائمة وسيط ·القائمةوسيط من البيع وسيط حصة يسترجع قد المباشر السبب يكون الذي المتعاون الوسيط ·مشتركًا المتعاون الوسيط حرمان الأصلي للوسيط يمكن لا ·البائعمن عمولة القائمة وسيط تلقى إذا فقط المتعاون الوسيط تجاه ·المتعاونالوسيط موافقة بدون أقل بمبلغ الموكل مع بالتسوية

- ✓ مشتركًامشروعًا أو شراكة تنشئ ولا قانونية الوسطاء بين العمولة تقسيم اتفاقيات
- ✓ البائعمن عمولة القائمة وسيط تلقى إذا فقط المتعاون الوسيط تجاه مسؤول القائمة وسيط
- ✓ المتعاونالوسيط موافقة بدون أقل بمبلغ بالتسوية المتعاون الوسيط حصة تقليل الأصلي للوسيط يمكن لا

22.12 المفتوحةالقائمة بموجب للمشتري العقار بيع في المالك حق

·مسؤوليةينشئ ولا القائمة ينتهك لا الوسيط قبل من إحالته يتم لم مشترٍ إلى للعقار المالك بيع فإن المفتوحة، القائمة بموجب زمنية لمدة إلغاؤه يمكن لا الذي الوكالة عقد إن ·العمولةدفع لتجنب الوكيل عميل مع مباشرة التعامل للمالك يجوز لا ذلك، ومع ·سابقةمفاوضات أي معه الوكيل يجرِ لم لشخص البيع من المالك يمنع لا محددة

- ✓ مسؤوليةدون الوسيط قبل من إحالته يتم لم مشترٍ إلى البيع للمالك يجوز المفتوحة، القائمة بموجب
- ✓ العمولةدفع لتجنب الوسيط عميل مع مباشرة التعامل للمالك يجوز لا
- ✓ سابقةمفاوضات أي معه الوكيل يجرِ لم لشخص البيع يمنع لا محددة زمنية لمدة إلغاؤه يمكن لا الذي الوكالة عقد

22.13 والوسيطالموكل بين للتفاوض قابلة العمولة

الموقع الطرف يكون الاحتيال، أو القراءة على القدرة عدم غياب في ·بالوسيطالخاص التوظيف عقد في العمولة مبلغ تحديد يتم المفروضة المعتادة أو العادية العمولة بدفع وعد إلى يشير القانون فإن التعويض، مبلغ تحديد يتم لم إذا ·الصريحةبالشروط ملزماً مماثلةلخدمات الحي في·

- ✓ القدرةعدم أو الاحتيال غياب في الصريحة بشروطه ملزماً العقد على الموقع الطرف يكون
- ✓ مماثلةلخدمات للحي العادية العمولة إلى القانون يشير العمولة، مبلغ تحديد يتم لم إذا

22.14 العقدعلى البائع يتفاوض عندما مسؤول البائع

مستعد مشتري إنتاج بعد إذا، العمولة الوسيط يفقد لا ·ومحتوياتهشكله عن مسؤول العقد شروط على يتفاوض الذي البائع البائع فإن بمفرده، العقد بإكمال البائع تعهد إذا ·البائعجهل أو إهمال أو خطأ بسبب للتنفيذ قابل غير عقد عن ينتج وقادر، وراغب للتنفيذالقابلية عدم أساس على العمولة إنكار من يمنع·

- ✓ ومحتوياتهشكله مسؤولية يتحمل العقد على يتفاوض الذي البائع
- ✓ للتنفيذقابل غير العقد البائع خطأ جعل لو حتى بالعمولة الوسيط يحتفظ
- ✓ للتنفيذالقابلية عدم على بناءً العمولة إنكار من يمنع بمفرده العقد يكمل الذي البائع

22.15 المنافسينالوكلاء في البائع تدخل

لا المالك ·المالكمن تدخل دون واستقلالية بحرية بالعمل للوكلاء السماح يجب منافسين، وسطاء مع مفتوحة قائمة بموجب الوكيل أنتجه محتمل عميل مع عقد على الشخصي التفاوض خلال من العمولة تجنب يمكنه لا لكن ناجح، غير لوكيل بشيء يدين جوهريبشكل متشابهة بشروط·

- ✓ المالكمن تدخل دون بحرية مفتوحة قائمة بموجب المنافسون الوكلاء يعمل أن يجب
- ✓ جوهريبشكل متشابهة بشروط للوكيل محتمل عميل مع الشخصي التفاوض خلال من العمولة تجنب للمالك يمكن لا

22.16 الإنهاءبعد والمبيعات (السلامة)الحماية شرط

المشتري بين مباشرة البيع اكتمال حالة في ·الإدراجفترة خلال مرضٍ عرض ت□□ديم الوسيط على يجب العمولة، لاسترجاع ويستحق المباشر السبب هو الوسيط يكون أن المرجح فمن ،(فقطالسعر بخفض أو)الشروط بنفس الصلاحية انتهاء بعد والبائع تفاوض لشخص الانتهاء بعد محددة فترة خلال العقار مبيعة تمت إذا عمولة بدفع للبائع السلامة /الحمايةشرط يسمح ·التعويض محدد عدد في المالك إلى المحتملين بالعملاء قائمة تقديم الوسيط من الشروط هذه تتطلب ما عادةً ·الإدراجخلال الوسيط معه ·الجهودمواصلة على الوسيط بتشجيع الصلاحية انتهاء تاريخ عن أيضاً البائع يتنازل قد ·الانتهاءبعد الأيام من

- ✓ المحددةالإدراج فترة خلال العرض تقديم عام بشكل الوسيط على يجب
- ✓ الوسيطمعهم تفاوض الذين المحتملين للعملاء الانتهاء بعد محددة لفترة العمولة على السلامة /الحمايةشرط يحافظ
- ✓ الانتهاءبعد الأيام من محدد عدد في المحتملين بالعملاء مكتوبة قائمة تقديم الوسيط من الشرط يتطلب ما عادةً
- ✓ الجهودمواصلة على الوسيط بتشجيع الإنهاء تاريخ عن البائع يتنازل قد

22.17 للوكالةوالترخيص الاعتبار

عندما ذلك، ومع ·ترخيصإلى يحتاج لا ولكن الوكالة لمعايير خاضعًا يزال لا المجاني الوكيل وكالة؛ لإنشاء ضروريًا ليس الاعتبار ·الترخيصيلزم العقارات، لقانون تخضع معاملة في (واسعبمعنى إليه يُنظر)للتعويض توقع أي هناك يكون

- ✓ الوكالةبواجبات ملزمًا يزال لا المجاني الوكيل وكالة؛ لإنشاء ضروريًا ليس الاعتبار
- ✓ مغطاة معاملة في للتعويض توقع هناك يكون عندما الترخيص يلزم(B&P § 10131 ويليها)

22.18 الوسيطعمولة في التدخل بسبب الضرر من التعافي

الاقتصادية المزايا في بقصد تدخل المالك أن بإثبات (العقدمن بدلاً)الضرر نظرية بموجب العمولة الوسيط يسترجع قد 'FOR SALE - CONTACT YOUR LOCAL BROKER'لافتة على وسيط اعتمد الرئيسية، القضية في ·للوسيطالمحتملة المحكمة رفضت ·وسيطبدون المجموعة لتلك المالك باع المباشر؛ السبب بأنه كتابةً المالك وأخطر المشترين، مع وتفاوض إذا ما تحدد معايير ستة ·المتعمدالتدخل بسبب ضرر بدعوى سمحت لكنها (موقعةمكتوبة اتفاقية توجد لا)التعاقدية العمولة ·عنايةواجب هناك كان

- ✓ مكتوبةعمولة اتفاقية بدون حتى المتعمد الضرر نظرية بموجب الوسيط يسترجع قد
- ✓ السلوك بين والصلة الإصابة، من واليقين الضرر، وتوقع الوكيل، على التأثير في النية :الستةالعناية واجب معايير تتضمن المستقبلفي الضرر لمنع العامة والسياسة الأخلاقي، واللوم والإصابة،

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 الإشرافوواجب للوسيط البديلة المسؤولية

والشركاء للموظفين المتهاون السلوك عن بالتعويضات محاسبته يمكن شخصي، بشكل مسؤولاً الوسيط يكن لم إذا حتى على يجب ·المسؤوليةهذه من الضرائب لأغراض المستقل المقاول حالة تقلل لا ·وكالتهمنطاق إطار في يعملون الذين الوسطاء الشركاءسلوك لمراقبة والأنظمة والإجراءات والقواعد السياسات وضع الوسيط·

- ✓ الوسطاءوالشركاء للموظفين المتهاونة الأفعال عن بديل بشكل مسؤول الإشراف وسيط
- ✓ الوسيطمسؤولية أو التوظيف /الوكالةعلاقة من الضرائب لأغراض المستقل المقاول حالة تغير لا
- ✓ الشركاءسلوك لمراقبة والأنظمة السياسات وضع الإشراف وسيط من 10 CCR § 2725 القانون يتطلب

23.2 الإجراميوالسلوك المقصودة الأضرار عن المسؤولية

سيكون المشرف الوسيط لكن الوكلاء، يرتكبها التي الجرائم أو المقصودة الأضرار عن مسؤولاً العمل صاحب يكون لا عادةً قابل)معقول بشكل منعه في وفشل يعلم أن يجب كان أو يعلم كان أو السليم غير السلوك على الوسيط يصادق عندما مسؤولاً غير السلوك وإنهاء التدخل الوسيط على يجب الاحتيال، يرتكب البيع موظف أن الوسيط يعلم عندما ·(معقولبشكل به للتنبؤ السليم·

- ✓ يعلم أن يجب كان أو يعلم كان أو عليها الوسيط صادق إذا الزملاء يرتكبها التي والجرائم المقصودة الأضرار عن مسؤول الوسيط منعهافي وفشل
- ✓ الفعلمرتكب خدمة إنهاء الاعتبار في ويأخذ لإيقافه خطوات ويتخذ يتدخل أن يجب بالاحتيال يعلم الذي الوسيط

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 الوكالةإنهاء طرق

عدم أو الوكيل؛ تنازل الوكيل؛ وفاة موضوعها؛ انقراض مدتها؛ انقضاء :خلالمن الوكالة تنتهي قد ،2355 § المدني للقانون وفقاً الإخطاريتلقوا لم لمن ظاهراً وكيلاً السابق الوكيل يبقى وإلا الحالات؛ هذه في الغير إخطار يلزم .للتصرفالوكيل أهلية.

- ✓ الأهليةعدم أو التنازل، الوكيل، وفاة الموضوع، انقراض المدة، انقضاء :الوكالةلإنهاء طرق خمس 2355 § المدني القانون يحدد
- ✓ ظاهراًوكيلاً السابق الوكيل يبقى وإلا الوكالة بإنهاء الغير إخطار يجب
- ✓ إخطاردون حتى الغير حق في نافذاً يكون الموكل سحب أو الأهلية عدم أو الوفاة بسبب الإنهاء

24.2 الوكالةإلغاء في الموكل سلطة

مالية.بفائدة مقرونة الوكالة تكن لم ما وقت أي في الإلغاء في مطلقة سلطة للموكل فإن الثقة، على مؤسسة الوكالة لأن ومع كسب في الوسيط حق .وجيهسبب بدون ألغى إذا العقد خرق عن مسؤولاً يكون وقد الإلغاء في الحق للموكل يكون لا قد ذلك، الإلغاء.تمنع مالية فائدة ذاته حد في ليس العمولة

- ✓ مالية.بفائدة مقرونة الوكالة تكن لم ما الوكالة إلغاء في مطلقة سلطة للموكل
- ✓ الإنهاءتمنع مالية فائدة ليس العمولة كسب في الوسيط حق
- ✓ العمولة أو العقد خرق عن الموكل مسؤولية إلى وجيه سبب بدون الإلغاء يؤدي قد(Blank v. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 المعرّفةالوسيط ومسؤوليات الوكالة شروط

القائمة تنفيذ يتم الذي له المرخص هو الوسيط العقاراتلمعاملات الرئيسية الوكالة شروط. المدني القانون يعرّف § 2079.13 الذين الوسطاء والشركاء المبيعات موظفي عن المسؤولية الوسيط يتحمل رخصتهبموجب الشراء عرض على الحصول أو البائع من كل لصالح يعمل المزدوج الوسيط الوسيطيفترضه الذي الواجب يساوي طرف أي تجاه واجبهم كوسطاء؛ يعملون عقد هي للمشتري الوسيط تمثيل اتفاقية مشترعلى العثور أو ببيع الوسيط يفوض مكتوب عقد الإدراج اتفاقية. والمشتري للمشتريالمرخصة الخدمات بتقديم المشتري وسيط يفوض مكتوب.

- ✓ رخصتهمبموجب كوسطاء يعملون الذين الوسطاء شركاء أو المبيعات موظفي عن مسؤول الإدراج وسيط
- ✓ المشرفالوسيط يفترضه الذي الواجب يساوي طرف أي تجاه الوسيط شريك أو المبيعات موظف واجب
- ✓ مكتوبةللمشتري الوسيط تمثيل واتفاقيات الإدراج اتفاقيات تكون أن يجب
- ✓ والمشتريالبائع من كل لصالح مبيعات، موظف خلال من أو مباشر بشكل يعمل، المزدوج الوسيط

25.2 الوكالةالعلاقة عن الإفصاح نموذج تسليم توقيت

قبل للبائع تقديمه البائع وكيل على يجب محددةأوقات في. الوكالة العلاقة عن الإفصاح نموذج تقديم يجب (§ 2079.16) وكيل تمثيل اتفاقية تنفيذ قبل ممكن وقت أسرع في للمشتري تقديمه المشتري وكيل على يجب الإدراجاتفاقية في الدخول. يوم أقصاه موعد في التسليم يجب المشتري، وكيل قبل من العرض إعداد يتم لم إذا للشراءالمشتري عرض وقبل المشتري بالاستلاممموقع إقرار على الحصول الوكيل على يجب. العرضاستقبال بعد التالي العمل.

- ✓ الإدراجاتفاقية في الدخول قبل للبائع الإفصاح نموذج تسليم البائع وكيل على يجب
- ✓ والعرضالمشتري تمثيل اتفاقية قبل ممكن وقت أسرع في النموذج تسليم المشتري وكيل على يجب
- ✓ الاستقبالبعد التالي العمل يوم أقصاه موعد في التسليم يتم المشتري، وكيل قبل من العرض إعداد يتم لم إذا
- ✓ § 2079.15 في عليه منصوص هو ما باستثناء بالاستلام موقع إقرار على الحصول الوكيل على يجب

25.3 العقاريةالوكالة علاقة عن الإفصاح نموذج محتويات

مدين البائع وكيل 'Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship.' الدقيق النموذج 2079.16القسم يفرض بـمدينون الوكلاء جميع والبائع، المشتري من كل تجاه ·والولاءوالصدق والنزاهة العناية درجات بأعلى ائتماني بواجب للبائع: التي الحقائق جميع عن الكشف وواجب الحسنة؛ والنية والعادل الصادق التعامل المعقولة؛ والعناية للمهارة الدؤوبة الممارسة مدين المزدوج الوكيل ·للأطرافالدؤوب الانتباه في تقع لا أو يعرفها لا التي رغبتها أو الممتلكات قيمة على جوهري بشكل تؤثر دون (المفاوضاتوموقف والدوافع المالي المركز)سرية معلومات عن الكشف له يجوز لا لكن الطرفين لكلا ائتمانية بواجبات صريحإذن·

- ✓ والولاءوالصدق والنزاهة العناية درجات بأعلى ائتماني بواجب لموكله مدين المشتري أو البائع وكيل
- ✓ ملاحظتها يمكن لا التي الرغبة أو القيمة على تؤثر التي الجوهرية الحقائق عن الكشف بواجب الطرفين لكلا مدينون الوكلاء جميع بسهولة
- ✓ الطرفينكلا وموافقة معرفة يمتلك أن يجب المزدوج الوكيل
- ✓ صريحإذن دون بالسعر المتعلقة السرية المعلومات عن الكشف له يجوز لا المزدوج الوكيل

25.4 الوكالةعلاقة تأكيد

كوكيل يعمل كان إذا ما ممكن وقت أسرع في والبائع للمشتري يكشف أن المشتري وكيل على يجب ، 2079.17 § بموجب وثيقة في أو الشراء عقد في الوكالة علاقة تأكيد يجب ·وضعهمعن للبائع يكشف أن البائع وكيل وعلى مزدوج، وكيل أو مشتري شركة اسم يحدد الذي القانوني التأكيد نموذج باستخدام العقد، تنفيذ مع بالتزامن أو قبل بها الإقرار أو تنفيذها يتم منفصلة الرخصةوأرقام الوساطة· هذا التأكيد يكون بالإضافة إلى الكشف عن 2079.14 §.

- ✓ منفصلةوثيقة في أو الشراء عقد في الوكالة علاقة تأكيد يجب
- ✓ العقدتنفيذ مع بالتزامن أو قبل التأكيد يتم أن يجب
- ✓ القانونيالنموذج في الرخصة وأرقام الوساطة شركة اسم التأكيد يحدد أن يجب
- ✓ 2079.14 § عن الكشف نموذج إلى بالإضافة يكون التأكيد متطلب

25.5 السريةالمزدوج الوكيل معلومات قيود

من عليها الحصول تم التي السرية المعلومات عن صريح، إذن دون الكشف، من المزدوج الوكيل على 2079.21القسم يحظر والموقف والدوافع للعميل المالي بالمركز المتعلقة الحقائق 'السريةالمعلومات' تعني .للبائعالمشتري من أو للمشتري البائع القائمة، سعر من أقل قبول في يرغب الذي البائع المثال، سبيل على)السعر على تؤثر التي الشخصية المعلومات أو التفاوضي .السعربخلاف السرية بالمعلومات المتعلقة الواجبات هذا يغير لا .)المعروضالسعر من أكثر دفع في يرغب الذي المشتري أو

- ✓ صريحإذن دون للمشتري السرية البائع معلومات عن الكشف المزدوج للوكيل يجوز لا
- ✓ صريحإذن دون للبائع السرية المشتري معلومات عن الكشف المزدوج للوكيل يجوز لا
- ✓ المذكورالسعر من أعلى سعر دفع أو أقل سعر قبول في الرغبة السرية المعلومات تشمل

25.6 الواحدةللعائلة والتجارية السكنية الممتلكات تعريفات

واحد من سكنية بوحدات المحسنة العقارية الممتلكات 'الواحدةللعائلة السكنية الممتلكات' تعني الوكالة، عن الكشف لأغراض منزل /متنقلمنزل أو PUD/الشقة/الأسهمتعاونية في وحدة أو ،)واحدةسنة يتجاوز الذي الإيجار عقد ذلك في بما)أربع إلى باستثناء العقارية الممتلكات جميع 'التجاريةالعقارية الممتلكات' تعني .B&P § 10131.6بموجب وسيط خلال من يباع مصنع والمركبات الشاغرة والأراضي المتنقلة والمنازل § 1940 بموجب السكنية والوحدات الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات .الترفيهية يشمل 'البيع' عمليات المقايضة وعقود العقارية الممتلكات بيع وعقود الإيجار التي تتجاوز واحدةسنة.

- ✓ واحدةسنة تتجاوز إيجار وعقود سكنية وحدات 1-4من الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات تشمل
- ✓ واحدةسنة مدة تتجاوز إيجار عقود وإنشاء المقايضة عمليات 'البيع' يشمل
- ✓ الترفيهيةوالمركبات الشاغرة والأراضي المتنقلة والمنازل الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات التجارية العقارية الممتلكات تستبعد

25.7 الاستلامإقرار على التوقيع رفض

§ بموجب المطلوب الوكالة عن الكشف نموذج استلام إقرار على التوقيع المشتري أو البائع رفض إذا ،2079.15 § بموجب 2079.14، الطرفرفض رغم الامتثال على هذا يحافظ .الرفضبحقائق مكتوب إقرار وتأريخ وتوقيع تحديد الوكيل على يجب

- ✓ بالرفضمكتوب إقرار إعداد الوكيل على يجب الإقرار، على التوقيع الأطراف أحد رفض إذا
- ✓ الرفضبحقائق المكتوب الإقرار وتأريخ التوقيع الوكيل على يجب

25.8 الوكالةلعلاقة محدداً ليس التعويض

بموجب § 2079.19، قد يدفع من الوكالةعلاقة بالضرورة يحدد لا المشتري أو البائع قبل من للوكيل تعويض بدفع الالتزام أو الدفع فإن الوكالةعلاقة بالضرورة يحدد لا العمولة. يتفق قد الإدراج ووكيل البيع على تقاسم وهذه العمولة، الشروط تحدد لا عينةمعلاقة قد يتلقى وكيل المشتري من تعويضاً. البائعوكيل يصبح أن دون البائع

- ✓ الوكالةعلاقة بالضرورة يحدد لا العمولة يدفع من
- ✓ الخاصةوكالتهم حالة تغيير دون العمولة تقاسم على والبيع الإدراج وكلاء يتفق قد

25.9 الوكالةعلاقة تعديل

بموجب § 2079.23، يجوز تعديل العقد بين الموكل والوكيل الوكالة علاقة لتغيير والوكيل في أي وقت قبل تنفيذ الفعل الذي يشكل الوكالة. الأطرافمن خطية بموافقة الوكالة، موضوع على تشترط أن المعاملة في تتحكم التي العلني المزاد شركة أو للمقرض يجوز لا. للتنفيذقابلة وغير باطلة الشروط هذه تعتبر للموافقة؛ كشرط تعويضها أو عنها الدفاع البيع وكيل أو المنزل مالك

- ✓ الأطرافمن خطية بموافقة التنفيذ قبل الوكالة علاقة تعديل يجوز
- ✓ للتنفيذقابلة وغير باطلة تعتبر العلني المزاد شركة أو المقرض تعويض البيع وكيل أو المنزل مالك من تطلب التي الشروط

25.10 الإفصاحواجبات تقليل عدم

للرخص والحاملين الوكلاء على المستحق الإفصاح واجب من يقلل المادة هذه في شيء لا أن على 2079.24القسم ينص الإفصاحواجب أو الأمانة واجب انتهاك عن أو سلوكهم عن المسؤولية من يعفيهم أو والبائعين، المشترين تجاه بهم المرتبطين. مزدوجاًوكيلاً تلقائياً الآخر الوكيل يجعل لا التمثيل بعدم الطرف واختيار، (§ 2079.22) المشتري وكيل أيضاً البائع وكيل يكون قد .

- ✓ والبائعينالمشترين تجاه للوكيل الأمانة واجب أو الإفصاح واجب من يقلل المادة هذه في شيء لا
- ✓ مزدوجاًوكيلاً تلقائياً الآخر الوكيل يجعل لا التمثيل بعدم الطرف اختيار

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 المطلوبةوالسمسار المشتري تمثيل اتفاقية

عن متأخراً ليس لكن عملي، وقت أقرب في والمشتري المشتري وكيل بين والسمسار المشتري تمثيل اتفاقية تنفيذ يجب استحقاق ووقت تقديمها المراد والخدمات السمسار تعويض بشأن شروطاً تتضمن أن يجب ·للعقارالمشتري شراء عرض تنفيذ القسم بموجب المطلوب الوكالة عن الإفصاح نموذج تقديم المشتري وكيل على يجب التنفيذ، قبل ·العقدوإنهاء التعويض 2079.14.

- ✓ المشتريشراء عرض تنفيذ عن متأخراً ليس الاتفاقية تنفيذ يجب
- ✓ الإنهاءوشروط التعويض استحقاق ووقت المقدمة والخدمات التعويض تتضمن أن يجب
- ✓ بموجب الوكالة عن الإفصاح نموذج تقديم أولاً المشتري وكيل على يجب § 2079.14

26.2 والمشتريالوسيط اتفاقيات وتجديد المدة حدود

ذات والشركات الشركات باستثناء)إنشاؤها تاريخ من أشهر ثلاثة من لأكثر والمشتري الوسيط تمثيل اتفاقية تستمر أن يجوز لا جميع قبل من وموقعاً وموقوتاً خطياً تجديد أي يكون أن يجب تلقائياً؛ تجديدها يجوز ولا ·(والشراكاتالمحدودة المسؤولية الذي له والمرخص للتنفيذ، قابلة وغير باطلة تكون الحكم بانتهاك المبرمة الاتفاقية ·أشهرثلاثة التجديد يتجاوز وألا الأطراف، به·الخاص الترخيص قانون انتهك قد يعتبر هذا ينتهك

- ✓ (الكياناتمن المشترين باستثناء)أشهر ثلاثة من لأكثر الاتفاقية تستمر أن يجوز لا
- ✓ أشه□□بثلاثة ومحدداً وموقعاً وموقوتاً خطياً تجديد أي يكون أن يجب تلقائي؛ تجديد لا
- ✓ به·الخاص الترخيص قانون ينتهك المخالف له المرخص للتنفيذ؛ قابلة وغير باطلة تكون المخالفة الاتفاقية

26.3 الحصريالإدراج اتفاقيات في المدة حد

وحدة أو وحدات، أربع إلى وحدة من)الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات على الحصري الإدراج اتفاقية تتجاوز أن القانوني غير من مع عدا ما)إنشاؤها تاريخ من شهراً 24مدة (إلخترخيص، صاحب خلال من بيعه يتم متنقل منزل ،PUDوحدة /شقة/تعاونية وموضحة مكتوبة التجديدات تكون أن يجب تلقائياً؛ الاتفاقيات تجديد يجوز لا .(الشراكاتأو الأشخاص شركات أو الشركات شهراً 12تتجاوز أن يجوز ولا وموقعة، بالتاريخ.

- ✓ شهراً 24تتجاوز أن الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات على الحصري الإدراج لاتفاقيات يمكن لا
- ✓ شهراً 12تتجاوز أن يجوز ولا وموقعة، بالتاريخ وموضحة مكتوبة التجديدات تكون أن يجب
- ✓ المنازل وبعض ،PUDوحدة /شقة/تعاونيةوحدات وحدات، 4إلى 1من ممتلكات 'الواحدةللعائلة السكنية الممتلكات 'تشمل المتنقلة

26.4 البيعلافتات عرض في الحق

أو الإيجار أو للبيع العقار عن تعلن معقول وحجم الموقع معقولة لافتات عرض من وكيله أو العقار صاحب يقيد أو يحظر حكم أي البيع عن تعلن لافتات عرض والوكلاء العقارات لأصحاب يجوز .التصرفعلى معقول غير قيداً باعتباره باطلاً يكون التبادل والإيجار والتبادل والاتجاهات واسم المالك أو الوكيل والعنوان ورقمالهاتف.

- ✓ التصرفعلى معقول غير قيداً باعتبارها باطلة تكون المعقولة والتبادل والإيجار البيع لافتات تحظر التي الأحكام
- ✓ السلامة على سلبي بشكل تؤثر ول معقول وتصميم بحجم واضح مرأى وفي معقول بشكل موقعة اللافتات تكون أن يجب العامة
- ✓ الهاتفورقم والعنوان الوكيل أو المالك واسم والاتجاهات والتبادل والإيجار البيع إشعار يشمل للافتة به المسموح المحتوى

26.5 MLSفي والدقة الترخيص متطلبات

أو قائمة يضع الذي المقيّم أو الوكيل .الإدراجاتفاقية في البائع وجهها إذا أو لها الترخيص تم إذا إلا MLSفي قائمة إدراج يمكن لا تضرر شخص أي تجاه يعلمها، أن يجب كان أو يعلمها كان التي التصريحات جميع صحة مسؤولية يتحمل MLSفي معلومات الدقةعدم أو الكذب من .MLSعلى يجب .سنواتثلاث عن تقل لا لمدة الإدراج بمعلومات الاحتفاظ

- ✓ الإدراجاتفاقية في البائع وجهها إذا أو لها الترخيص تم إذا إلا MLSفي قائمة إدراج يمكن لا
- ✓ دقتهاعدم من تضرر شخص أي تجاه التصريحات صحة مسؤولية يتحمل المقيّم /الوكيل
- ✓ سنواتثلاث عن تقل لا لمدة الإدراج بمعلومات الاحتفاظ MLSعلى يجب

26.6 حظر التسجيل والعقوبات

تنفيذ أو المقاطعة، مسجل لدى (بهاالخاصة الإشعارات /الذاكراتأو)الحصري الإدراج اتفاقية تسجيل محاولة أو تسجيل يُحظر الاحتفاظ المنزل لصاحب يجوز للتنفيذ؛ قابلة وغير باطلة الاتفاقية هذه تكون ·للقانونبانتهاك تسجيلها أو صياغتها تمت اتفاقية انتهك قد القسم ينتهك الذي الترخيص حامل ويُعتبر ،1770القسم بموجب انتهاكاً أيضاً الانتهاك يشكل ·استلامهتم مقابل بأي ترخيصهقانون·

- ✓ القانونبموجب يُحظر الحصري الإدراج اتفاقية تسجيل محاولة أو تسجيل
- ✓ المستلمبالمقابل الاحتفاظ المنزل لصاحب ويجوز للتنفيذ قابلة وغير باطلة المنتهكة الاتفاقيات
- ✓ ترخيصهقانون انتهك قد القسم هذا ينتهك الذي الترخيص حامل يُعتبر
- ✓ بهاإشعار أو الحصري الإدراج اتفاقية تسجيل المقاطعة مسجل على § 27280.6 الحكومة قانون يحظر

26.7 المقترضتجاه ائتماني بواجب مدين العقاري الرهن وسيط

المقترض، على الوصي هو للمقترض العقاري الرهن وساطة خدمات يقدم الذي العقاري الرهن وسيط فإن ،§ 2923.1 بموجب للمقترض الاقتصادية المصلحة يضع أن الوسيط على يجب ·الوسيطترخيص قانون ينتهك الائتمانية الواجبات لهذه انتهاك وأي أيضاً يعمل الوسيط كان إذا عما النظر بغض الواجب بهذا الالتزام يتم ·الخاصةالوسيط مصلحة حساب على الأول المق□□م في رهن قرض مزدوج، وكيل أو للمقترض حصري وكيل بصفة التسهيل، 'العقاريالرهن وساطة خدمات' تعني ·آخرلطرف كوكيل منتسبةغير ثالثة جهة قدمته (سكنيةوحدات 4-1بـ مضمون)سكني عقاري·

- ✓ الأولالمقام في للمقترض الاقتصادية المصلحة يضع أن عليه ويجب المقترض على وصي هو العقاري الرهن وسيط
- ✓ الوسيطترخيص لقانون انتهاكاً يشكل للوسيط الائتمانية الواجبات انتهاك
- ✓ آخرلطرف أيضاً يعمل الوسيط كان إذا عما النظر بغض الائتماني الواجب ينطبق
- ✓ المالية الخدمات قانون يفرض § 4979.5 الوسطاء على الائتماني الواجب نفس المغطاة القروض يسهلون الذين)التكاليف ذات العالية)

26.8 تعريف الوكيل في الإدراجات العقارية

يكون وأن المعني، العقار لنوع الصفة بهذه للتصرف القانون بموجب مفوِّض شخص بأنه «وكيل»الـ يُعرّف الإدراج، مادة لأغراض ترخيص صاحب يكون أو يليها، وما B&P Code Section 10130والمهن الأعمال قانون قسم بموجب عقاري كوسيط مرخصاً والسلامة الصحة قانون في معرّف هو كما Health and Safety Code Section 18006 (المُصنّعالإسكان).

- ✓ «الوكيل»يكون أن يجب والسلامة الصحة قانون بموجب ترخيص صاحب أو عقاري كوسيط مرخصاً Health & Safety Code Section 18006
- ✓ العقارمن النوع بهذا يتعلق فيما للتصرف القانون بموجب مفوضاً الوكيل يكون أن يجب

26.9 تعريف خدمة الإدراج المتعدد(MLS)

مثمن، أو كوكيل بنفسه يعمل لا وسيط خلال من تعمل والمثمنين الوكلاء بين للتعاون منشأة هي (MLS)المتعدد الإدراج خدمة السوق تقييمات لتحضير تُستخدم قد أو ،MLSفي المشاركين بين للتعويض ضمنية أو صريحة عقودًا الوكلاء يقيم حيث العقاريةالممتلكات وتقييمات.

- ✓ مثمنأو كوكيل بنفسه يعمل لا MLSوسيط
- ✓ المشاركينالوكلاء بين ضمنية أو صريحة تعويض عقود وجود من MLSيمكّن

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 تعريف التقييم وقيمة السوق

التقييم هو رأي حول القيمة حالية الناشئة المستقبلية بالمنافع المتعلقة الحقوق لجميع القيمة هي القيمة. القيمة هو رأي تطوير عملية أو فعل التقييم تم إذا العقار سيحققه الذي احتمالاً الأكثر السعر وهي — السوق بقيمة العقارية الملكية حقوق تقييم يتم ما عادة. العقار ملكية عن راغب وبائع راغب مشتري وجود مع المفتوحة السوق في بحرية عرضه.

- ✓ تاريخ من اعتباراً كاف بشكل موصوف عقار قيمة حول رأي هو التقييم محدد
- ✓ السوق في راغب وبائع راغب مشتري وجود مع احتمالاً الأكثر السعر هي السوق قيمة المفتوحة
- ✓ الفوائد تقييم من بدلاً البسيطة الرسوم ملكية بتقييم أساسي بشكل التقييمات تتعلق الجزئية
- ✓ لمعايير الامتثال كاليفورنيا في المعتمدين /المرخصين المقيّمين على يجب USPAP

27.2 مبدأ الإحلال

التقييم عملية أساس هو الإحلال مبدأ. متساوٍ بشكل فيه مرغوب بديل على الحصول تكلفة على بناءً يتحدد أن إلى السعر يميل. معادل بديل عقار سعر من أقل البائع ينتظر ولا ذلك، من أكثر المشتري يدفع لن إذا. 95,000 يساوي المنزل أن المالك ادعى إذا، 90,000 تقريباً القيمة فإن دولار، 90,000 دولار يكلف الميزات بنفس بديلاً لكن دولار.

- ✓ متساوٍ بشكل فيه مرغوب بديل على الحصول تكلفة على بناءً السعر يتحدد
- ✓ التقييم عملية أساس هو الإحلال
- ✓ معادل بديل عقار سعر من أكثر المشتري يدفع لن

27.3 مبدأ الاستخدام الأعلى والأفضل

اختبارات أربعة المثمّن يطبق. معينة زمنية فترة خلال الأرض على صافٍ عائد أكبر ينتج الذي ذلك هو والأفضل الأعلى الاستخدام والاقتصادية، الناحية من ممكناً (4) المادية، الناحية من ممكناً (3) به، مسموحاً قانونياً (2) الاستخدام يكون أن يجب: (1)

تحديد في تسويتهما يتم — محسّن كموقع والآخر الشاغر للموقع أحدهما — استخدامان هناك يكون قد. إنتاجية الأكثر الاستخدام نهائي.

- ✓ الأرض على صافٍ عائد أكبر ينتج والأفضل الأعلى الاستخدام
- ✓ إنتاجية الأكثر الاستخدام الاقتصادية، الناحية من ممكن المادية، الناحية من ممكن قانوناً، به مسموح: اختبارات أربعة
- ✓ والأفضل الأعلى الاستخدام مع يتوافق بما وتقييمه الموقع تحليل يجب

27.4 مبادئ التطور والتراجع

التطور: تُحسّن الأعلى القيمة ذات المتشابهة الأشياء من بعدد الارتباط خلال من الأقل القيمة ذي الممتلك قيمة (تحسين تحت أو الزائدة الكفاية) الأقل القيمة ذات الأشياء من بعدد الارتباط خلال من الأعلى القيمة ذي الممتلك قيمة تنخفض: التراجع. (التحسين في الإفراط).

- ✓ الأعلى القيمة ذات الممتلكات من بالقرب الأقل القيمة ذي الممتلك قيمة التطور يعزز
- ✓ الأقل القيمة ذات الممتلكات من بالقرب الأعلى القيمة ذي الممتلك قيمة من التراجع يقلل
- ✓ التحسين بنقص التطور يتعلق بينما الزائدة، والكفاية التحسين في بالإفراط التراجع يتعلق

27.5 مبدأ التوقع والنهج القائم على الدخل

القيمة المُقيّمون يقدر السوقية، القيمة تحليل في. العقار من المشتقة المتوقعة المستقبلية الفوائد خلال من القيمة إنشاء يتم الدخل لصافي الحالية القيمة الدخل على القائم النهج يحلل. الدخل على القائم النهج أساس هو هذا — المستقبلية للفوائد الحالية البيع لإعادة المتوقعة المستقبلية والقيمة المتوقع المستقبلي.

- ✓ المتوقعة المستقبلية الفوائد خلال من إنشاؤها يتم القيمة أن يؤكد التوقع
- ✓ للقيمة الدخل على القائم النهج أساس هو التوقع
- ✓ البيع إعادة وقيمة المتوقع المستقبلي الدخل لصافي الحالية القيمة الدخل على القائم النهج يحلل

27.6 والقيمة والسعر التكلفة بين التمييز

التقييس معيار يميز (USPAP) العقار على الحصول أو إنتاج أو لإنشاء المطلوب المبلغ هي التكلفة. والقيمة والسعر التكلفة بين هي القيمة. (حقيقة يصبح به، التصريح عند) المدفوع أو المعروض أو المطلوب المبلغ هو السعر. (للحقيقة تقدير أو حقيقة رأي دائماً هي بل أبداً، حقيقة تكون لا — يستخدمونها أو يبيعونها أو يشترونها الذين والأشخاص العقارات بين النقدية العلاقة (مثل: القيمة السوقية، قيمة التصفية، القيمة الاستثمارية) مؤهلاً يكون أن يجب.

- ✓ العقار على الحصول أو لإنشاء المطلوب المبلغ هي التكلفة
- ✓ حقيقة يصبح به، التصريح عند المدفوع؛ أو المعروض أو المطلوب المبلغ هو السعر
- ✓ دائماً مؤهلة تكون أن ويجب أبداً، حقيقة وليست رأي هي القيمة
- ✓ الآخرون حددها التي بالقيمة صلة ذي غير أو صلة ذا المدفوع السعر يكون قد

27.7 للقيمةالأربعة العناصر

أساسية عناصر أربعة هناك: للقيمةالمنفعة (Utility)، والندرة (Scarcity)، والطلب (Demand) مع (الشراءعلى المالية القدرة). هو المفيد الاختصار ·موجودةجميعها تكون أن يجب بمفرده؛ القيمة منها أي يخلق لا .(Transferability)للتحويل والقابلية ، هذه في تقلبات العقارات دورات تسبب ·الشرائيةبالقوة مدعوماً الطلب يكون أن يجب لكن الطلب، تخلق المنفعة .DUST

العناصر·

- ✓ هي الأربعة العناصر: المنفعة والندرة والطلب والقابلية للتحويل (DUST)
- ✓ القيمةلتحقيق موجودة الأربعة العناصر جميع تكون أن يجب
- ✓ فعالاًليكون الشرائية بالقوة مدعوماً الطلب يكون أن يجب

27.8 والاستهلاكالتقادم أنواع

ولا الممتلكات حدود خارج عوامل عن ناجم (الاقتصادي)الخارجي التقادم ·والخارجيالوظيفي التقادم الاعتبار في المقيمون يأخذ الذي الوظيفي التقادم يوفر ·إصلاحهعدم أو إصلاحه ويمكن الكفاءة في زيادة أو نقص عن ناجم الوظيفي التقادم ·إصلاحهيمكن إصلاحه تم إذا إيجابياً عائداً إصلاحه يمكن (المضافةالقيمة من أقل الإصلاح تكلفة)·

- ✓ إصلاحهيمكن ولا خارجية عوامل عن ناجم الاقتصادي /الخارجيالتقادم
- ✓ الكفاءةفي زيادة أو نقص عن ينتج الوظيفي التقادم
- ✓ السوقسيدفعه الذي السعر من تكلفة أقل يكون إصلاحه يمكن الذي الوظيفي التقادم
- ✓ السوقسيدفعه الذي السعر من تكلفة أعلى يكون إصلاحه يمكن لا الذي التقادم

27.9 العقاريةالملكية في الحقوق مجموعة

جزئياً؛ أو بالكامل والبيع والاستخدام؛ الاحتلال حق تشمل والتي ،'الحقوقمجموعة 'باسم العقارية الملكية في الحقوق إلى يُشار هذه تقتصر ·الإجراءاتهذه من أي اتخاذ عدم حق يعني كما ·(الإيجار)محددة زمنية لفترة عقد بموجب والتحويل والوصية؛ الحكومةسلطات على الحقوق·

- ✓ والإيجاروالوصية والبيع والاستخدام الاحتلال الحقوق مجموعة تتضمن
- ✓ والمصادرةالشرطة وسلطة العامة للمنفعة والمصادرة الضرائب على الحقوق تقتصر
- ✓ صحيحتقييم إجراء قبل العقار في الحقوق معرفة المُقيِّم على يجب

27.10 مبادئ الطلب/والعرضوالتغيير المطابقة

المطابقة: تُحقق التناسق المعماري مع متوافقة الأراضي استخدامات تكون عندما القصوى القيمة (تساعد على المناطق تقسيم مع طردياً السعر يتغير: والطلبالعرض. والمدنوالأحياء الممتلكات على يؤثر مما باستمرار يتغير العقار: التغيير. (معاييروضع العرضمع وعكسياً الطلب.

- ✓ متوافقةأراضٍ استخدامات خلال من قيمة أقصى تحقق المطابقة
- ✓ العرضمع وعكسياً الطلب مع طردياً السعر يتغير: والطلبالعرض
- ✓ مستمرتغير حالة في العقار أن يعكس التغيير

27.11 مبدأ المساهمة

في الإجمالية القيمة انخفاض مقدار على بناءً أو بالكامل، العقار قيمة في مساهمته مع يتناسب بما العقار من جزء كل تقييم يتم الجزء. هذا غياب يتم تحقيق القصوى القيم عندما تنتج التحسينات أعلى عائد صافي متناسب مع الاستثمار.

- ✓ بالكاملالعقار قيمة في مساهمته على بناءً المكون تقييم يتم
- ✓ صافيعائد أعلى التحسينات تنتج عندما القصوى القيمة تحدث
- ✓ معينجزء غياب عن الناجم القيمة انخفاض مقدار المساهمة تقيس

27.12 مبادئ الرباعيةالحياة ودورة والتوازن المنافسة

المنافسة: عندما القيمة إنشاء يتم التوازن. الأسعاروانخفاض العرض فائض إلى يؤدي قد مما كبيرة، أرباح تتحقق حيث تنشأ جميع تمر: الرباعيةالحياة دورة. التحسينفي النقص أو الإفراط من ينشأ التوازن عدم توازن؛ حالة في المتعارضة العناصر تكون والتجديدوالتراجع والاستقرار النمو مراحل عبر العقارات.

- ✓ كبيرةأرباح تتحقق حيث تنشأ المنافسة
- ✓ لهاستخدام وأفضل لأعلى الموقع تطوير خلال من التوازن تحقيق يتم
- ✓ والتجديدوالتراجع والاستقرار النمو هي الرباعية الحياة دورة

27.13 السوقيةالقيمة مقابل الاستخدام قيمة

معينغرض /لشخصالقيمة أو المزايا ذلك في بما ،(ذاتيةقيمة)معين استخدام نحو الموجهة القيمة هي الاستخدام قيمة. مفهوم على بناءً الموضوعية القيمة —السائدةالسوق ظروف في العقار بيع بموجبه يمكن الذي المالي المبلغ هي السوقية القيمة الراغبالبائع /الراغبالمشتري.

- ✓ معيناستخدام نحو موجهة ذاتية، الاستخدام قيمة
- ✓ الراغبوالبائع الراغب المشتري على بناءً موضوعية، السوقية القيمة
- ✓ المقررةوالقيمة الاستثمار وقيمة السوق وقيمة التصفية قيمة :القيمةأنواع تشمل

27.14 الفيدراليةالسوقية القيمة تعريف شروط

ظل في تنافسي مفتوح سوق في الممتلكات تحققه أن يجب الذي احتمالاً الأكثر السعر هو التنظيمية السوقية القيمة تعريف مصلحتهم في وتصرفهم كاف علم وعلى دافع لديهم عادة البائع /المشتري :الضمنيةالشروط .عادلليبع المطلوبة الشروط أو خاص بتمويل متأثر غير والسعر مماثلة؛ بشروط أو نقداً الدفع بالسوق؛ الممتلكات لتعريض معقول بوقت يُسمح الخاصة؛ إبداعي.

- ✓ كافعلم وعلى دافع لديهم عادة والبائع المشتري يكون أن يجب
- ✓ بالسوقالممتلكات لتعريض معقول بوقت السماح يجب
- ✓ بتنازلاتأو إبداعي أو خاص بتمويل السعر يتأثر أن يجب لا
- ✓ مماثلةمالية بترتيبات أو نقداً يكون الدفع

27.15 القيمةعلى المؤثرة الأربع القوى

عظيمةقوى أربع تفاعل خلال من وتدميرها وتعديلها عليها والحفاظ القيمة إنشاء يتم: (1) والفيزيائية، البيئية الخصائص (2) تغير وفي متشابكة القوى هذه .الحكومية/السياسيةاللوائح (4) والاقتصادية، التأثيرات (3) الاجتماعية، والمعايير العليا المثل مستمر.

- ✓ الحكومية/والسياسيةوالاقتصادية والاجتماعية الفيزيائية هي الأربع القوى
- ✓ مستمرتغير في منها واحدة وكل متشابكة القوى هذه
- ✓ القيمةعلى المؤثرة الأربع بالقوى السكنية الأحياء تتأثر

27.16 والتجميعالمجمعة القطع

ملكية تحت الأراضي من قطع عدة دمج يتم عندما إنشاؤها يتم التي القيمة في المضافة الزيادة هو التجميع أو المجمعة القطع والتجارية المتعددة السكنية المناطق على خاص بشكل وينطبق .منفصلبشكل المملوكة القطع من أكبر منفعة لإنتاج واحدة .الخفيفةالصناعية المناطق وعلى المحضرة،

- ✓ القيمةفي الناتجة الزيادة هي المجمعة والقطع القطع؛ دمج هو التجميع
- ✓ المنفصلةالملكية من أكبر منفعة المدمجة القطع تنتج أن يجب
- ✓ الخفيفةوالصناعية والسكنية التجارية المناطق في ينطبق قد

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 بيانات مقارنة للمواقعالسوق /المبيعات

مع يتناسب بما وتعديلها للمقارنة القابلة الشاغرة المواقع وقوائم مبيعات على الحصول يتم المبيعات، بين المقارنة لطريقة وفقاً الموضوع· مماثلةشرائية بقوة مماثل حي أو الحي نفس في وتقع مماثل منطقة بتقسيم للمقارنة القابلة البيانات تتمتع أن يجب إليهاالمشار القيمة إلى للوصول والخصائص والموقع الوقت حسب منها المتحقق المعاملات تعديل يتم·

- ✓ المماثلةالدخل /الأحياءومستويات المناطق تقسيم بنفس المقارنات تتمتع أن يجب
- ✓ الأرضوخصائص والموقع الوقت حسب التعديلات إجراء يتم
- ✓ الموضوععلى وليس المقارنات على المطبقة التعديلات الموضوع؛ باتجاه المقارن تعديل
- ✓ السوقيةالقيمة تعكس حقيقية مفتوحة سوق معاملات كانت المبيعات أن من تحقق

28.2 الأراضيتقييم في الاستخلاص طريقة

العقار بيع سعر خذ ·شاغرةأراضٍ مبيعات هناك تكون لا عندما الأرض قيمة على (الاستخراج)الاستخلاص طريقة تحصل يعطيك والفرق ،(المتراكمالاستهلاك منها مطروحاً الجديدة التكلفة)للتحسينات المتراكم الاستهلاك تكلفة اطرح ثم المحسّن، التقييمموضوع العقار على مربع قدم لكل تطبيقها يمكن والتي تقريباً، الأرض قيمة·

- ✓ شاغرةأراضٍ مبيعات توجد لا عندما الاستخلاص استخدام يتم
- ✓ للتحسيناتالمتراكم الاستهلاك تكلفة ناقصاً البيع سعر = الأرض قيمة
- ✓ المتراكمالاستهلاك ناقصاً الجديدة التكلفة = للتحسينات المستهلكة القيمة

28.3 التقييمعملية خطوات

الفعال والتاريخ القيمة ونوع المقصود والاستخدام العميل تحديد)التقييم مشكلة بتحديد 1المعيار بموجب التقييم عملية تبدأ والأفضلالأعلى والاستخدام السوق تحليل)البيانات وتحليل وجمع العمل، نطاق وتحديد ،(المهمةوشروط العقارية والخصائص ، نهائيرأي على والتوفيق للقيمة، الثلاث الطرق وتطبيق.

- ✓ المطلوبةالقيمة /الغرضوفهم التقييم مشكلة تحديد هي الأولى الخطوة
- ✓ كمحسّنوالعقار المثالي والتحسين كشاغر الموقع الاعتبار في والأفضل الأعلى الاستخدام تحليل يأخذ
- ✓ القيمةبشأن نهائي رأي في القيمة مؤشرات بين التوفيق هي الأخيرة الخطوة

28.4 الاستبدالأساس مبدأ

المشتري يدفع ألا يجب :الاستبدالمبدأ على (السوقبيانات مقارنة بنهج سابقًا يسمى كان الذي)المبيعات مقارنة نهج يعتمد والسوق العالي التشابه ذات والتحسينات والمنازل للأراضي فائدة الأكثر وهو .مماثلبديل عقار على الحصول تكلفة من أكثر الجاهزة.

- ✓ المبيعاتمقارنة نهج أساس هو الاستبدال مبدأ
- ✓ مماثلبديل عقار تكلفة من أكثر المشتري يدفع لن
- ✓ الواحدةالأسرية والمساكن والبائعين العقارات لوسطاء للتكيف قابلية الأكثر النهج هذا

28.5 المقارنةالعقارات على إجراؤها تم التي التعديلات

من اطرح .التقييممموضوع العقار على أبداً وليس المقارنة، العقارات على التعديلات إجراء دائماً يتم المبيعات، مقارنة منهج في التقييممموضوع العقار من أقل مقارن عقار إلى أضف التقييم؛ موضوع العقار يفوق مقارن عقار.

- ✓ التقييممموضوع العقار على وليس المقارن، العقار على دائماً التعديلات إجراء يتم
- ✓ التقييممموضوع العقار من أفضل المقارن العقار كان إذا التعديل اطرح
- ✓ التقييممموضوع العقار من أقل المقارن العقار كان إذا التعديل أضف
- ✓ التقييممموضوع للعقار المتفوقة للميزات صاعدة تعديلات التقييم؛ موضوع للعقار الضعيف التصميم أو للإصلاح هابطة تعديلات

28.6 المتوسطوليس التوفيق،

يقوم لا ·الموضوعمع تشابهاً الأكثر للمبيعات وزن أكبر وتُعطى للمقارنة، قابلية الأقل تلك استبعاد يتم المقارنات، تعديل بعد ·النهائيالقيمة رأي إلى للوصول حكم عملية هو التوفيق المعدلة؛ الأسعار متوسط بحساب المقيّم

- ✓ للمقارناتالمعدلة البيع أسعار متوسط حساب عدم
- ✓ الموضوعمع تشابهاً الأكثر للمقارنة وزن أكبر إعطاء
- ✓ الاعتبارمن تشابهاً الأقل المقارنة العقارات استبعاد

28.7 معاييرUSPAP 1 و2

المُقيِّم يوجهان معاً، ·النهائيةالتقرير إعداد خطوة 2المعيار يغطي بينما التقييم، تطوير أنشطة جميع 1 USPAPمعيار يغطي ·القيمةرأي إيصال إلى المشكلة تحديد من بأكملها التقييم عملية خلال

- ✓ المعيار يغطي1 التقييم تطوير أنشطة)تحديد المشكلة، النطاق، وجمع البيانات، والطرق)والمصالحة
- ✓ المعيار يغطي2 القيمةبرأي والتواصل التقرير إعداد
- ✓ الانتهاءعند العميل إلى يُرسل لتقييم شفهي أو مكتوب اتصال أي هو التقرير

28.8 المقارنةوعناصر وحدات

عناصر ·)الوحداتعدد الغرف، عدد المربعة، اللقطات الموقع، حجم)للمقارنة المستخدمة العقار مكونات هي المقارنة وحدات البيع شروط ،)arm's length(البيع شروط ،)السوقظروف)الوقت التمويل، شروط :الأسعارتغيرات تسبب التي الخصائص هي المقارنة ·والدخلالمادية، الخصائص الموقع،

- ✓ الوحداتعدد الغرف، عدد المربعة، اللقطات الموقع، حجم :المقارنةوحدات
- ✓ الدخلالمادية، الخصائص الموقع، البيع، شروط الوقت، التمويل، شروط :المقارنةعناصر
- ✓ أخرىالمادية، الخصائص الموقع، البيع، شروط الوقت، التمويل، شروط :للتعديلاتالمقترح التسلسل

28.9 والعيوبالمميزات

الواحدةالعائلية للمنازل بالنسبة خاصة شائع، بشكل استخداماً والأكثر فهماً الأسهل الطريقة المبيعات بين المقارنة أسلوب يعتبر المفرطة، التعديلات عن الناجمة الموثوقية وعدم المماثلة، العقارات من كافٍ عدد على العثور صعوبة العيوب تشمل ·

السريعالتضخم خلال والقيود المتغيرة، الأسواق في القديمة والمبيعات·

- ✓ بالمبيعاتوالعاملين الوسطاء بين استخداماً والأكثر فهماً الأسهل الطريقة
- ✓ المماثلالعقار اعتماد قل التعديلات، مقدار أو عدد زاد كلما
- ✓ المتغيرالسوق في موثوقية أقل القديمة المبيعات تصبح
- ✓ والمغلقةالمؤكدة المبيعات على يعتمدون المثمنين لأن البيع أسعار عن القيمة آراء تتأخر قد السريع، التضخم فترة في

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 التكلفةنهج ومسار تعريف

مطروحاً جديداً، المبنى بناء إعادة تكلفة إلى بالإضافة (خاليةكانت لو كما)الأرض قيمة أنها على القيمة إلى التكلفة نهج ينظر وأفضل بأعلى الأرض قيمة تقدير :الخطوات·للقيمةالأعلى الحد ويحدد التعويض مبدأ على يعتمد ·المتراكمالاستهلاك منها ·الأرضقيمة إضافة ثم الاستهلاك، خصم المتراكم، الاستهلاك تقدير الإنتاج، إعادة /الاستبدالتكلفة تقدير استخدام،

- ✓ القيمة= الأرض قيمة (خاليةكانت لو كما) + الجديدة البناء إعادة تكلفة − المتراكمالاستهلاك
- ✓ التكلفةنهج على التعويض مبدأ ينطبق
- ✓ للقيمةالأعلى الحد تحديد إلى تميل الجديد تكلفة
- ✓ السوقيةالمقارنة طريق عن عادة لها، استخدام وأفضل بأعلى الأرض قيمة تقدير يتم
- ✓ الأرضمن وليس التحسينات، من فقط الاستهلاك خصم يتم

29.2 الجديدةالبناء إعادة لتكلفة الثلاثة الأسس

بمؤشرات المعدلة الفعلية الأصلية التكلفة)الأسعار بمؤشرات المعدلة التاريخية التكلفة :الجديدةللتكلفة أسس ثلاث هناك تكلفة)الجديدة الاستبدال وتكلفة ،(المواد/التصميمبنفس الأصل طبق نسخة بناء تكلفة)الجديدة الاستنساخ وتكلفة ،(الأسعار ·(الفائدةنفس توفر التي الحديثة المواد /بالطرقالبناء إعادة ·استخداماًالأكثر الأساس هي الجديدة الاستبدال تكلفة

- ✓ الاستنساخ تكلفة= الأصليةوالمواد التصميم بنفس الأصل طبق نسخة
- ✓ الاستبدال تكلفة= الحديثةوالمواد والتصميم الطرق باستخدام الفائدة نفس
- ✓ استخداماًالأكثر التكلفة نهج أساس هي الجديدة الاستبدال تكلفة
- ✓ نوعهامن الفريدة أو الأحدث للمباني فائدة الأكثر هي بالمؤشرات المعدلة التاريخية التكلفة

29.3 التعريف للإهلاكالثلاثة والأنواع

هي الثلاثة الأنواع· الحالية والقيمة الجديدة التكلفة بين كالفرق ويُقاس ،'سبب أي من القيمة فقدان 'هو الإهلاك التقييم، في: الزائدة والكفاءات القديمة والميزات السيء التصميم)الوظيفي والعفو ،(والأضرار المؤجلة والصيانة التآكل)المادي التدهور، العقار خارج السلبية التأثيرات)الاقتصادي /الخارجي والعفو(·

- ✓ الإهلاك = سبب أي من القيمة فقدان
- ✓ للإصلاح قابلين غير أو قابلين يكونان وقد العقار في متأصلان الوظيفي والعفو المادي التدهور
- ✓ للإصلاح قابل غير يكون ما وغالباً العقار خارج عوامل عن ناجم (الاقتصادي) الخارجي العفو
- ✓ وظيفي عفو هي (السوق يدفعه مما أكثر تكلف التي المفرطة الإضافات مثل)الزائدة الكفاءات

29.4 المستقيم الخط طريقة)والحياةالعمر(

بنسبة استهلاك = سنة 50 مدة· للمحسنات المقدر العمر إجمالي مدى على بالتساوي الاستهلاك المستقيم الخط طريقة تنتشر الحساب سهلة الطريقة هذه· الفعلي العمر من بدلاً (المنفعة/الحالة على بناءً)الفعلي العمر استخدام يتم· السنة في 2% فعليًا موحد بشكل تستهلك لا المباني أن من الرغم على العامة، قبل من وتُفهم الداخلية الإيرادات هيئة وتستخدمها·

- ✓ السنوي الاستهلاك معدل = 100% ÷ المقدر العمر إجمالي)المثال، سبيل على 50 سنة = 2%/سنة)
- ✓ الافتراضي العمر وتوقع والمنفعة الحالة على بناءً الفعلي العمر من بدلاً الفعلي العمر استخدام يتم
- ✓ الداخلية الإيرادات هيئة وتستخدمها الحساب سهلة المستقيم الخط طريقة

29.5 التكلفة نهج في الاستهلاك حساب على مثال

من المتراكم الاستهلاك اطرح ثم ،(سنوي معدل × الفعلي العمر)الاستهلاك نسبة في الجديدة التكلفة اضرب: القيمة لحساب: مثال· الأرض قيمة أضف ثم المستهلك، التحسن قيمة على للحصول الجديدة التكلفة $120,000 جديدة تكلفة × 40% (20 سنة فعلي عمر × 2%) = $48,000 استهلاك؛ $72,000 مستهلك تحسن + $50,000 أرض = $122,000 محددة قيمة·

- ✓ المتراكم الاستهلاك = الجديدة التكلفة × (الفعلي العمر × السنوي المعدل)
- ✓ المستهلك التحسن قيمة = الجديدة التكلفة − المتراكم الاستهلاك
- ✓ التكلفة بنهج المحددة القيمة = المستهلك التحسن + الأرض قيمة

29.6 الجديدةالتكلفة تقدير طرق

قدم لكل التكلفة تقارن الأسرع، الغربي، الساحل على شيوعاً الأكثر)المربع القدم طريقة :الجديدةالتكلفة لتقدير طرق أربع هناك طريقة ،(المستودعات/الصناعيةللمباني تُستخدم الارتفاع، الاعتبار في تأخذ الشرق، في شائعة)المكعب القدم طريقة ،(مربع)المثبتة الوحدة وطريقة ،(المقاولونيستخدمها طويلاً، وقتاً تستغرق لكنها جداً دقيقة والمواد، العمالة تفصيل)الكمي المسح .(المقيمونيستخدمها ما نادراً تفصيلية، المثبتة، الوحدات تكلفة

- ✓ والأسرعالغربي الساحل على شيوعاً الأكثر هي المربع القدم طريقة
- ✓ المستودعات/الصناعيةللمباني الأمريكي الشرق في وشائعة الارتفاع الاعتبار في ت□□خذ المكعب القدم طريقة
- ✓ طويلاًوقتاً تستغرق لكنها ودقة تفصيلاً الأكثر هي الكمي المسح طريقة
- ✓ مربعقدم لكل أساس على المثبتة الوحدات تكلفة تحسب المثبتة الوحدة طريقة

29.7 الفعليالاستهلاك مقابل المحاسبي الاستهلاك

العمر مدى على للمالك (التاريخي)الأصلي التكلفة أساس من رياضي خصم :محاسبي/ضريبيمفهوم هو المحاسبي الاستهلاك الذي الفعلي الاستهلاك .ضريبيةملاجئ /ورقيةخسائر إلى يؤدي مما للإيرادات، الداخلية الخدمة قواعد مع يتوافق مما الإنتاجي، يستخدم .الجديدةالحالية البناء إعادة تكلفة من المخصوم السوق، بيانات بواسطة المحدد القيمة فقدان هو المثمنون يستخدمه .المحاسبيالاستهلاك وليس الفعلي، الاستهلاك المثمنون

- ✓ محاسبية/ضريبيةلأغراض للمالك (التاريخي)الأصلي التكلفة أساس من المحاسبي الاستهلاك خصم يتم
- ✓ الجديدةالحالية البناء إعادة تكلفة من المخصوم القيمة فقدان هو (التقييمي)الفعلي الاستهل□□ك
- ✓ المحاسبية القيمة= الأولية التكلفة+ رأس المال إضافات− المتراكمالاستهلاك
- ✓ الأرضعلى وليس فقط، التحسينات على بالاستهلاك يُسمح
- ✓ المحاسبيالاستهلاك وليس الفعلي، الاستهلاك المثمنون يستخدم

29.8 حساب طرق الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك بين التمييز يعتمد .المستقبلفي سيحدث المتبقي الاستهلاك بالفعل؛ حدثت التي الخسارة هو المتراكم الاستهلاك طريقة ،(والحياةالعمر)المستقيم الخط طريقة :الطرقتتضمن .الاقتصاديةالجدوى على للإصلاح القابل وغير للإصلاح القابل الإصلاح تكلفة)التجريد(السوق بيانات وطريقة ،(التفصيل/المرصودةالحالة).

- ✓ المستقبلفي سيحدث المتبقي الاستهلاك بالفعل؛ حدثت التي الخسارة هو المتراكم الاستهلاك
- ✓ الاقتصاديةالجدوى هو للإصلاح القابل وغير للإصلاح القابل الاستهلاك بين المقياس
- ✓ المعقدالاستهلاك لفحص دقة الأكثر هي (التفصيل)الإصلاح تكلفة طريقة
- ✓ الفعليةالسوق مبيعات من المستهلكة القيمة تقارن (التجريد)السوق بيانات طريقة

29.9 الدخلنهج في المستقبلي الاستهلاك

مقابل الاستثمار على العائد)التحسينات قيمة لاسترجاع الدخل رسملة في مهم بعد، تحدث لم خسارة هو المستقبلي الاستهلاك)الإطفاء صندوق طريقة أو (سنويًاخصمه يتم ثابت مبلغ)المستقيم الخط بطريقة قياسه يتم .(المستثمرالمال رأس على العائد .استرجاعهاإلى الخردة قيمة تحتاج لا .(مركبةبفائدة تتراكم سنوية احتياطيات

- ✓ (الربح/الفائدة)المستثمر المال رأس على العائد عن متميز الاستثمار، على العائد هو الاسترجاع
- ✓ المستقيمالخط: المتبقي الاقتصادي العمر مدى على سنويًا ثابت مبلغ خصم)المثال، سبيل على 25 سنة = 4%)
- ✓ الاستهلاكلمقابلة مركبة بفائدة الاحتياطيات تتراكم الإطفاء صندوق طريقة
- ✓ السنويالاستهلاك رسم خلال من استرجاعها إلى الخردة قيمة تحتاج لا

29.10 المباشرةغير التكاليف مقابل المباشرة التكاليف

الرسوم — (ناعمة)مباشرة غير وتكاليف —والمواد والمعدات العمالة — (صعبة)مباشرة تكاليف إلى التكاليف تقديرات تُصنف للمطور العامة النفقات تضمين يتم .المالية والرسوم البناء أثناء والضرائب والتصاريح والتقييم الملكية ورسوم القانونية .أيضاًوالربح والإشراف

- ✓ والموادوالمعدات العمالة = (صعبة)المباشرة التكاليف
- ✓ البناءأثناء والتأمين والتمويل والتصاريح القانونية مثل إدارية بنود = (ناعمة)المباشرة غير التكاليف
- ✓ التكاليفتقدير لاستكمال والربح والإشراف للمطور العامة النفقات تُضاف

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 نهج الدخل والرسملة

يقيّم نهج الدخل القيمة الحالية للفوائد المستقبلية (تدفق الدخل) ويستند إلى التوقع. تحول الرسملة المباشرة دخل سنة واحدة؛ تستخدم رسملة العائد سلسلة من الدفعات على مدار حياة الاستثمار. تحول قيمة الإجمالي، المعدل (GRM) الحالية إلى المستقبلي.

- ✓ يستند نهج الدخل إلى التوقع.
- ✓ تحول القيمة الحالية للعقار إلى الدخل المستقبلي.
- ✓ تستخدم الرسملة المباشرة سنة دخل واحدة؛ تستخدم رسملة العائد تدفقات نقدية متعددة السنوات.
- ✓ يتوقع المستخدم أن يكون الدخل الصافي مطلع شخص بشكل كامل مع إدارة كفؤة.

30.2 صيغة معدل العائد الإجمالي (IRV)

الصيغة الأساسية للرسملة هي V = I ÷ R (القيمة = الدخل السنوي الصافي ÷ معدل العائد الإجمالي). ترتيبها معاد: I = R × V و R = I ÷ V. إذا كان أي عاملين معروفين، يمكن العثور على العامل الثالث. الطريقة المفضلة للحصول على معدل العائد الإجمالي هي تحليل المبيعات المقارنة.

- ✓ القيمة = الدخل السنوي الصافي ÷ معدل العائد الإجمالي (V = I ÷ R)
- ✓ القيمة = الدخل ÷ المعدل؛ الدخل = المعدل × القيمة
- ✓ يمثل معدل العائد الإجمالي العائد على الاستثمار والعائد من الاستثمار
- ✓ انخفض معدل الرسملة، زادت القيمة مع التقييم والأمان المتوقع

30.3 تحديد الدخل صافي السنوي

نفقات اطرح ثم الفعلي، الإجمالي الدخل على للحصول التحصيل /الشغورخسارة واطرح المحتمل، الإجمالي بالدخل ابدأ التشغيل)التشغيليالدخل صافي على للحصول (للاستبدالوالاحتياطيات والمتغيرة الثابتة (NOI). مدفوعات استبعاد يتم كمصروفاتالدخل ضريبة وإهلاك الرئيسية الفائدة.

- ✓ الفعليالإجمالي الدخل = التحصيل /الشغورخسارة − المحتمل الإجمالي الدخل
- ✓ التشغيليالدخل صافي (NOI) = الفعلي الإجمالي الدخل − التشغيل نفقات
- ✓ الإشغالعن النظر بغض (والتأمينالضرائب)الثابتة النفقات دفع يتم
- ✓ الإشغالعلى (والصيانةوالإدارة الخدمات)المتغيرة النفقات تعتمد
- ✓ والمواقدوالسجاد السقف)الأجل قصيرة المكونات للاستبدال الاحتياطيات تغطي(
- ✓ مسموحةمصروفات ليست الدفاتر وإهلاك العقاري الرهن مدفوعات

30.4 الإجمالي إيجار مضاعف(GRM)

GRM هي تقنية رسملة مباشرة على العثور يتم الإيجار على البيع سعر بقسمة عليها الشهري الإيجار)المثال، سبيل على $90,000 ÷ $600 = 150). مضاعف بضرب تطبيقها يتم GRM للموضوعالسوق إيجار في المختار GRM يشمل GIM الإيجار)الإجمالي الدخل جميع أخرى)مصادر إلى بالإضافة. المضاعفاتمتوسط حساب يتم لا.

- ✓ GRM = البيع سعر ÷ الشهريالإيجار
- ✓ القيمة تقدير = مضاعف GRM المختار × للموضوعالسوق إيجار
- ✓ يحلل GRM الإجماليةالإيجارات؛ GIM الإجماليالدخل جميع يحلل
- ✓ المتوسطبحساب وليس (سنويأو شهري)متسق بشكل المضاعفات تطبيق يجب
- ✓ السوقغير بإيجارات مقارن عقار بيع يتم عندما (الفعال GRM)السوق إيجار استخدم

30.5 الفعليالإجمالي الدخل حساب

الدخل حساب يتم مما ،(والغسيلالسيارات مواقف)آخر دخل إلى بالإضافة المحتمل الإيجار دخل جميع بجمع الفعلي الإجمالي الآخر والدخل الشقق إيجارات إجمالي بلغ المثال، في .والتحصيلالشغور خسائر طرح ثم محتمل، سنوي دخل إجمالي عنه ينتج $327,180عن أسفر مما ،($17,220) 5%بنسبة تحصيل /شغورخسارة منه مطروحا محتمل، سنوي دخل إجمالي $344,400 فعليإجمالي دخل.

- ✓ المحتمل الإجمالي الدخل = الإيجار دخل إجمالي + آخر دخل)وغيرهاوالغسيل السيارات مواقف)
- ✓ الفعلي الإجمالي الدخل = المحتمل الإجمالي الدخل − والتحصيلالشغور خسائر
- ✓ المحتملالإجمالي الدخل من مئوية كنسبة التحصيل /الشغورخسارة تطبيق يتم

30.6 العملياتبيان بناء إعادة

غير)الصحيحة غير المصروفات خصومات إزالة طريق عن المالك بيان بناء المقيّم يعيد العمليات، دخل صافي لتحديد المسموحة). تشمل .مسموحةتشغيلية مصروفات ليست الشخصي الترفيه ومصروفات والاستهلاك المال رأس تحسينات وراتب والصيانة المرافق)المتغيرة والمصروفات ،(والترخيصوالتأمين الضرائب)الثابتة المصروفات المسموحة المصروفات الإدارة)، الاستبدالواحتياطيات .في المثال، تم استبعاد $32,000 (تحسينات رأس المال + الاستهلاك)و $750 (الترفيه).

- ✓ مسموحةتشغيلية مصروفات ليست والاستهلاك المال رأس تحسينات
- ✓ مسموحةخصومات ليست الشخصي الترفيه مصروفات
- ✓ الاستبدالاحتياطيات + متغيرة + ثابتة = المسموحة المصروفات
- ✓ المسموحةالمصروفات إجمالي − الفعلي الإجمالي الدخل = الدخل صافي

30.7 القيمةإلى الدخل صافي رسملة

في .الإجماليالرسملة معدل على السنوي التشغيلي الدخل صافي بقسمة الدخل نهج بموجب الممتلكات قيمة على العثور يتم عنه ينتج أقل رسملة معدل .$2,500,000إلى مقرباً ،$2,516,632 = الرسملة معدل .095 ÷ الدخل صافي $239,080المثال أقلقيمة عنه ينتج أعلى رسملة معدل أعلى؛ قيمة.

- ✓ القيمة = التشغيلي الدخل صافي ÷ الرسملةمعدل
- ✓ أعلىقيمة يعني الأقل المعدل — عكسية بعلاقة مرتبطان والقيمة الرسملة معدل
- ✓ النهائيةالتقييم قيم تقريب يتم ما عادة

30.8 المالكمقابل المقيّم نظر وجهة

والاستهلاك والفائدة القرض مدفوعات خصم مع ممول، عقار في ملكية حقوق أنه على الدخل ذي العقار إلى المالك ينظر متجاهلاً جيد، بشكل مطلع مستثمر يتوقعها التي السوقية بالمبالغ النفقات /الدخلبناء المقيّم يعيد ·ضريبيةلأغراض الدفتري ·السوقيةالقيمة على للعثور الضريبية، والعواقب للإنفاق القابل والدخل الشخصية الملكية حقوق

- ✓ السوقيةالقيمة على المقيّم يركز الضريبي؛ والمركز والتمويل الملكية حقوق على المالك يركز
- ✓ مسموحةغير مصروفات الدفتري والاستهلاك الفائدة /المالرأس مدفوعات المقيّم يعتبر لا
- ✓ العقارسعر /وقيمةالقرض مبلغ بين الفرق =الملكية حقوق

30.9 السوقإيجار مقابل العقد إيجار

السوق في العقارات تحققه أن يجب الذي الإيجار هو السوق إيجار العقد؛ بموجب المستلم الفعلي الإيجار هو العقد إيجار وعوامل الإيجارات تعتمد ·فقطالحالي أو السابق الدخل وليس المستقبل في المتوقع الدخل هو المستخدم الدخل ·المفتوحة ·السوقإيجار بيانات على الشغور

- ✓ العقدبموجب المستلم /الفعليالإيجار =العقد إيجار
- ✓ المفتوحةالسوق في العقارات تحققه أن يجب الذي الإيجار =السوق إيجار
- ✓ صحيحغير فقط السابق الدخل على الاعتماد المستقبل؛ في المتوقع الدخل هو المستخدم الدخل

30.10 القيمةعلى الرسملة معدل تغير تأثير

دولار 30,000بقيمة دخل :مثال ·الرأسماليةالقيمة في جوهرياً فرقاً يحدث أن الرسملة معدل في فقط ٪ 1بنسبة لتغيير يمكن تقييماً يعني الأقل المعدل أعلى؛ معدلاً تتطلب الأعلى المخاطر ·دولار 428,500~ =٪ 7بمعدل دولار؛ 500,000 =٪ 6بمعدل ·أكبرمفترضاً استثمارياً وأماناً أعلى

- ✓ الرأسماليةالقيمة جوهري بشكل يغير الرسملة معدل في ٪ 1بنسبة تغيير
- ✓ المطلوبالمعدل زاد كلما المخاطر، زادت كلما
- ✓ أكبرمفترض استثماري وأمان أعلى قيمة =أقل رسملة معدل

30.11 رسملة معدل المبنى

رسملة معدل يساوي المبنى سعر الفائدة (على العائد) إلى بالإضافة (من العائد) الاسترجاع معدل. الاسترجاع معدل = 100% ÷ الفائدة سعر يساوي المبنى رسملة معدل الصافي دولار؛ 7,600 = دولار 190,000 × 4% استرجاع دولار؛ 28,000 بقيمة المبنى دخل: مثال. المتبقي الاقتصادي العمر الاسترجاع بعد 20,400 دولار ÷ 190,000 دولار = 10.74% إجمالي فائدة؛ معدل رسملة المبنى = 14.74%.

- ✓ المبنى رسملة معدل = الفائدة سعر (على العائد) + الاسترجاع معدل (من العائد)
- ✓ الاسترجاع معدل = 100% ÷ المتبقي الاقتصادي العمر
- ✓ أيضاً المبنى رسملة معدل = المبنى قيمة ÷ للمبنى الدخل صافي

30.12 المخصوم النقدي التدفق تحليل

شيوعاً الأكثر الشكل. عائد بمعدل متوقعة فائدة كل بخصم الحالية القيمة إلى الاقتصادية الفوائد بالعائد الرسملة تحويل (خصم) القيمة إلى منها كل (المخرجات) والعودة الدورية النقدية التدفقات خصم يتم حيث، المخصوم النقدي التدفق تحليل هو (DCF). وجمعها الحالية. الإدارة وعبء المنخفضة والسيولة للمخاطرة أقساط إلى بالإضافة آمن معدل يتضمن العائد معدل.

- ✓ خصم/عائد معدل باستخدام الحالية القيمة إلى المستقبلية الفوائد يحول الخصم
- ✓ (البيع عائدات) والعودة الدورية النقدية التدفقات تشمل المستقبلية الفوائد
- ✓ دل م العائد = آمن معدل + الإدارة وعبء المنخفضة والسيولة للمخاطرة أقساط
- ✓ العقار قيمة إجمالي على للحصول المستقبلية الفوائد لجميع الحالية القيم جمع يتم
- ✓ العائد رسملة في صريحة المال رأس وعوائد المال رأس على العوائد وتوقيت طريقة تكون

30.13 المتبقية والأرض البناء تقنيات

تفصل: (معروفة الأرض قيمة) المتبقي البناء. المباشرة الرسملة باستخدام والبناء الأرض بين الدخل صافي البواقي تقنيات البناء، دخل على للحصول NOI إجمالي من اطرح الأرض، دخل على للحصول الأرض رسملة معدل في الأرض قيمة اضرب. الأرض قيمة على للعثور العملية عكس: (معروفة البناء قيمة) المتبقية الأرض. الأرض قيمة أضف البناء، بمعدل رسمل.

- ✓ المتبقي البناء: معروفة غير البناء وقيمة معروفة الأرض قيمة تكون عندما يُستخدم
- ✓ المتبقية الأرض: معروفة غير الأرض وقيمة معروفة البناء قيمة تكون عندما يُستخدم
- ✓ المعروف للمكون الدخل = المكون قيمة × آخر بمعدل برسملة المتبقي الدخل رسملته؛ معدل
- ✓ الممتلكات قيمة إجمالي = المعروف المكون قيمة + المتبقي المكون قيمة
- ✓ الخاصة التقييم لمشاكل جداً محدود استخدام لها البواقي تقنيات

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 للقيمةالثلاثة المناهج

للعقارات الحالية والقوائم الأخيرة المبيعات تحليل)المبيعات مقارنة منهج :السوققيمة لتقدير تُستخدم مناهج ثلاثة هناك المحتمل الدخل تحويل)الدخل ومنهج ،(للتحسيناتالمستهلكة التكلفة إلى بالإضافة الأرض قيمة)التكلفة ومنهج ،(المماثلة قيمةإلى(. واحدقيمة رأي في الخلاصات بين التوفيق يتم ثم مستقل، بشكل منهج كل تطبيق يتم.

- ✓ المماثلةللعقارات الحالية والقوائم الأخيرة المبيعات مقارنة منهج يحلل
- ✓ للتحسيناتالجديدة المستهلكة التكلفة + (خاليةكأرض)الأرض قيمة =التكلفة منهج
- ✓ قيمةإلى المقدّر المحتمل الدخل الدخل منهج يحول
- ✓ واحدقيمة رأي في الخلاصات بين التوفيق يتم ثم مستقل، بشكل منهج كل استخدام يتم

31.2 للقيمةالنهائي الرأي مع المصالحة

ليست النهائية القيمة .نهائيرأي إلى للوصول بها الخاصة القيمة مؤشرات بين التوفيق يتم المنهجيات، من الانتهاء بعد تقريب ويجب والمنطق، الحكم المقيِّم يستخدم .أفضلوملاءمة بيانات بجودة تتمتع التي للمنهجية أكبر وزن يُعطى متوسطًا؛ الفرديةوالسنتات بالدولارات تقريرها وليس النهائية، القيمة.

- ✓ للمنهجياتمتوسطًا ليس النهائي القيمة رأي
- ✓ والملاءمةالبيانات من وجودة كمية بأفضل تتمتع التي للمنهجية أكبر وزن يُعطى
- ✓ السوقفي المشاركين وسلوك العقار ونوع المقصود الاستخدام على الملاءمة تعتمد
- ✓ الفرديةوالسنتات بالدولارات عنه الإبلاغ وليس النهائي، القيمة رأي تقريب يجب

31.3 القيمةلتقدير الدخل منهج

يتم ثم والمقارنة، الخبرة خلال من للعقار السوق إيجار تقدير يتم ·الحيفي إيجار بيانات هناك تكون عندما الدخل منهج ينطبق بالنسبة ·العقارعلى تطبيقه يتم واحد مضاعف إلى للوصول المماثلة للعقارات الإجمالي الشهري الإيجار مضاعفات وتحليل جمع ·الدخلرسملة طرق من بدلاً الإجمالي الشهري الإيجار مضاعفات استخدام يتم للدخل، المدرة الصغيرة السكنية للعقارات

- ✓ الحيفي إيجار عقود توجد عندما فقط التطبيق يتم
- ✓ والمقارنةالخبرة خلال من السوق إيجار تقدير يتم
- ✓ العقارعلى وتطبيقه المماثلة العقارات من واحد إجمالي شهري إيجار مضاعف اشتقاق يتم
- ✓ الدخلرسملة استخدام يتم لا عادة إجمالية؛ مضاعفات الصغيرة الوحدات تستخدم

31.4 المتنقلوالمنزل المصنع المنزل بين التمييز

بناؤها تم المتنقلة المنزل ؛1976يونيو 15بعد أو في HUD Codeلمعايير وفقاً المصنع في مصنعة منازل هي المصنعة المنزل تم شخصية، ملكية أم حقيقية ملكية الوحدة كانت إذا ما هو الرئيسي الاعتبار .('trailer'منازل أو 'pre-HUD') HUD Codeقبل ·حقيقيةملكية إلى التحويل يؤكد HCD 433Aنموذج)المسجلة والنماذج المرفقات خلال من منها التحقق

- ✓ pre-HUDهي المتنقلة المنزل ؛(1976يونيو 15بعد أو في) HUD Codeهي المصنعة المنزل
- ✓ شخصيةملكية عد وليس مثبت المصنع المنزل أن يؤكد المسجل HCD 433Aنموذج
- ✓ العقاراتلهذه انطباقاً الأكثر يكون ما غالباً بالمبيعات المقارنة منهج

31.5 العائلاتمتعددة الصغيرة السكنية المنازل تقييم

والثلاثية المزدوجة الشقق مثل معيشية وحدات أربع إلى وحدتين من)العائلات متعددة الصغيرة السكنية الوحدات تقييم يتم ·الدخلنهج لاستخدام كافية إيجار بيانات تتوفر عندما الفردية السكنية المنازل في الحال هو كما تقريباً طريقة بنفس (والرباعية الوحدات تستخدم ·الفرديةالسكنية المنازل في المستخدمة الطريقة بنفس الأرض وقيمة والاستهلاك التكلفة عوامل حساب يتم أقل اهتمام إيلاء خلال من المبيعات مقارنة نهج يختلف ·الدخلرسملة من بدلاً الشهرية الإجمالي الدخل مضاعفات الصغيرة ·غرفةلكل أو وحدة لكل أساس على المقارنة وحدات وتحسين بالملكية للفخر

- ✓ (رباعيةثلاثية، مزدوجة، شقة)معيشية وحدات أربع إلى وحدتين على العائلات متعددة الصغيرة السكنية المنازل تحتوي
- ✓ الفرديةالسكنية المنازل طريقة بنفس الأرض وقيمة والاستهلاك التكلفة عوامل حساب يتم
- ✓ الدخلرسملة وليس الشهرية الإجمالي الدخل مضاعفات باستخدام الصغيرة الوحدات تقييم يتم
- ✓ غرفةلكل أو وحدة لكل أساس على محسّنة العائلات متعددة السكنية للعقارات المبيعات مقارنة تكون قد

31.6 تحليل عوامل الحي

يتطلب تقييم منزل في سياق الحي تحليل العوامل الاقتصادية والديموغرافية والمادية التي تؤثر على قيمة العقار واستخدامه. تشمل العوامل الرئيسية نوع الملكية (الملكية مقابل الملكية غير الربحية)، وفئات الدخل، والعمر، والاستخدامات السائدة، ونطاق الأسعار، والتوافق مع الحي المحيط. تشمل العوامل الديناميكية اتجاه الحي (مزيج التحسينات)، ودورة حياة الحي (الانتقالات، الضارة، العوامل)، ومرحلة الانتقالية في السوق. تشمل العوامل المادية المناطق، وتقسيم الأراضي، والاعتداءات (النقل).

- ✓ يأخذ تحليل الحي في الاعتبار السكان والتحسينات والاتجاه والتغييرات في استخدام الأراضي
- ✓ يؤثر التوافق في الحي على القيمة
- ✓ تؤثر مرحلة دورة حياة الحي والاتجاهات الانتقالية على طلب السوق

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 المقيمينلترخيص الأربعة المستويات

المقيمينرخص من مستويات بأربعة كاليفورنيا تتمتع: (1) عام معتمد — العقارية؛ الممتلكات من نوع أي تقييم يجوز (2) 250,000تتجاوز لا معاملة بقيمة تجارية وممتلكات وحدات أربع إلى واحدة وحدة من سكنية ممتلكات أي — سكني معتمد دولار مليون 1تتجاوز لا بقيمة وحدات أربع إلى واحدة وحدة من معقدة غير سكنية ممتلكات — سكنية رخصة (3) دولار؛ أو سكني معتمد مقيم إشراف تحت العمل يجب — متدرب رخصة (4) دولار؛ 250,000تتجاوز لا بقيمة تجارية وممتلكات عام معتمد.

- ✓ العقاريةالممتلكات من نوع أي تقييم عام المعتمدين للمقيمين يجوز
- ✓ دولار 250,000تتجاوز لا بقيمة التجارية الممتلكات إلى بالإضافة وحدات 1-4من السكنية الممتلكات السكني المعتمد يغطي
- ✓ بقيمة التجارية والممتلكات دولار مليون 1تتجاوز لا بقيمة وحدات 1-4من المعقدة غير السكنية الممتلكات السكن رخصة تغطي دولار 250,000تتجاوز لا
- ✓ ثلاثة من أكثر على الإشراف مشرف لأي يجوز ولا عام؛ معتمد أو سكني معتمد مشرف إشراف تحت العمل المتدربين على يجب متدربين

32.2 التقييممقابل العقارات وسيط قيمة رأي

مرخص عقارات وسيط يقدمه الذي القيمة رأي فإن ذلك، ومع. العقاريةالملكية قيمة حول رأي تطوير إجراء أو عملية هو التقييم كتقييمإليه يشير أن للوسيط يجوز ولا تقييماً، ليس (المقارنالسوق تحليل /الوسيطسعر رأي مثل) للعمل العادي المسار في. الولايةمن مرخص مقيّم تتطلب الفيدرالية بالحكومة الصلة ذات المعاملات.

- ✓ العقاريةالملكية قيمة حول رأي تطوير إجراء أو عملية هو التقييم
- ✓ كتقييمإليه يشار أن يجب ولا تقييماً ليس للعمل العادي المسار في مرخص عقارات وسيط يقدمه الذي القيمة رأي
- ✓ وحداتأربع إلى وحدة على يحتوي سكني هيكل إلى 'dwelling' المصطلح يشير
- ✓ رئيسياًمنزلاً ليس ثانٍ منزل أو عطلة منزل الواحدة؛ المرة في فقط واحد 'رئيسي'منزل لديه يكون أن للمستهلك يمكن

32.3 التقييماتعلى الصحيح غير التأثير على الحظر

أو إبلاغ أو تطوير على التأثير يحاول أو صحيح غير بشكل يؤثر أن بتقييم تتعلق عقارية معاملة في مصلحة له شخص لأي يجوز لا المحظورة الأفعال تشمل .التعليماتأو التعويض أو التخويف أو الرشوة أو الابتزاز أو الإكراه خلال من التقييم مراجعة أو نتيجة ليست القيمة لأن الدفع ورفض القيمة، نتائج على التعويض أو التوظيف وتعليق للقيمة، أقصى /أدنىحد على للحصول السعي .يكفيبما عالية

- ✓ التعليماتأو التعويض أو التخويف أو الرشوة أو الابتزاز أو الإكراه خلال من التقييم على التأثير يمكن لا
- ✓ المرجعةالقيمة نتيجة على المثمن تعويض أو توظيف تعليق يمكن لا
- ✓ لاختيار متعددة تقييمات على الحصول أو الأخطاء تصحيح أو الإضافية المقارنات في النظر طلب بها المسموح الإجراءات تشمل موثوقيةالأكثر

32.4 البيععقود في المتحيز غير التقييم إشعار

تقييم أي أن على ينص إشعارًا (نقاط 8عن يقل لا بخط)العقارية الممتلكات لبيع عقد كل يتضمن أن يجب ،2022يوليو 1بعد والحالة الجنسي والتوجه والجنس والدين واللون العرق مثل المحمية بالخصائص يتأثر ولا وموضوعي متحيز غير يكون أن يجب /المُقرضإلى المشبوه التحيز عن الإبلاغ البائعين /للمشترينيجوز .وغيرهاوالعمر والإعاقة الدخل ومصدر الوطني والأصل الزوجية .العقاريةالممتلكات قيمي مكتب إلى شكوى وتقديم العقاري الرهن وسيط

- ✓ 2022يوليو 1بعد عقار بيع عقد كل في نقاط 8عن يقل لا بخط الإشعار يظهر أن يجب
- ✓ وحدات 4إلى 1من سكني عقار على الأول الامتياز ذي العقاري الرهن شراء قرض تمويل يعيد الذي المرخص الشخص على يجب العقاريالقرض عن الإفصاح بيان /القرضتقدير مع أو قبل الإشعار تقديم

32.5 FIRREA وأصول المثمنينترخيص

قانون الكونجرس أقر 1989عام في FIRREA (إنقاذ قانون البنوك ومؤسسات(الإقراض، من منه عشرة الحادية المادة وتطلبت مع الفيدرالية، بالحكومة المتعلقة للمعاملات بتقييمات يقومون الذين العقارات مثمني وتصديق لترخيص برنامج إنشاء دولة كل المثمنين معايير مجلس بمعايير الالتزام(AQB). عام في كاليفورنيا استجابت 1990 بسن مثمني وتصديق ترخيص قانون العقارات(قانون B&P § 11300 يليهوما)، العقارات تقييم مكتب أنشأ مما .(OREA) اسم تغيير تم OREA إلى مثمني مكتب العقارات(BREA) عام في 2013 ويعمل ضمن وزارة شؤون المستهلك.

- ✓ يتطلب FIRREA (1989)، الحادية المادة من عشرة، الدول ترخيص تمثمنين المعاملات المتعلقة للحكومة بالفيدرالية
- ✓ اسمه تغيير وتم ،OREA أنشأ (يليهوما § 11300 B&P قانون) 1990 لعام كاليفورنيا في العقارات مثمني وتصديق ترخيص قانون العقارات مثمني مكتب إلى(BREA) عام في 2013
- ✓ التقييم مؤسسة وضعتها التي AQB بمعايير الالتزام الدول على يجب

32.6 متطلبات التعليم والخبرة لمقيّم العقارات(معايير AQB)

ساعة 75 المتدرب رخصة تتطلب :كاليفورنيا قبل من المعتمدة الحالية (AQB) العقارات مقيّمي تأهيل مجلس معايير بموجب خبرة توجد ولا المتدرب /المشرف دورة إلى بالإضافة (ساعة 15 لمدة الوطنية USPAP دورة ذلك في بما)المؤهل التعليم من تقل لا فترة في عليها الحصول يتم خبرة ساعة 1,000 و تعليم ساعة 150 إلى المرخص السكنية العقارات مقيّم يحتاج مطلوبة؛ خبرة ساعة 1,500 و تعليم ساعة 200 إلى المعتمد السكنية العقارات مقيّم يحتاج جامعية؛ درجة إلى الحاجة بدون أشهر، 6 عن و تعليم ساعة 300 إلى المعتمد العام العقارات مقيّم يحتاج ؛(معتمدبديل أو)بكالوريوس وشهادة شهراً 12 عن تقل لا فترة في جميع على يجب .بكالوريوس وشهادة (سكنيةغير الأقل على ساعة 1,500) شهراً 18 عن تقل لا فترة في خبرة ساعة 3,000 لتقييم العملية التطبيقات برامج تحل قد .الوطني الموحد والشهادات الترخيص امتحان اجتياز المتدرب باستثناء المستويات العقارات(PAREA) من المعتمدة AQB الخبرة بعض محل.

- ✓ مطلوبة درجة توجد لا الأقل؛ على أشهر 6 في خبرة ساعة 1,000 + تعليم ساعة 150 : المرخص السكنية العقارات مقيّم
- ✓ بديل أو)بكالوريوس شهادة + الأقل على شهراً 12 في خبرة ساعة 1,500 + تعليم ساعة 200 : المعتمد السكنية العقارات مقيّم معتمد)
- ✓ شهادة + (سكنيةغير 1,500) الأقل على شهراً 18 في خبرة ساعة 3,000 + تعليم ساعة 300 : المعتمد العام العقارات مقيّم بكالوريوس
- ✓ امتحان اجتياز الأخرى المستويات جميع على يجب خبرة؛ بدون ساعة، 15 لمدة USPAP دورة تشمل تعليم ساعة 75 : المتدرب وطني موحد

32.7 المستمرالتعليم /والتجديد الترخيص شروط

المستمر التعليم من ساعة 56لكن سنتين، لمدة صالحة (BREA)العقارات مقيمي مكتب عن الصادرة المقيمين رخص الوطنية التحديث دورة دورة كل تتضمن أن يجب .(السنةفي ساعة 14بمعدل)سنوات أربع مدتها دورة خلال تُثبت المطلوبة 4تستغرق التي والولاية الاتحادية كاليفورنيا وأنظمة قوانين دور إلى بالإضافة سنتين، كل ساعات 7تستغرق التي USPAP الثقافية والكفاءة العقارات تقييم في التحيز على القضاء حول دورة ،2023يناير 1من اعتبارًا وللتجديدات ساعات، (AB 948). انتهاكلكل دولار 10,000إلى تصل غرامات وفرض الرخصة إلغاء أو إيقاف أو تقييد أو برفض BREAفي الإنفاذ وحدة تقوم قد.

- ✓ (سنويًاساعة 14بمعدل)سنوات أربع كل مستمر تعليم ساعة 56إثبات يتم سنتين؛ لمدة صالحة المقيمين رخص
- ✓ التي والاتحادية الولاية قوانين دورة إلى بالإضافة سنتين كل مطلوبة ساعات 7تستغرق التي USPAPالوطنية التحديث دورة دورةكل في ساعات 4تستغرق
- ✓ الثقافيةوالكفاءة التحيز على القضاء حول دورة تجديد دورة كل تتضمن أن يجب ،(AB 948) 2023عام منذ
- ✓ انتهاكلكل دولار 10,000إلى تصل غرامة BREAتفرض قد

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 الشراءأموال قروض على النقص مكافحة حماية

الشراءأموال قروض على النقص أحكام 580bبكاليفورنيا المدنية الإجراءات قانون يحظر بخصوص المقترض متابعة للمُقرض يجوز لا وحدات، أربع عن يزيد لا بما مملوك مسكن شراء المُقرض يمول أو (المالك/البائع من قرض)تمويلاً البائع يقدم عندما. الحجزبعد نقص أي فقطالمضمونة الممتلكات لقيمة المُقرض استرجاع من تحد للمقترض حاسمة حماية هذه.

- ✓ الشراءسعر من المتبقي الرصيد لتأمين (البائع)للبائع المعطى الرهن أو التراست صك بموجب بالنقص حكم يوجد لا
- ✓ الشراء سعر من جزء أو كل لدفع يُستخدم والذي عائلات أربع عن يزيد لا بما المملوك للمسكن القرض في نقص يوجد لا قرض)الشراءأموال)
- ✓ البيععقد إكمال في المشتري يفشل حيث العقارية الممتلكات بيع في نقص يوجد لا

33.2 قصيربيع على الموافقة بعد نقص وجود عدم

الدين من أقل البيع سعر)وحدات أربع على يزيد لا الذي السكني للعقار القصير البيع على مكتوبة موافقة المُقرض يعطي عندما هبة صك طريق عن المشتري إلى طواعية الملكية نقل بمجرد إنشاؤه أو تحصيله أو نقص بأي المطالبة يجوز لا ،(المستحق للاتفاقوفقًا للمُقرض البيع حصيلة وتقديم مسجل.

- ✓ صاحب من مكتوبة بموافقة بيعه يتم وحدات أربع على يزيد لا سكني عقار على الرهن /الثقةبرهن مضمون سند على ينطبق الملكية
- ✓ القصيرالبيع على الموافقة مقابل في البيع، حصيلة بخلاف إضافي، تعويض أي دفع المقترض من يطلب أن للمُقرض يجوز لا
- ✓ العامللنظام ومخالفًا باطلاً يكون القصير البيع حماية عن مزعوم تنازل أي

33.3 القائمةاتفاقية خلال من الوصي بيع تأجيل

45لمدة الوصي بيع تأجيل يجب البيع، لسلطة وتخضع سكنية وحدات أربع عن تزيد لا التي السكنية العقارية للممتلكات بالنسبة مع قائمة اتفاقية المجدول، البيع قبل عمل أيام خمسة عن يقل لا موعد في بتسليم، الموصي /المرتهنقام إذا إضافيًا يومًا طريق عن التسليم يتم أن يجب ·للجمهورمتاحة تسويق منصة على وضعها ليتم كاليفورنيا ولاية قبل من مرخص عقارات وسيط هذا استخدام يمكن لا ·التسليموقت /وتاريخالتوقيع يؤكد تتبع مع وضحاها عشية بين السريع البريد خدمة أو المسجل البريد واحدةمرة إلا التأجيل·

- ✓ قبل عمل أيام 5عن يقل لا موعد في وتسليمها كاليفورنيا ولاية قبل من مرخص عقارات وسيط مع القائمة اتفاقية تكون أن يجب المجدولالبيع
- ✓ واحدةمرة من أكثر استخدامه يمكن ولا إضافية يومًا 45لمدة البيع التأجيل يمد
- ✓ للقسم وفقًا الجديد المجدول البيع تاريخ على بناءً التعيين إعادة في الحق تمديد يتم2924c(e)

33.4 الشراءاتفاق خلال من الوصي بيع تأجيل

الأقل على عمل أيام خمسة قبل كامل بشكل وموقع حقيقي شراء اتفاق من نسخة الوصي واستقبل بالفعل البيع تأجيل تم إذا اتفاق 'يكون أن يجب ·الشراءاتفاق استقبال بعد الأقل على يوماً 45إلى البيع تأجيل الوصي على يجب المجدول، البيع من وتاريخ البيع وسعر المشتري اسم يتضمن وأن المسجلة، الالتزامات لجميع المدفوع غير الرصيد عن يزيد أو يساوي بسعر 'الشراء واحدةمرة إلا التأجيل هذا استخدام يمكن لا ·المعينالضمان وكيل وقبول الإغلاق·

- ✓ بالعقارالمضمونة المسجلة الالتزامات لجميع المدفوع غير الرصيد يتجاوز أو الشراء سعر يساوي أن يجب
- ✓ الضمانوكيل وقبول عليه المتفق الإغلاق وتاريخ البيع وسعر المشتري اسم الشراء اتفاق يتضمن أن يجب
- ✓ واحدةمرة من أكثر استخدامه يمكن ولا الاستقبال تاريخ من الأقل على يوماً 45إلى البيع التأجيل ينقل

33.5 قاعدة الحد الأدنى لسعر العرض في البيع الأول بنسبة 67 في المائة

يجب على المُرتهِن/المستفيد الذي يتراوح السكني للعقار بالنسبة الأول، الأول الثقة لصك والخاضع وحدات أربع إلى وحدة بين العقار بيع في الوكيل يبيع لا وقد أيام، 10 عن يقل لا بما البداية في المجدول البيع موعد قبل عادلة سوقية بقيمة الوكيل يزود أن بيع يتم وقد أيام، سبعة عن تقل لا لمدة الوكيل يؤجل البيع، يتم لم إذا. العادلة السوقية القيمة تلك من 67% من بأقل الأول مزايدة لأعلى ذلك بعد العقار.

- ✓ للعقار العادلة السوقية القيمة من 67% من أقل الأول البيع في سعر عرض الوكيل يقبل لا قد
- ✓ أيام 10 عن يقل لا بما البداية في المجدول البيع موعد قبل العادلة السوقية القيمة تزويد يجب
- ✓ مزايدة لأعلى العقار بيع يتم قد ثم أيام، 7 عن تقل لا لمدة الوكيل يؤجل الأول، البيع في البيع يتم لم إذا

33.6 محتوى وإعلان البيع الأمين

يجب على الأمين، بيع قبل نشر إعلان البيع قبل بما يقل لا عن 20 يومًا في عام مكان في واحد المدينة أو (المحافظة مقر)، على واضح بشكل والنشر، (يومًا 20 عن يقل لا بما البيع قبل الأول النشر) متتالية أسابيع ثلاثة لمدة أسبوعيًا واحدة مرة والنشر الاتصال وتفاصيل اسم الإعلان يتضمن أن يجب. يومًا 20 عن يقل لا بما البيع قبل المحافظة مسجل مع والتسجيل العقار، والرصيد المستفيد، وعنوان واسم، (القانوني الوصف أو APN، أو الشارع، عنوان) العقار ووصف الأصلي، المالك واسم للأمين، المقدرة التكاليف مع مدفوع غير المتبقي الإجمالي.

- ✓ متتالية أسابيع 3 لمدة أسبوعيًا واحدة مرة والنشر يومًا 20 عن يقل لا بما البيع قبل الإعلان نشر يجب
- ✓ يومًا 20 عن يقل لا بما البيع تاريخ قبل المحافظة مسجل مع الإعلان تسجيل يجب
- ✓ معقول بشكل المقدرة والرسوم التكاليف إلى بالإضافة مدفوع غير المتبقي الإجمالي الرصيد الإعلان يتضمن أن يجب

33.7 الوصي بيع وطريقة والمكان الوقت

يجب أن تُجرى جميع عمليات البيع الذي يقع التي المقاطعة في البيع سلطة بموجب العقار، فيها وتُجرى العقار بالمزاد للمشتري العلني. الجمعة إلى الاثنين من عمل يوم أي في مساءً الخامسة والساعة صباحاً التاسعة الساعة بين سعراً، الأعلى كافية الممتلكات بيع ويجوز ذلك، خلاف الائتمان وثيقة توفر لم ما منفصل بشكل بيعها يجب معروفة، قطع عدة من فقط ا. الدين لسداد لا يجوز للوصي دمج؛ تقديم يجب العقارات على عرض كل على عقار بشكل منفصل لم ما تتطلب الوثيقة خلاف ذلك.

- ✓ يجب أن تكون عمليات البيع للمشتري علنياً مزاداً الأعلى سعراً الساعة بين التاسعة صباحاً والساعة الخامسة مساءً، الاثنين إلى الجمعة، في التي المقاطعة يقع العقار فيها
- ✓ يجب بيع القطع المنفصلة بشكل منفصل لم ما توفر وثيقة الائتمان، خلاف ذلك، يجوز ولا بيع أكثر من اللازم لسداد الدين

✓

ذلكخلاف الوثيقة تتطلب لم ما منفصل بشكل عقار كل على عرض تقديم يجب للبيع؛ العقارات دمج للوصي يجوز لا

33.8 للسحبقابلة غير عروض هي الوصي بيع في العطاءات

لشراء للسحب قابل غير عرضًا الرهن صك أو العقاري الرهن في البيع سلطة بموجب الوصي بيع في مقدم عطاء كل يُعتبر يلغي للبيع إيقاف أو تأجيل أي ·السابقالعطاء يلغي آخر مزايد أو المزايد نفس من لاحق أعلى عطاء أي ·العطاءبمبلغ الممتلكات اتحاد من بشيك أو وطني أو حكومي بنك من مستخرج الصندوق أمين من بشيك أو نقدًا العطاء مبالغ دفع يجب ·الأخيرالعطاء معيننقدي معادل أو ادخا بنك أو وقروض ادخار بنك أو ائتماني·

- ✓ المبلغبهذا لشراء للسحب قابل غير عرض هو عطاء كل
- ✓ السابقالعطاء يلغي لاحق أو ثاني أعلى عطاء أي
- ✓ الأخيرالعطاء يلغي للبيع إيقاف أو تأجيل أي
- ✓ معينnقدي معادل أو الصندوق أمين شيك أو النقد يشمل المقبول الدفع

33.9 الوصيبيع وفسخ إتمام

يوماً 60خلال أو)البيع بعد تقويمياً يوماً 21خلال الوصي صك تسجيل تم إذا ·عرضوأعلى آخر قبول عند نهائياً الوصي بيع يُعتبر من اعتباراً اكتمل قد البيع يُعتبر ،(2924m § بموجب نية إشعار المؤهل المُزايد أو المؤهل المستأجر المشتري يقدم عند يخضع ·يوماً 15إلى التسجيل نطاق يعود ،2031يناير 1في 2924m § أحكام انتهاء عند ·الفعليالبيع تاريخ في صباحاً 8الساعة بنفس الرهن حاملي مصالح جميع استعادة الملغى البيع يعيد للسحب؛ المعروضة الأموال توفر عدم حالة في الآلي للفسخ البيع حدثقد البيع يكن لم لو كما الأولوية·

- ✓ عرضوأعلى آخر قبول عند نهائياً البيع يُعتبر
- ✓ يوماً 60)يوماً 21خلال الصك تسجيل تم إذا البيع تاريخ في صباحاً 8الساعة من اعتباراً يكتمل 2924m§ ،النية إشعار تقديم عند يوماً 15انتهاء بعد يوماً 2031)
- ✓ للسحبمتاحة المعروضة الأموال تكن لم إذا الآلي الفسخ يحدث
- ✓ بيعيحدث لم لو كما الرهن حاملي أولوية الفسخ يعيد

33.10 محظورالعطاءات وتلاعب بالمزايدة الالتزام عدم

تكاليف ذلك في بما الأضرار، عن الوصي أمام مسؤولاً يكون النهائي العطاء مبلغ تسليم في يفشل الذي والأعلى الأخير المزايد غير من .$2,500إلى تصل بغرامة عليها يعاقب جنحة هو الدفع إلغاء أو التسليم في المتعمد الفشل .المحاميورسوم المحكمة في السجن أو /و $10,000إلى تصل بغرامة عليه يعاقب الانتهاك المزايدة؛ تقييد أو تحديد أو المزايدة عدم مقابل قبول القانوني هيكما 'تُباع الممتلكات بأن القول القانوني من ذلك، ومع .واحدةسنة لمدة بالمقاطعة السجن'.

- ✓ المحام□□ورسوم المحكمة وتكاليف الأضرار عن مسؤول المتخلف المزايد
- ✓ $2,500إلى تصل بغرامة جنحة الإلغاء أو المتعمد الفشل
- ✓ في واحدة سنة أو /و $10,000إلى تصل بغرامة عليه يعاقب المزايدة عن للامتناع ما لشخص المال دفع أو العطاءات تلاعب بالمقاطعةالسجن
- ✓ قانوني 'هيكما 'تُباع المحجوزة الممتلكات بأن القول

33.11 الرهنيالحبس مبيعات في المحتملين المسكن مشتري أولوية

يتم حتى نهائياً ليس البيع فإن سكنية، وحدات أربع إلى وحدة بين ما على تحتوي التي للممتلكات الحفظ أمين لمبيعات بالنسبة أنه يعلن طبيعي شخص هو المحتمل المشتري .والمستأجرينالعقار يشغلون الذين للمالكين الأولوية تعطي معينة شروط تلبية على واحدة سنة لمدة الإشغال على والحفاظ الحفظ أمين صك تسجيل من يوماً 60خلال له أساسي كمسكن الممتلك سيشغل عليه يجب الأعلى، ومزايدة آخر هو المزايد هذا كان إذا .آخرلمشترٍ وكيل أو المقربون أقاربه أو الموكل /المرتهنهو وليس الأقل، التاليالعمل يوم في مساءً 5الساعة بحلول أو البيع في الإقرار تقديم.

- ✓ وحداتأربع إلى وحدة على تحتوي التي السكنية الممتلكات على ينطبق
- ✓ الصكتسجيل من يوماً 60خلال أساسي كمسكن العقار احتلال المالك يقصد أن يجب
- ✓ الأقلعلى واحدة سنة لمدة الإشغال على المالك يحافظ أن يجب
- ✓ آخرلمشترٍ وكيل أو والده أو زوجه أو طفله أو الموكل أو المرتهن يكون أن يمكن لا

33.12 المؤهلوالمزايد المؤهل المستأجر المشتري نوافذ

عرض بتقديم المؤهلين المزايدين أو المؤهلين المستأجرين للمشترين للسماح يومًا 15لمدة نهائيًا البيع يعتبر لا الوصي، بيع بعد إذا يومً 45أو)يومًا 15غضون في عرض أعلى المؤهلون المستأجرون المشترون يطابق قد ·كتابيًاملزم غير بالنية إشعار أو التعاونيات المجتمعية، الأراضي صناديق الربحية، غير المنظمات)الآخرون المؤهلون المزايدون يتجاوز قد ·(النيةإشعار قدموا نهائيًاالبيع يعتبر حتى المانح /الرهنمع السند يبقى ·يومًا 45غضون في عرض أعلى (الحكوميةالكيانات السكنية، ·

- ✓ المؤهلالمزايد أو المستأجر المشتري بعروض للسماح يومًا 15لمدة نهائيًا ليس البيع
- ✓ الآخرونالمؤهلون المزايدون يتجاوزه قد عرض؛ أعلى المؤهلون المستأجرون المشترون يطابق قد
- ✓ ملزمغير نية إشعار تقديم تم إذا يومًا 45مدتها نافذة تنطبق
- ✓ نهائيًاالبيع يعتبر حتى المانح /الرهنمع السند يبقى

33.13 المؤسسيةالعقارية للرهون الأولى النظرة برنامج

عقارات لشراء أولى فرصة المؤهلين والمزايدين المحتملين للمالكين القسم هذا يوفر الفيدرالي، الأولى النظرة برنامج على بناءً أو 175على عقاري برهن تقوم «مؤسسة»قبل من العقاري الرهن خلال من عليها الحصول تم وحدات أربع إلى وحدة من سكنية من فقط عروضًا المؤسسة تقبل قد الإدراج، بعد الأولى يومًا 30الـ خلال ·كاليفورنيافي سنويًا السكنية العقارات من أكثر النظر قبل الأحياء وتعزيز المنازل ملكية نطاق توسيع هو الهدف ·إقرارأو تصريح تقديم عليهم يجب الذين المؤهلين، المزايدين المستثمرينعروض في·

- ✓ كاليفورنيافي سنويًا السكنية العقارات من أكثر أو 175على عقاري برهن تقوم التي المؤسسات على ينطبق
- ✓ المؤهلينالمزايدين من فقط العروض قبول يمكن الإدراج، بعد الأولى يومًا 30الـ خلال
- ✓ والهيئات المجتمعية الأراضي وصناديق المؤهلة الربحية غير والمؤسسات المحتملين المالكين المؤهلون المزايدون يشمل الحكومية
- ✓ الأقلعلى واحدة سنة لمدة الإشغال على والحفاظ يومًا 60غضون في أساسي كمقر العقار يحتل أن المحتمل المالك على يجب

33.14 بالحمايةتحتفظ الشراء أموال قروض تمويل إعادة

عدم بحماية تحتفظ الشراء أموال قرض تمويل إعادة فإن ،2013يناير 1بعد أو في المنفذة الائتمان لمعاملات بالنسبة المبلغ دفعات اعتبار يتم .الأصليالشراء أموال التزام على تطبيقه يتم لم متقدم جديد رئيسي مبلغ أي باستثناء الاستقلالية، .جديدتقدم أي على ثم الشراء، أموال رصيد على أولاً مطبقة الرئيسي

- ✓ جديدتقدم لأي الرئيسي المبلغ باستثناء شراء أموال قرض بمثابة التمويل إعادة اعتبار يتم
- ✓ الاستقلاليةعن مسؤولة تظل وقد محمية غير الضمانات تقدم التي الأخرى والجهات والمرهنون الضامنون
- ✓ الصلةذات الأحكام بموجب العامة السياسة وضد باطلاً يكون الحماية هذه عن مزعوم تنازل أي

33.15 الوصيلمبيعات للسوق العادلة القيمة تعريف

الأصل، في المجدول البيع تاريخ من أشهر ستة غضون في إجراؤه يتم تقديراً 67%قاعدة بموجب «للسوقالعادلة القيمة »تعني نظام أو تجارياً، يستخدم آلي تقييم نموذج أو مرخص، مثمّن من تقييم أو مرخص، عقارات وسيط رأي خلال من تحديده يتم عدم .دقتهاأو مصدرها من بالتحقق التزام عليه وليس المقدمة القيمة على الاعتماد للوصي يجوز .محوسبعقارات تقييم .الحسنةالنية صاحب للمشتري البيع صحة على يؤثر لا الامتثال

- ✓ محوسبعقارات تق يم نظام أو آلي تقييم نموذج أو مرخص مثمّن أو مرخص وسيط رأي من التقييم يأتي قد
- ✓ الأصلفي المجدول البيع تاريخ من أشهر ستة غضون في التقدير يتم أن يجب
- ✓ التقييمدقة أو مصدر من بالتحقق التزام عليه ليس الوصي

33.16 الإشعارفي والمالكين للمزايدين إلزامية تحذيرات

إشعار »على البيع إشعار يحتوي أن يجب واحدة، عائلية سكنية منازل أربع إلى واحد من بعدد المضمونة الائتمان لصكوك بالنسبة عن مسؤولين يكونون وقد نفسه العقار وليس (ثانويًاربما)امتيازًا يشترون المزايدين أن من يحذر «المحتملينللمزايدين رقم)التأجيل معلومات على الحصول وكيفية تأجيله يتم قد البيع تاريخ أن يشرح «العقارلمالك إشعار »والأولى، الامتيازات .(تكلفةبدون 24/7متاح ويب موقع أو مجاني هاتفي

- ✓ الأولىبالامتيازات مدينين يكونوا أن ويجوز العقار على وليس امتياز على عروضًا يقدمون بأنهم المزايدين الإشعار يحذر أن يجب
- ✓ الأسبوعأيام طوال الساعة مدار على تكلفة بدون متاحة التأجيل معلومات تكون أن يجب
- ✓ ذلكبخلاف الصحيح البيع يبطل لا الإشعار لغة لمتطلبات الامتثال عدم

33.17 التأجيلوإجراءات حدود

بحكم أو محكمة، أمر بموجب البيع، إشعار في الوارد التاريخ من يوماً 365إجمالي تتجاوز لا فترة لأي الوصي بيع تأجيل يجوز التي التأجيلات ·الوصولتمنع قاهرة قوة بسبب أو الوصي، بتقدير أو والمستفيد، المودع بين المتبادل بالاتفاق أو القانون، أخيراً المحدد والمكان الوقت في عام بإعلان فيه والسبب تأجيل كل عن الإعلان يجب ·جديدبيع إشعار تتطلب يوماً 365تتجاوز ·تأجيللكل بسجلات الاحتفاظ الوصي وعلى للبيع،

- ✓ جديدبيع إشعار بدون الإشعار تاريخ من يوماً 365التأجيلات إجمالي يتجاوز أن يجوز لا
- ✓ للبيعالجديد والمكان والوقت التاريخ يحدد عام بإعلان التأجيل عن الإعلان يجب
- ✓ والمكانالوقت نفس في تقويمية أيام سبعة لمدة يكون القاهرة القوة تأجيل

33.18 منخفضبسعر البيع حماية من الاستثناءات

المقترض كان إذا أو بالعقار، يتعلق فيما إهداراً أو احتيالاً المقترض ارتكب إذا منخفض بسعر للبيع الكفاية عدم حماية تنطبق لا للدولةسياسي قسم أو محدودة شراكة أو محدودة مسؤولية ذات شركة أو شركة·

- ✓ المتاحالحالي والانتصاف الأضرار بملاحقة للمُقرض المدين /الرهنصاحب قبل من الإهدار أو الاحتيال يسمح
- ✓ سياسيقسم أو محدودة شراكة أو محدودة مسؤولية ذات شركة أو شركة المقترض يكون عندما الحماية تنطبق لا

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 السنويةالأقساط وحظر العكسي الرهن عن الإفصاح

سند يضمن ' :نقاط 10بحجم غامق بخط بيانًا العكسي الرهن قرض يضمن رهن سند أي من الأولى الصفحة تتضمن أن يجب سنوي راتب شراء المتقدم من يطلب أن الإنشاء في يشارك طرف أي أو للمقرض يجوز لا .'العكسيالرهن قرض هذا الرهن حق انتهاء أو الإغلاق قبل الأخرى التأمينية /الماليةالمنتجات أو السنوية الرواتب لشراء المقترضين يحيل لا وقد للقرض، كشرط الفسخ· المعتادةالأخرى التأمينية والمنتجات والفيضانات والمخاطر الملكية على التأمين بمنتجات يُسمح·

- ✓ نقاط 10بحجم غامق بخط العكسي الرهن بيان على الرهن سند من الأولى الصفحة تحتوي أن يجب
- ✓ العكسيللرهن كشرط السنوي الراتب شراء يطلب أن للمقرض يجوز لا
- ✓ الفسخحق انتهاء أو الإغلاق قبل المالية المنتجات أو السنوية للرواتب المقترضين يحيل أن للمقرض يجوز لا

34.2 العكسيالعقاري للرهن الإلزامية الاستشارة متطلبات

من معتمدة استشارية وكالات 10عن يقل لا ما تضم بقائمة المقترض تزويد المقرض على يجب النهائي، الطلب قبول قبل طلب قبول للمقرض يجوز لا· المقرضمن تعويض أي على الحصول الاستشارة لوكالة يجوز لا· الحضريةوالتنمية الإسكان وزارة بسيط إشعار تقديم يجب· موقعةاستشارة شهادة يثبت كما الاستشارة، تاريخ من أيام سبعة مرور قبل رسوم فرض أو نهائي خط بحجم مطلوب اللغة 16خط بحجم العكسي الرهن عمل ورقة ودليل الاستشارة، قبل نقطة 14الاستشارةجلسة قبل نقطة·

- ✓ قبول قبل الحضرية والتنمية الإسكان وزارة من معتمدة استشارية وكالات 10عن يقل لا ما تضم قائمة تقديم المقرض على يجب النهائيالطلب
- ✓ الموقعةللشهادة وفقاً الاستشارة، بعد أيام 7مرور قبل رسوم فرض أو نهائي طلب قبول للمقرض يجوز لا
- ✓ بالطلبللمتقدم نقطة 14بحجم العمل ورقة ودليل نقطة 16بحجم اللغة بسيط إشعار تقديم يجب

34.3 الربامن العقارات سماسرة إعفاء

العقارية الممتلكات على برهون جزئيًا أو كليًا والمضمونة كاليفورنيا في مرخص عقارات وسيط يرتبها أو يقدمها التي القروض الاختبارشائعة وكالة /تمويلنقطة هذه ·كاليفورنيادستور من عشرة الخامسة المادة في الربوية الفائدة أسعار قيود من معفاة·

- ✓ الدستوريةالربا حدود من معفاة العقارية بالممتلكات والمضمونة مرخص عقارات وسيط يرتبها أو يقدمها التي القروض
- ✓ آخرلشخص القرض ترتيب أو التفاوض أو لاستقطاب تعويض مقابل الوسيط يعمل عندما وسيط قبل من القرض 'ترتيب'يتم
- ✓ لاأم الترخيص نطاق ضمن يعمل كان إذا عما النظر وبغض وكيل أو كمبدأ يعمل الوسيط كان سواء الإعفاء ينطبق

34.4 العكسيالرهن متطلبات

الرئيسي المالك مسكن في الملكية حقوق على بناءً نقدية سلفات يوفر بعقار مضمون الرجوع حق بدون قرض هو العكسي الرهن القرضيستحق حتى سداد يتطلب ولا للمقترض·

- ✓ للمقترضالرئيسي المالك مسكن في الملكية حقوق إلى ويستند الرجوع حق بدون قرض هو العكسي الرهن
- ✓ السدادواجب ويصبح بالكامل القرض يستحق حتى الفائدة أو المبلغ أصل من السداد يلزم لا
- ✓ الولايةقانون أو الفيدرالي القانون بموجب مؤسس أو مرخص مقرض قبل من القرض تقديم يتم أن يجب
- ✓ وقتأي في عقوبة بدون جزئيًا أو كليًا المسبق بالسداد السماح يجب

34.5 الاستحقاقوأحداث العكسي الرهن قرض شروط

ورسوم تكاليف يشمل وقد (ال□□ركبةالفائدة ذلك في بما)للتعديل قابل أو ثابت فائدة معدل العكسي للقرض يكون قد يمكن فلا دورية، دفعات على ينص القرض كان إذا ·الاستحقاقعند أو دوري بشكل أو التنفيذ عند تحصيلها يتم التي المُقرض بالمعالجة والقيام المطلوبة الدفعات إجراء في يفشل الذي المُقرض يخسر ·الفائدةسعر تعديلات على بناءً الدفعات هذه تقليل عند الدفع مستحق القرض يصبح قد ·القانونيةالفائدة إلى بالإضافة قانوني غير بشكل المحتجز المبلغ أضعاف ثلاثة الإخطار بعد حدوث أو محدد، استحقاق تاريخ حدوث رئيسي، إقامة كمقر احتلاله عن المقترضين جميع توقف السند، نقل أو المنزل بيع للخطرالمُقرض ضمان يعرض حدث·

- ✓ قانوني غير بشكل المحتجز المبلغ أضعاف ثلاثة يخسر التعثر بمعالجة والقيام المطلوبة الدفعات إجراء في يفشل الذي المُقرض قانونيبسعر الفائدة إلى بالإضافة
- ✓ حدث أو المحدد، الاستحقاق تاريخ الرئيسية، الإقامة عن المقترضين توقف السند، نقل /البيععند الدفع مستحق القرض يصبح للخطرالضمان يعرض
- ✓ الفائدةسعر تعديل بسبب العدد أو المبلغ في الدورية الدفعات تقليل يمكن لا

34.6 قواعد الإشغال في والغياب العكسيالعقاري الرهن

متتالياً يوماً 60تتجاوز التي الممتدة الغيابات ·العقاريالرهن استحقاق تسبب لا متتالياً يوماً 60تتجاوز لا التي المؤقتة الغيابات يخضع ·المُقرضيرضي بما المنزل وحماية لتأمين سابقة إجراءات المقترض اتخذ إذا الاستحقاق إلى تؤدي لا سنة من أقل ولكن ·للدفعوقابليته القرض استحقاق عند ويبدأ المكتوبة، القروض بعقود يتعلق يما للتقادم العائدات تحصيل في المُقرض حق ·الوقفذلك من مستفيداً المقيم كان إذا المالك قبل من مملوكة الوقف في بها المحتفظ العقارات تُعتبر

- ✓ القرضاستحقاق من تسرع لا متتالياً يوماً 60إلى تصل التي المؤقتة الغيابات
- ✓ مرضٍبشكل المنزل بتأمين المقترض قام إذا الاستحقاق من تسرع لا سنة من أقل ولكن يوماً 60تتجاوز التي الغيابات
- ✓ الوقفمن مستفيداً المقيم كان إذا المالك ملكية شروط يستوفي الوقف في به المحتفظ العقار

34.7 العكسيالرهن رهن أولوية

لهذا ·السلفاتتلك على المتراكمة الفائدة وجميع المُقدِّمة السلفات جميع بمقدار الممتلكات ضد رهناً العكسي الرهن يشكل ·العكسيالرهن قرض تسجيل بعد تسجيله أو تسجيله تم رهن أي على أولوية الرهن

- ✓ المتراكمةالفائدة إلى بالإضافة السلفات جميع العكسي الرهن رهن يغطي
- ✓ العكسيالرهن تسجيل بعد المسجلة الرهون على أولوية للرهن

34.8 المحدودةالحالات باستثناء محظور الحجز حساب متطلب

مملوك واحد عائلي منزل على التأمين /للضرائبآخر حساب أو ائتمان أو حجز حساب يطلب أن عموماً للمقرض يمكن لا البيع سعر من +LTV 90%نسبة سابق، تأخر /تخلفحكومي، متطلب)محددة حالات في إلا المالك قبل من بالسكان والمأهول بموجب الأعلى الأسعار ذات العقارية القروض المقيمة، القيمة من 80%تتجاوز التي المدمجة القروض المقيمة، القيمة أو اللائحةZ، يمكن للقانون بانتهاك إنشاؤه يتم الذي الحجز حساب ·(المنزلملكية على الحفاظ برنامج بموجب القروض أو القرضصحة على التأثير دون وقت، أي في إلغاؤه للمقترض ·

- ✓ الاستثناءات في إلا المالك قبل من بالسكان والمأهولة المملوكة الواحدة العائلية المنازل على الحجز حسابات طلب يمكن لا ذات العقارية القروض المقيمة، القيمة من 80%من أكثر المدمجة القروض ،+LTV 90%نسبة المثال، سبيل على)المذكورة الأعلىالأسعار)
- ✓ أو الفيدرالي، أو الولاية مستوى على حكومي مقرض قبل من عليه مؤمن أو مضمون أو صادر قرض :الأخرىالقانونية الاستثناءات الضرائبمن متتاليين قسطين دفع في يفشل مقترض
- ✓ البيعأو القرض يعطل ولا وقت أي في إلغاؤه للمقترض يمكن المحظور الحجز حساب
- ✓ الرهن تنفيذ من يوماً 90خلال الموقع قبل من واحتلال ملكية يعني المالك قبل من بالسكان والمأهول مملوك واحد عائلي منزل

deed of trust/العقاري

34.9 معهاوالتعامل الضمان حسابات أرصدة حدود

هو ما تتجاوز بمبالغ يحتفظ وأن ،RESPAحدود تتجاوز شهرية إيداعات يطلب أن ضمان بحساب يحتفظ الذي للمُقرض يجوز لا يجب ·الضرائبتأخر أو التأمين إلغاء إلى تؤدي تحويلات يجري وأن استحقاقها، عند الالتزامات لسداد معقول بشكل ضروري ·وقتأي في فسخه يمكن القبيل هذا من اتفاق وأي ذلك، خلاف على الطرفان يتفق لم ما يوماً 30خلال الزائدة المبالغ استرجاع

- ✓ تتجاوز أن يمكن لا والأرصدة ،RESPA (12 U.S.C. 2609)حدود الضماني الحساب في الشهرية الإيداعات تتجاوز أن يمكن لا الالتزاماتلسداد معقول بشكل الضرورية المبالغ
- ✓ ذلكخلاف على متبادل بشكل الطرفان يتفق لم ما يوماً 30خلال الزائدة الأموال استرجاع يجب
- ✓ دعوى رفع في الحق المضرورين للأشخاص الضرائب؛ تأخر أو التأمين إلغاء إلى تؤدي بطريقة بتحويلات يقوم أن للمُقرض يجوز لا قضائيأمر على الحصول أو بالتعويضات للمطالبة

34.10 السكنيةالقروض على المتأخرة الرسوم حدود

٪ 6من الأكبر المتأخرة الرسوم تتجاوز أن يمكن لا واحد، لفرد مملوك منزل على ثقة صك /عقاريبرهن المضمون للقرض بالنسبة ولا الاستحقاق، تاريخ من الأقل على أيام 10مرور حتى 'متأخرة'الدفعة تعتبر لا .$5أو المستحق والفائدة الأساسي القسط من ·القسطنفس على واحدة مرة من أكثر المتأخرة الرسوم فرض يمكن

- ✓ $5أو والفائدة الأساسي قسط من ٪ 6من بالأكبر محدودة المتأخرة الرسوم
- ✓ الفترةتلك خلال الدفع تم إذا متأخرة رسوم لا الاستحقاق؛ تاريخ من الأقل على أيام 10مرور حتى متأخرة الدفعة تعتبر لا
- ✓ الأخيرالمستحق القسط على الدفعات تُطبق القسط؛ نفس على واحدة مرة من أكثر المتأخرة الرسوم فرض يمكن لا

34.11 للمقترض PMIإلغاء إشعار

فيما كتابة المقترض إخطار المُقرض على يجب للقرض، كشرط مطلوباً العقاري الرهن ضمان تأمين أو PMIالتأمين يكون عندما القرض إلى القيمة نسبة ذلك في بما)الإلغاء وشروط التعريف معلومات تقديم يجب كذلك الحال كان وإذا إلغاؤه، يمكن كان إذا بخط الضمان، إغلاق بعد يومًا 30غضون في الإشعار هذا تقديم يجب .الإلغاءوإجراء (ضروريًاالتقييم كان إذا وما المطلوبة ·المحاميرسوم إلى بالإضافة ثلاثية بتعويضات الانتهاك يسمح .تكلفةبدون نقاط، 10أدنى بحد عريض

- ✓ نقاط 10أدنى بحد عريض بخط الضمان إغلاق بعد يومًا 30غضون في PMIإلغاء إشعار تقديم يجب
- ✓ ضروريًاالتقييم كان إذا وما المطلوبة LTVنسبة ذلك في بما الإلغاء شروط الإشعار يتضمن أن يجب
- ✓ ثلاثية بتعويضات الانتهاك يسمح الحياة؛ مدى تأمينًا تتطلب التي بالسندات الممولة الرهون أو FHA/VAقروض على ينطبق لا

المحاميورسوم

34.12 السكنيةالعقارات قروض على والرسوم المبكر السداد حقوق

بالإضافة الرصيد من جزء أو كل سداد للمقترض يجوز أقل، أو وحدات أربع من المكونة السكنية العقارات على للقروض بالنسبة تنطبق قد أقل، أو وحدات أربع من والمكونة بالسكان المأهولة السكنية للعقارات بالنسبة ·وقتأي في المستحقة الفائدة إلى فترة أي في الأصلي المال □□أس من 20%إلى يصل ما سداد يجوز التنفيذ؛ من سنوات خمس خلال فقط المبكر السداد رسوم 12 الزيادةتلك على المسبقة الفائدة من أشهر ستة الزيادة على الرسوم تتجاوز لا وقد عقوبة، دون شهراً·

- ✓ وقتأي في القرض من جزء أو للكل المبكر السداد أقل أو وحدات أربع من المكونة السكنية العقارات لمقترض يجوز
- ✓ التنفيذمن سنوات خمس خلال فقط مسموحة بالسكان المأهولة وحدات 1-4السكنية العقارات قروض على المبكر السداد رسوم
- ✓ أشهر ستة على الزيادة على الرسوم وتقتصر عقوبة؛ دون شهراً 12فترة في الأصلي المال رأس من 20%إلى يصل ما سداد يجوز الزيادةتلك على المسبقة الفائدة من

34.13 الكارثةأو التسريع على المسبق السداد عقوبة وجود عدم

مع التسريع، هذا عن الناتجة المسبق السداد عقوبة تحصيل (due-on-sale)التحويل عند القرض يسرع الذي للملتزم يمكن لا تجعل عندما المسبق للسداد عقوبة أي فرض يجوز لا ·وحدات 1-4من السكنية للقروض المكتوبة الإعفاء استثناءات مراعاة سببياًمرتبط المسبق والسداد للعيش صالح غير السكني الهيكل المحافظ قبل من عنها معلن طوارئ حالة في الطبيعية الكارثة·

- ✓ بشكل موقع مكتوب إعفاء غياب في التحويل، على ا□□تسريع عن الناتج المسبق للسداد مسبق سداد رسم أي تحصيل يجوز لا وحدات 1-4من السكنية القروض على المفعول ساري منفصل
- ✓ للعيش صالح غير السكني الهيكل المحافظ قبل من عنها المعلن الطبيعية الكارثة تجعل عندما المسبق السداد عقوبة تنطبق لا سببياًمرتبط المسبق والسداد
- ✓ للممتلكات حقيقي بيع مع بالاقتران المسبق السداد يتم عندما مسبق سداد رسم أي ينطبق لا بالتقسيط، للقروض بالنسبة المضمونةالعقارية

34.14 الخاصالعقاري الرهن تأمين إلغاء

في العقاري الرهن ضمان تأمين أو العقاري الرهن تأمين دفعات تحصيل أو رسوم فرض الخدمة مقدم أو للمقرض يجوز لا يحمي ·القيمةمن أقل أو 75% إلى القرض رصيد ينخفض عندما أساسي بشكل المحددة، الشروط استيفاء بمجرد المستقبل ·ضروريغير تأمين دفع من سكنية وحدات أربع إلى واحد بمنزل الخاص السكن من المقترضين هذا

- ✓ المقدرةالقيمة أو البيع سعر بين قيمة أقل من أقل أو 75% المستحق المال رأس يكون عندما متاح العقاري الرهن تأمين إلغاء
- ✓ مملوكةوحدات 1-4 من سكنية ممتلكات على شراء أموال أو منزلية أو عائلية أو شخصية لأغراض القرض يكون أن يجب
- ✓ الـ في يومًا 30 من أكثر متأخرة دفعة وجود وعدم متأخرة واحدة عقوبة من أك□□ر وجود عدم مع محدثًا، المقترض يكون أن يجب السابقةشهرًا 12
- ✓ 1998 يناير 1 بعد أو في تقديمه تم قد القرض يكون أن يجب

34.15 السكنيةالشقق قروض على الزلازل تأمين عن الإفصاح

أو)الزلازل تأمين يتطلب سكنية شقق مشروع في للمقترض منفصلة بفائدة مضموناً قرضاً ينشئ الذي المُقرض على يجب منهبدلاً رسم) المحتملللمقترض محدد كتابي بشكل يفصح أن ·

- ✓ منهبدلاً رسم أو الزلازل تأمين يتطلب المؤسسي الثالث الطرف أو بأنه الإفصاح المُقرض على يجب
- ✓ الزلازلتأمين يتطلبون المُقرضين جميع ليس بأن الإفصاح المُقرض على يجب
- ✓ بأكملهالسكنية الشقق مشروع على مطلوباً يكون قد الزلازل تأمين بأن الإفصاح المُقرض على يجب
- ✓ معقولوقت أقرب في كتابياً الإفصاح إجراء يجب

34.16 الاستبدالبقيمة محدود المخاطر تأمين

كشرط استبدالها قيمة تتجاوز التي التحسينات على المخاطر تأمين تحمل المقترض على يشترط أن مقرض لأي يجوز لا ·القرضمستندات تنفيذ قبل كتابةً القاعدة هذه عن الإفصاح المقرض على يجب ·قرضعلى للحصول

- ✓ للتحسيناتالاستبدال قيمة يتجاوز مخاطر تأمين يشترط أن للمقرض يجوز لا
- ✓ ضمانمستندات أو سند أي تنفيذ قبل القاعدة هذه عن الكتابي الإفصاح مطلوب
- ✓ القرضصحة على يؤثر لا لكنه المحامي ورسوم والتعويضات التقريرية بالإغاثة الانتهاك يسمح

34.17 تحذير إشعار والاستشارة المستهلك بشأن ملكيةالمنزل

'المنزلملكية بشأن والاستشارة المستهلك تحذير إشعار' تقديم يتم لم ما مغطى قرض تقديم يمكن لا بحجم)كتابةً للمستهلك يفقدون قد أنهم من المقترضين الإشعار يحذر .القرضوثائق توقيع قبل عمل أيام ثلاثة يتجاوز لا موعد في (أكبرأو نقطة 12خط لاستشارات ساخن خط ويوفر مستقل، ائتمان مستشار باستشارة وينصح مختلفة، وأتعاب أسعار عن بالبحث وينصح منزلهم، التزام بأن للنقض قابلاً افتراضاً بالاستلام المستهلك قبل من الموقّع الإقرار يُنشئ .الحضريةوالتنمية الإسكان وزارة من الإكان به.الوفاء تم قد الإفصاح

- ✓ القرضوثائق توقيع من الأقل على عمل أيام ثلاثة قبل أكبر، أو نقطة 12خط بحجم كتابةً الإفصاح تقديم يجب
- ✓ تسليمهتم قد الإفصاح بأن للنقض قابلاً افتراضاً بالاستلام المستهلك قبل من الموقّع الإقرار يُنشئ
- ✓ والتنمية الإسكان وزارة من المعتمدة الإسكان استشارة إلى ويُشير المنزل فقدان بمخاطر المقترضين الإشعار يُبلّغ أن يجب الحضرية

34.18 مكافحة الإفصاح واجبات العقاريالرهن لوسيط التوجيه

شفويًا للمقترض الحقيقة هذه عن يفصح أن أعلى بأسعار عقارية قروضًا فقط يرتب الذي العقاري الرهن وسيط على يجب التي تلك من أعلى بتكلفة قرض نحو المقترضين توجيه للوسطاء يجوز لا .العقاريالرهن وساطة خدمات تقديم بدء عند وكتابيًا من يتقاضون كانوا سواء التعويض نفس على يحصلوا أن ويجب مضللة، أو كاذبة ببيانات الإدلاء لهم يجوز ولا يستحقونها، ثالثطرف أو المقترض أو المُقرض.

- ✓ البدايةمن وكتابيًا شفويًا الحقيقة هذه عن يفصح أن أعلى بأسعار عقارية قروضًا فقط يرتب الذي الوسيط على يجب
- ✓ يستحقونهاالتي تلك من أعلى بتكلفة قروض نحو المقترضين توجيه للوسطاء يجوز لا
- ✓ ثالثطرف أو المقترض أو المُقرض من يتقاضون كانوا سواء التعويض نفس على الوسيط يحصل أن يجب

34.19 العقاراتقروض عن الإعلان ترخيص عن الإفصاح

يتم الذي الترخيص عن يفصح أن العقارات بضمان مضمون قرض عن كاليفورنيا في أساسي بشكل ينتشر إعلان أي على يجب بدون الإقراض كان إذا .القروضمن النوع هذا على تشرف التي الولاية في التنظيمية والجهة ترتيبه، أو القرض تقديم بموجبه للولايةالتنظيمي للإشراف يخضع لا مرخص غير طرف قبل من تقديمه يتم القرض أن على الإعلان ينص أن يجب ترخيص، .

- ✓ عليهاتشرف التي الولاية في التنظيمية والجهة الترخيص عن العقارات قروض إعلانات تفصح أن يجب
- ✓ الحكومي للإشراف يخضع لا مرخص غير طرف قبل من ترتيبه يتم القرض أن على ترخيص بدون الإقراض إعلانات تنص أن يجب
- ✓ منفصل)بشكل المرخصة غير التابعة والشركات)الصناعية القروض وشركات الائتمانية والاتحادات الادخارية والجمعيات البنوك

معفاة

34.20 المتغيرالفائدة سعر ذات القروض عن الإفصاح متطلبات

أحكام فإن سكنية، وحدات 1-4 إنشاء أو شراء تمول والتي للإشراف الخاضعين غير المقرضين من المقدمة للقروض بالنسبة الضمان وثيقة في غامق إفصاح وإشعار معينة حماية شروط تضمين تم إذا فقط صحيحة تكون المتغير الفائدة سعر.

- ✓ المعاكس الاتجاه في المؤشر يتحرك عندما متطابقاً انخفاضاً السعر في الارتفاع يتطلب
- ✓ الأولي السعر من أعلى نقطة 2.5 أقصى بحد فترة، لكل 0.25% من أكثر وليس سنة نصف فترة كل فقط واحدة مرة السعر يتغير قد
- ✓ الوثيقة أن على ينص نقاط 10 بحجم عريض بخط 'NOTICE TO BORROWER' إشعار على الضمان وثيقة تحتوي أن يجب متغيرفائدة سعر حكم على تحتوي
- ✓ لسعربزيادة إشعار استلام من يوماً 90 غضون في عقوبة بدون المسبق السداد للمقترض يجوز

34.21 السعري الارتفاع في المشاركة قرض تعريف

من حصة)المشروطة المؤجلة الفائدة بدفع المقترض ويلزم حقيقي بعقار مضمون قرض هو السعري الارتفاع في المشاركة قرض وحدات 1-4 من تتكون والتي المالك قبل من المملوكة السكنية العقارات عادة تُستثنى .(والأرباح الإيجار أو /والسعري الارتفاع الأساسي التعريف من.

- ✓ والأرباح الإيجار أو /وللعقار السعري الارتفاع من حصة بدفع المقترض التزام هي المشروطة المؤجلة الفائدة
- ✓ المقترض قبل من والمملوكة وحدات 1-4 من السكنية العقارات على القروض الأساسي التعريف يستثني
- ✓ شراكة أو مشتركاً مشروعاً وليست دائن، -مدين علاقة فقط والمقترض المقرض بين العلاقة تكون
- ✓ السعري الارتفاع في المشاركة قروض معاملات بخصوص الدستورية الربا أحكام من المقرضون يُعفى

34.22 للتعديلالقابلة الفائدة ذات السكنية العقاري الرهن قروض عن الإفصاح

وحدات 1-4ذات العقارات على للتعديل القابلة الفائدة ذات السكنية العقاري الرهن قروض يقدمون الذين المقرضين على يجب والامتثال للتعديل القابلة الفائدة ذات العقارية الرهون بشأن الفيدرالي الاحتياطي بمجلس الخاص المستهلك دليل توفير المسبقوالدفع الإفصاح لمتطلبات.

- ✓ القابلة الفائدة ذات العقارية الرهون بشأن الفيدرالي الاحتياطي بمجلس الخاص المستهلك دليل توفير المقرضين على يجب أولاًيحدث أيهما مرة، لأول كتابةً للتعديل القابلة الفائدة ذي العقاري الرهن معلومات تقديم عند أو الطلب عند للتعديل
- ✓ وقتأي في مسبق دفع رسوم دون جزئياً أو كاملاً بالدفع للمقترض السماح يجب
- ✓ وحدات 1-4يضم سكني عقار على شهراً 12فترة أي في قروض 10من أكثر يقدم الذي هو المقرض
- ✓ المحاميورسوم والتكاليف الفعلية للأضرار المقرض الامتثال عدم يعرض

34.23 التسجيلقبل الفائدة تراكم تقييد

من لأكثر المال رأس على فائدة بدفع المقترض مطالبة يمكن لا أربع، إلى واحد من سكنية بوحدات المضمونة للقروض بالنسبة يوم في الفائدة تتراكم قد .الضمانحساب في القرض عائدات وضع يتم عندما الثقة سند /العقاريالرهن تسجيل قبل واحد يوم الكشف على التوقيع وتم الرسمية العطلة بعد ما /الاثنينيوم تسجيل صراحة المقترض طلب إذا فقط للتسجيل السابق العمل الضمانحساب في الأموال وضع قبل اليومية الفائدة عن.

- ✓ الضمانحساب في وحدات 1-4من السكنية للقروض التسجيل قبل واحد يوم من لأكثر فائدة أي فرض يمكن لا
- ✓ حساب تمويل قبل عليه وموقع مكتوب يومي فائدة كشف إلى بالإضافة المقترض من صريح طلب المبكر الفائدة تراكم يتطلب الضمان

34.24 والضمانالقرض لأموال المفصل السنوي المحاسبي البيان

والأصل للفائدة مفصلاً سنوياً محاسبياً بياناً للمقترض مكتوب، طلب على بناءً يقدم، أن بائع أو مستفيد أو مُرتهن كل على يجب تحمل الإضافية البيانات مجاني؛ تقويمية سنة لكل واحد محاسبي بيان .السنةنهاية بعد يوماً 60غضون في الضمان وأموال واحدتراكمي لبيان دولارات 5واحد، لشهر دولار 1أكثر، أو لسنة مقدماً طلبها تم إذا الشهر /دولار 0.50)مسبقاً محددة رسوماً.(

- ✓ 5أو دولار 1أو دولار 0.50تكلف الإضافية البيانات تقويمية؛ سنة لكل مجاني واحد مفصل محاسبي بيان في الحق له المقترض النوعحسب دولارات
- ✓ التقويميةالسنة نهاي بعد يوماً 60غضون في المحاسبي البيان توفير يجب
- ✓ الدفع ومعدل المفصل المحاسبي البيان المقترض يستقبل حتى المفعول سارية الشهرية الضمان دفعة في زيادة أي يكون لا

الزيادةوشرح الجديد

34.25 بموجب تلقائي سنوي بيان § 2954.2

ببيان المرتهِن يزود أن تمويل إعادة أو لشراء دينًا يضمن عائلات أربع إلى واحد من سكني عقار في مسجل مُرتهِن كل على يجب المتأخرة والرسوم الأساسي والمبلغ الفائدة يوضح طلب، وبدون رسوم بدون السنة، نهاية بعد يومًا 60غضون في مكتوب سنوي الرهنوأنشطة. بموجب إضافية محاسبات طلب يمكن بأنه نقاط 10بخط إشعار على البيان يحتوي أن يجب 2954. § بموجب إضافية محاسبات طلب يمكن بأنه نقاط 10بخط إشعار على البيان يحتوي أن يجب .الرهنوأنشطة

- ✓ عائلاتأربع إلى واحد من سكني لعقار السنة نهاية من يومًا 60غضون في طلب بدون مجاني واحد سنوي بيان توفير يجب
- ✓ الرهن مصطلح ويشمل والمقرضين؛ الممتلكات بيع عقود في والبائعين الرهن عقد من المستفيدين المُرتهِن مصطلح يشمل الممتلكاتبيع وعقود الرهن وعقود والثاني الأول الرهون
- ✓ إضافيةمحاسبات طلب بحق نقاط 10بخط إشعارًا البيان يتضمن أن يجب

34.26 تأخيررسم لأول مسبق شرط إخطار

لا ما منحه مع كتابيًا المُقترض إخطار المُقرض على يجب متأخرة، عقاري قرض دفعة على تقصير /تأخيررسم أول فرض قبل يتضمن أن يجب .الفاتورةإشعار خلال من الرسم تحصيل بموعد مسبقًا إخطاره أو للدفع، الإرسال تاريخ من أيام 10عن يقل حسابهطريقة أو الرسم مبلغ الإشعار.

- ✓ التقييمبموعد مسبقًا إشعارًا أو للدفع، أيام 10عن يقل لا بما كتابيًا إخطارًا المُقترض يتلقى أن يجب تأخير، رسم أول فرض قبل
- ✓ حسابهطريقة أو الرسم مبلغ الإشعار يتضمن أن يجب
- ✓ المتطلبلتحقيق أحدهم إلى الإشعار إرسال يكفي مُقترضين، عدة وجود حالة في

34.27 العقاريالرهن على التأمين مدفوعات إنهاء شروط

العمر من يبلغ سند مكتوب، طلب :الشروطاستوفيت إذا المستقبلية العقاري الرهن على التأمين مدفوعات المقترض يُنهي قد المتبقي المال رأس رصيد وحدات، أربع إلى وحدة من سكني بعقار مضمون مال شراء /عائلي/شخصيغرض الأقل، على سنتين شهرًا 24مدار على متأخرة يومًا 30من أكثر ليس)الحالية والدفعات الحالية، المقدرة القيمة أو البيع سعر من ٪ 75عن يزيد لا مسجل)تقصير إشعار بدون السابقة.

- ✓ القيمة أو البيع سعر من أقل أو ٪ 75المتبقي المال رأس رصيد كان إذا فقط العقاري الرهن على التأمين مدفوعات إنهاء يتم قد الحاليةالعادلة السوقية
- ✓ 24مدار على متأخرة يومًا 30من أكثر ليس)حالية الدفعات تكون أن ويجب الأقل على سنتين عمر في السند يكون أن يجب السابقةشهرًا)

✓

1قبل المنفذة السندات على ينطبق لا الدفع؛ معدل /المُقرضقبل من المقيّم واختيار طلبه يتم تقييم، أي مقابل المقترض يدفع 1991يناير

34.28 الضمانحسابات في المطلوبة الفائدة

والتي كاليفورنيا في وحدات أربع إلى واحدة وحدة من سكني عقار على القروض تشتري أو تمنح التي المالية المؤسسة على يجب سنويًا، الأقل على ٪ 2بنسبة بسيطة فائدة للمقترض تدفع أن الصلة ذات الأغراض أو والتأمين للضرائب مقدمة بأموال تحتفظ على نفسها ٪ 2قاعدة تنطبق ٪.2من أقل إلى الفعلي الفائدة معدل من تقلل رسوم فرض يجوز لا ٠الإنهاءعند أو سنويًا مرصودة ٠الإصلاحانتظار في الخسارة سحب حساب في بها المحتفظ المخاطر من التأمين عائدات

- ✓ ٪ 2بنسبة بسيطة فائدة الأقل على وحدات أربع إلى واحدة وحدة من السكنية العقارات على الضمان حسابات تحقق أن يجب الإنهاءعند أو سنو ًا مرصودة سنويًا،
- ✓ ٪2من أقل إلى الفعلي الفائدة معدل من تقلل أن تهمة أو رسم لأي يجوز لا
- ✓ الأقل على الإصلاح أو البناء إعادة انتظار في الخسارة سحب حساب في بها المحتفظ المخاطر من التأمين عائدات تحقق أن يجب ٪2بنسبة فائدة

34.29 المغطاةالقروض على السلبي الإطفاء عن الإفصاح

٠(الأساسيالمبلغ رصيد زيادة إلى الدفع جدول يؤدي حيث)سلبي إطفاء شرط على المغطى القرض يحتوي أن يمكن لا عموماً، سلبي إطفاء شرط على يحتوي القرض أن عن للمستهلك يُفصح أن المُنشئ على يجب حيث الأول العقاري الرهن هو الاستثناء ٠القرضرصيد إلى أساسياً مبلغاً يضيف قد

- ✓ أولعقارياً رهناً تكن لم ما سلبية إطفاء شروط على المغطاة القروض تحتوي أن يمكن لا
- ✓ الرصيدإلى أساسياً مبلغاً يضيف قد القرض أن عن كتابة يُفصح أن المُنشئ على يجب

34.30 السدادعلى والقدرة التوجيه على الحظر

لا ·يستحقهمما ملاءمة أقل مخاطرة برتبة قرض منتج نحو توجيهه أو له المشورة تقديم أو المستهلك توجيه للمنشئ يجوز لا الدخل أساس على السداد يمكنه المستهلك بأن للاعتقاد معقولة أسباب للمنشئ كان إذا إلا المغطى القرض إصدار يمكن لا الشهرية الديون إجمالي كان إذا السداد على قادر المقترض أن يُفترض ·(المنزلفي المال رأس يشمل لا)والموارد والالتزامات الشهريالدخل إجمالي من ٪ 55يتجاوز·

- ✓ يستحقونهمما ملاءمة أقل مخاطرة رتبة نحو المستهلكين توجيه للمنشئين يجوز لا
- ✓ للمستهلكالمنزلي المال رأس على الاعتماد دون السداد على القدرة تقييم يجب
- ✓ الشهريالدخل إجمالي من ٪ 55يتجاوز لا ا□□شهرية الديون إجمالي كان إذا السداد على قادر المقترض أن يُفترض

34.31 سلطةCFPB بـ المتعلقة القواعد وضع في RESPAو TILA

من RESPA لـ القواعس وضع سلطة فرانك -دودقانون من العاشر القسم نقل ،2011يوليو 21بتاريخ المحدد النقل تاريخ في المستهلك حماية مكتب إلى الفدرالي الاحتياطي مجلس من TILA لـ القواعس وضع وسلطة الحضرية والتنمية الإسكان وزارة يدار وكلاهما ،(12 CFR 1026) Zاللائحة خلال من TILA و (12 CFR 1024) Xاللائحة خلال من الآن RESPA تنفيذ يتم ·المالي بواسطة وينفذ CFPB. أصدرت السلطة، هذه وبموجب CFPB المتكامل الإفصاح قاعدة TILA-RESPA، تقدير استبدلت والتي الطرف ذات للمستهلكين العقارية الرهون لمعظم الإغلاق عند والإفصاح القرض بتقدير HUD-1 التسوية وبيان النية حسن دولار مليارات 10من بأكثر تحتفظ التي الإيداعية المؤسسات على CFPB تشرف .2015أكتوبر 3بعد أو في تُغلق التي المغلق العمولات على RESPA حظر وتنفذ حجم، أي من الخدمات وموفري والوسطاء الإيداعية غير العقارية الرهون ومنشئي الأصول من ترتيبات لكن ترخيص، على الحصول بمجرد CFPB لإشراف خاضعًا ليس العقارات ترخيص صاحب ·المكتسبةغير والرسوم الضمان خدمات وموفري الملكية وشركات بالمقرضين المرتبطة التجارية والترتيبات التسويق خدمات واتفاقيات الإحالة رسوم تنفيذ سلطة ضمن بالكامل تقع CFPB.

- ✓ نقل Dodd-Frank العنوان X قواعس وضع سلطة RESPA من TILA قواعس وضع وسلطة الحضرية والتنمية الإسكان وزارة إلى الفدرالي الاحتياطي مجلس CFPB من اعتبارًا فعال بشكل 21يوليو 2011
- ✓ تنفيذ يتم RESPA اللائحة خلال من X (12 CFR 1024)؛ TILA اللائحة خلال من Z (12 CFR 1026)؛ CFPB قواعس الآن كلاهما
- ✓ 3بعد أو في المقدمة للطلبات الإغلاق عند والإفصاح القرض بتقدير HUD-1 و CFPB GFE بـ الخاصة TRID قاعدة استبدلت 2015أكتوبر
- ✓ العقارية الرهون منشئي جانب إلى الأصول من دولار مليارات 10من بأكثر تحتفظ التي الإيداعية المؤسسات على CFPB تشرف حجمأي من الخدمات وموفري والوسطاء الإيداعية غير
- ✓ عن الإفصاح يلزم التسوية؛ خدمات عمل لإحالة المكتسبة غير والرسوم الإحالية والرسوم العمولات RESPA من 8القسم يحظر مرتبطموفر إلى الإحالة عند المرتبطة الأعمال ترتيب

34.32 إصلاح فرانك-دودقانون: الرهن العقاري وترخيص ATR/QM و MLO

قانون أعاد الذي التوقيع تم ،(Pub. L. 111-203) Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act العاشرة المادة أنشأت .2008 عام المالية الأزمة بعد السكني العقاري الرهن لإقراض الفيدرالي الإطار بناء ،2010 يوليو في عليه عشرة، الرابعة المادة أضافت .فيهاالفيدرالية الاستهلاكية المالية القواعس وضع ودمجت المالية المستهلكات حماية مكتب مغلق، استهلاكي عقاري رهن إصدار قبل :السدادعلى القدرة متطلب المفترس، الإقراض ومكافحة العقاري الرهن إصلاح قانون من بدلاً الثالث الطرف سجلات من منه التحقق سداده، يمكنه المقترض بأن النية وحسن معقول تحديد إجراء الدائن على يجب أيضاً عشرة الرابعة المادة تحظر .الامتثالمن افتراضاً المؤهل العقاري الرهن معايير يستوفي الذي القرض يتلقى .المعلنالدخل أكثر يدفع قرض نحو المقترض توجيه وتحظر القرض، مبلغ بخلاف القرض شروط باختلاف يختلف الذي القروض منشئ تعويض حسابات وتتطلب السكنية، العقارية الرهون في واحد بقسط الائتمان وتأمين الإلزامية التحكيم شروط وتقيد القرض، لمنشئ SAFE قانون نظام على بناءً .الأعلىالأسعار ذات العقاري الرهن قروض على فعلي داخلي فحص مع المكتوب والتقييم الضمان على الحصول السكني العقاري الرهن قروض يستثمر الذي كاليفورنيا في العقارية الملكية ترخيص حامل على يجب السابق، العقاريةالملكية ترخيص إلى بالإضافة DRE من NMLS في المسجل العقاري الرهن منشئ ترخيص تصديق .

- ✓ العقاري الرهن منشأ عشرة الرابعة المادة أصلحت ؛CFPB العاشرة المادة أنشأت :(Pub. L. 111-203, 2010) فرانك-دودقانون السكني
- ✓ التحقق تم التي الثالث الطرف سجلات من السداد لقدرة النية وحسن معقول تحديد إجراء الدائن على يجب :السدادعلى القدرة الامتثالمن افتراضاً يحمل المؤهل العقاري الرهن منها؛
- ✓ يدفع قرض نحو المقترض توجيه وحظر القرض، مبلغ بخلاف القروض شروط باختلاف القروض منشئ تعويض يختلف أن يجوز لا أكثر
- ✓ السكنيالعقاري الرهن معاملات في واحد بقسط الائتمان وتأمين الإلزامية التحكيم شروط تقيد
- ✓ فعليداخلي فحص على بناءً مكتوباً وتقييماً ضمان حساب الأعلى الأسعار ذات العقاري الرهن قروض تتطلب
- ✓ ترخيص تصديق إلى عقاري رهن كمنشئ يعمل الذي كاليفورنيا في العقارية الملكية ترخيص حامل يحتاج MLO في المسجل NMLS من الصادر DRE

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 تعريفات عقد بيع حقوق الملكيةالسكنية

من بأقل المنازل يشترون الذين الملكية حقوق مشتري من الرهن حجز يواجهون الذين المنازل أصحاب الفصل هذا يحمي الرهنحجز حالة في وسكن الملكية حقوق وبائع الملكية حقوق مشتري تعريف تحت يندرج من فهم الضروري من .العادلةالقيمة·

- ✓ عن الشخصي، للسكن يشتري من باستثناء الرهن، حجز حالة في سكن ملكية على يحصل شخص أي هو الملكية حقوق مشتري الدممن قريب أو الزوج من أو المحكمة، من أمر أو قانون بموجب الرهن، أمين مزاد في ذلك، من بدلاً صك طريق
- ✓ إشعار تسجيل تم والذي رئيسي، كمقر المالك يسكنها واحدة وحدة عائلات، 4إلى 1من مسكن هو الرهن حجز حالة في السكن ضدهالأداء عدم
- ✓ الرهنحجز حالة في لسكن بائع أي هو الملكية حقوق بائع
- ✓ المدرجةالفيدرالية والأيام الأحد يشمل لا العمل يوم

35.2 المحتوىومتطلبات المنزلية الملكية حقوق عقد نموذج

يتم وأن إلزامي، قانوني وإشعار وتنسيق محددة شروط على ويحتوي مكتوباً المنزلية الملكية حقوق بيع عقد كل يكون أن يجب ملكيةنقل صك أي تنفيذ قبل وتأريخه توقيعه·

- ✓ البيع على التفاوض في أساسي بشكل المستخدمة باللغة غامق، بخط نقاط 10لـ مساوية بأحرف العقد يكون أن يجب (§ 1695.2)
- ✓ ملكيةنقل صك أي تنفيذ قبل الطرفين كلا من ومؤرخاً وموقعاً بالكامل مكتملاً العقد يكون أن يجب
- ✓ نقل وقت الدفع شروط المقابل، إجمالي العقار، عنوان الملكية، حقوق مشتري وهاتف ومعنى اسم العقد يتضمن أن يجب الإلغاءوإشعار الإيجار، شروط الحيازة،
- ✓ إشعار يتضمن أن يجب 'NOTICE REQUIRED BY CALIFORNIA LAW' غامق بخط 14نقطة صك أي توقيع يجوز لا بأنه يحذر الإلغاءفي الحق ينتهي حتى

35.3 الإلغاءفي البائع حق

الضعفاءالمنازل أصحاب لحماية تفكير فترة يوفر مما المنزل، في الملكية حقوق بيع لعقد القانون بموجب قوي إلغاء حق للبائع.

- ✓ العقاري، الرهن بيع يوم صباحًا 8الساعة حتى أو التوقيع، بعد الخامس العاملي اليوم من الليل منتصف حتى الإلغاء للبائع يجوز أولاً يحدث أيهما(§ 1695.4)
- ✓ بأي يكون أن يجب ولا العقد، في العنوان إلى البرقية بواسطة أو الكتابي للإشعار الشخصي التسليم خلال من فعالاً يكون الإلغاء معينشكل
- ✓ الأقلعلى نقطة 12بحجم عريض بنوع البائع توقيع من بالقرب الإلغاء بيان تكون أن يجب
- ✓ العقدإلغاء الملكية حقوق لبائع يجوز الإشعار، متطلبات لهذه المشتري يمتثل حتى

35.4 الأسهممشتري على المحظورة الأفعال

وقتأي في مضللة بيانات بأي إدلاء عليه يُحظر وقد الإجراءات، من بعدد القيام الأسهم مشتري على يُحظر الإلغاء، فترة خلال.

- ✓ إثقال أو نقل أو المستندات، تسجيل أو الصك، تنفيذ على حث أو قبول للمشتري يجوز لا بالكامل، الإلغاء فترة تنقضي حتى للبائعمقابل أي دفع أو العقار،
- ✓ قبل من الموقعة والمستندات الأصلية العقود جميع إعادة المشتري على يجب الإلغاء، إشعار استقبال من أيام 10غضون في شروطبدون البائع
- ✓ البائعحقوق أو العقد شروط أو العائدات أو بالقيمة يتعلق فيما مضللة أو صحيحة غير بيانات بأي الإدلاء عدم المشتري على يجب

35.5 البيعتمويل مرتب واجبات

عن الإفصاح يجب الائتمان، (المُورّد)البائع ويقدم ائتمان مرتب هناك يكون حيث أقل أو عائلات لأربع مسكن شراء في بالإفصاحيقوم ما عادة الشراء عرض على حصل الذي المرتب. والبائعالمشتري من لكل كتابةً المعلومات.

- ✓ البائعمن ممدود وائتمان ائتمان مرتب وجود مع عائلات أربع عن يزيد لا مسكن شراء على ينطبق
- ✓ والبائعللمشتري كتابةً الإفصاح يتم أن يجب
- ✓ كتابةًآخر شخصاً الطرفان يعين لم ما بالإفصاح يقوم الشراء عرض على حصل من فإن مرتبين، عدة هناك يكون عندما

35.6 إفصاح الخدمات المجانية لتعديل القرض

يجب على صاحب الترخيص الذي يعرض أو يتفاوض على تعديل خدمات تقديم قبل نقطة، 14 يوم عمل على الأقل بحجم غامقة بحروف منفصلاً بيانًا يقدم أن المقترض يجب عليه أن ينصح الرسوم، بشأن اتفاق أي في الدخول قبل العقارية الرهون على ينطبق .مجانًامتاحة الربحية غير HUD من المعتمدة الاستشارات وأن ثالث لطرف رسوم لدفع حاجة لا .أقلأو سكنية وحدات أربع على تحتوي التي السكنية الممتلكات على والصكوك

- ✓ يجب تقديم بيان الخدمات المجانية بحروف غامقة بحجم لا يقل عن 14 نقطة قبل أي اتفاق بشأن الرسوم
- ✓ إذا تم التفاوض على الخدمات بلغة غير الإنجليزية، يجب ترجمة البيان إلى تلك اللغة، القانون المدني القسم 1632
- ✓ يعاقب على انتهاك شخص طبيعي بغرامة تصل إلى 10,000 دولار و/أو السجن لمدة تصل إلى سنة واحدة؛ بالنسبة للشركة تصل إلى 50,000 دولار
- ✓ ينطبق فقط على الممتلكات السكنية العقارية التي تحتوي على وحدات أربع أو أقل
- ✓ يفرض القانون المدني § 2944.6 على أي شخص (وليس فقط أصحاب الترخيص)، باستثناء الشخص الذي يمتلكه أو يصيانه قرضًا يعدل

35.7 سبل الانتصاف، الشعور إلى الافتقار بالقيمة والإلغاء

يلغون وقد القيمية، الأضرار ذلك في بما المنتهكين، الأسهم مشترين ضد قوية وجنائية مدنية انتصاف سبل الأسهم بائعي لدى .المعقولةغير المعاملات

- ✓ الأضرار أضعاف 3 عن يقل لا بما القيمية الأضرار منح يتم والنفقات؛ المحامين رسوم إلى بالإضافة الفعلية الأضرار البائع يسترد معينة لانتهاكات الفعلية (§ 1695.7)
- ✓ يجب أن تبدأ الإجراءات في غضون 4 سنوات من تاريخ الانتهاك المزعوم
- ✓ قانوني غير أمر هو الرهن حالة في العقار مالك من معقولة غير بطريقة الاستفادة (§ 1695.13)، وقد يتم إلغاء هذه المعاملة في تسجيل التحويل من سنتين غضون
- ✓ أي تنازل عن أحكام الفصل هو باطل وغير قابل للتنفيذ لأنه يتعارض مع السياسة العامة (§ 1695.10)
- ✓ يجب أن ينشئ التحويل مع المطلق الخيار إعادة الشراء إفتراضاً أن عبارة المعاملة عن قرض أو رهن عقاري، يمكن دحضه بأدلة واضحة ومقنعة

35.8 للممثلوالضمان الترخيص متطلبات

مكتوب إثبات تقديم مع مضمونًا، يكون وأن مرخصًا عقارات وكيل الأسهم مشتري عن نيابة يتصرف ممثل أي يكون أن يجب الأسهملبائع.

- ✓ والصحيحة الحالية كاليفورنيا عقارات بيع لرخصة مكتوب إثبات تقديم الممثل على يجب (§ 1695.17)
- ✓ للعقارللسوق العادلة القيمة ضعف الأقل على يساوي بمبلغ بها معترف رهن تأمين شركة قبل من مضمونًا الممثل يكون أن يجب
- ✓ حقأي نقل قبل الأطراف لجميع والضمان الترخيص يؤكد بالعهد الحنث طائلة تحت مكتوب بيان تقديم يجب
- ✓ الأضرارجميع عن مسؤولاً المشتري ويجعل البائع خيار حسب باطلاً الأسهم شراء عقد الامتثال عدم يجعل

35.9 العقاريالحبس مستشار وإعفاءات تعريف

العقاري، الحبس بيع تؤجل /توقفأنها يُمثل خدمات تعويض، مقابل يقدم، أو يتماس شخص أي هو العقاري الحبس مستشار عائدات فائض على الحصول أو العقاري، الحبس من السكن إنقاذ أو التأسيس، إعادة في المساعدة أو التنازل، على الحصول أو ترخيصهم سلطة بموجب يعملون الذين العقارات في المرخصون والأشخاص المرخصون المحامون (BPC العقاريالحبس. ضمن أنشطتهم تندرج متى العقارات تراخيص ملاك يعرف أن يجب. معفيونالمقرضين وبعض والبنوك (10131/10131.1 الإعفاء.

- ✓ العقاريالحبس من السكن إنقاذ أو العقاري الحبس بيع تأجيل /لإيقافتعويض مقابل خدمات يقدم العقاري الحبس مستشار
- ✓ التعريفمن معفيون والمقرضون والبنوك الترخيص سلطة بموجب يعملون الذين العقارات في المرخصون والأشخاص المحامون
- ✓ القسم إلى بالإشارة 'المالك'و 'العقاريالحبس في السكن 'تعريف يتم1695.1
- ✓ العقاريالحبس بيع حتى التعثر إشعار تسجيل من العقاري الحبس مستشار نشاط يبدأ

35.10 الإلغاءوحقوق العقاري الرهن مستشار عقد

أن يجب. التوقيعبعد للعمل الخامس اليوم من الليل منتصف حتى العقاري الرهن مستشار عقد إلغاء العقار لصاحب يجوز نقطة 14 من غامقة بحروف إشعاراً ويتضمن الإجمالي، والتعويض للخدمات الدقيقة الطبيعة عن ويفصح مكتوباً، عقد كل يكون بشكل المستخدمة باللغة العقد يكون أن يجب. بنسختينللفصل قابل إلغاء إشعار بنموذج ويصحب الولاية، من مطلوب التفاوضفي أساسي.

- ✓ متوافقعقد توقيع بعد للعمل الخامس اليوم من الليل منتصف حتى الإلغاء العقار لصاحب يجوز
- ✓ الغامقةنقطة 14 البالغ المطلوب الإشعار مع الإجمالي، والتعويض الخدم□□ت على بالكامل وينص مكتوباً، العقد يكون أن يجب
- ✓ بنسختينالعقد (نقاط 10 نوع)للفصل القابل الإلغاء إشعار نموذج يصحب أن يجب
- ✓ العقدإلغاء العقار لصاحب يجوز، 2945.3 للقسم المستشار يمتثل حتى

35.11 العقاريالرهن لاستشاري المحظورة الممارسات

تزيد رسوم فرض أو بالكامل، عليها المتعاقد الخدمات جميع تنفيذ بعد إلا تعويض أي تحصيل العقاري الرهن لاستشاري يجوز لا عنه، مفصح غير ثالث طرف من مقابل استقبال أو وكالة، أو ضمان /رهنأي أخذ أو للمالك، مقدم قرض أي على سنويًا 10%عن حماية على الحظر هذه اختبار يتم ·معهتعاقد الذي المالك من للرهن المعرضة الممتلكات في حق أي على الحصول أو ·متكرربشكل المستهلك

- ✓ بالكاملعليها المتعاقد الخدمات جميع تنفيذ بعد إلا تعويض يوجد لا
- ✓ للمالكمقدم قرض أي على سنويًا المائة في 10عن تزيد رسوم فرض يجوز لا
- ✓ للتنفيذقابل وغير باطلاً الضمان هذا يكون وكالة؛ أو ضمان أو رهن أي أخذ يجوز لا
- ✓ (للإلغاءقابل)معه تعاقد الذي المالك من للرهن المعرضة الممتلكات في حق أي على الحصول يجوز لا

35.12 التنازلوعدم والسند العقاري الحجز مستشار تسجيل

دولار 100,000بقيمة كفالة سند على والحصول العدل وزارة من بشهادة ويحتفظ يسجل أن العقاري الحجز مستشار على يجب يحق ·العامةالسياسة مع يتعارض لأنه باطل الحماية هذه عن المالك قبل من تنازل أي ·المنازلأصحاب ولفائدة الدولة لصالح في أضعاف، ثلاثة عن يقل لا بما القانونية والأضرار المحامين ورسوم الفعلية الأضرار على للحصول مقاضاة المنازل لأصحاب ·الانتهاكمن سنوات أربع غضون

- ✓ دولار 100,000بقيمة كفالة سند ع□□ى والحفاظ العدل وزارة لدى التسجيل يجب
- ✓ العامةالسياسة مع يتعارض لأنه للتنفيذ قابل وغير باطل المادة حماية عن المالك من تنازل أي
- ✓ أضعاف 3عن يقل لا بما القانونية الأضرار المزعوم؛ الانتهاك من سنوات أربع غضون في المالك دعوى رفع يجب
- ✓ للعقارالعادلة السوقية القيمة ضعف يساوي كفالة سند مع كاليفورنيا في مرخصًا عقاريًا وسيطًا الممثل يكون أن يجب

35.13 البائعلتمويل المطلوبة الإفصاحات

الدفع وتحذيرات الأول، الرهن شروط ذلك في بما الطرفين، لكلا المفصلة الائتمان شروط عن الإفصاح المرتب على يجب وطلبات الملكية، وتأمين المشتري، ائتمان وبيانات الشامل، الائتمان صك ومسؤوليات السلبي، الإطفاء ومخاطر البالوني، ·التقصيرإشعار

- ✓ وحالة الفائدة ومعدل البالوني والدفع والدفعات الأرصدة)الأولى المسجلة الرهون وجميع الكمبيالة شروط عن الإفصاح يجب (التقصير
- ✓ صعبةتكون قد وأنها كامل إطفاء وجود عدم بسبب مطلوبة تكون قد التمويل إعادة كان إذا ما تحذير يجب
- ✓ والمبلغبالوني دفع تاريخ وأي السلبي الإطفاء إمكانية عن الإفصاح يجب

✓

في البيع من الصافية العائدات على التعافي يقتصر قد CCP 580b قسم بأن وتحذير المشتري ائتمان بيانات عن الإفصاح يجب الحجزحالة

35.14 العقاراتبيع عقد تعريف

العقارات بيع عقد (الأرضعقد) هو محددة شروط تحقق عند الملكية لنقل اتفاق من واحدة سنة خلال الملكية نقل يتطلب ولا تكوينه. لا يمكن نقله بمعزل عن العقار الأساسي.

- ✓ تكوينهمن واحدة سنة خلال الملكية نقل يتطلب لا العقارات بيع عقد
- ✓ صحيحوالعكس العقار، نقل صحبه إذا إلا الملكية مالك قبل من العقد نقل يجوز لا
- ✓ الأولالرهن لصاحب كضمان رهنه أو إسناده يتم أن الأرض عقد بإمكان يزال لا

35.15 المطلوبةوالبيانات للبائع الثقة واجبات

الصندوق في استثمارية بنسبة والضرائب التأمين بمدفوعات يحتفظوا أن الأراضي عقود بموجب البائعين على يجب الضرائبتقديرات وأساس الدفع لإكمال السنوات عدد ذلك في بما العقد، في المطلوبة البيانات يتضمنوا أن ويجب الاستئماني.

- ✓ المحددللغرض الاستئماني الصندوق في استثمارية بنسبة والضرائب التأمين بمدفوعات يحتفظ أن البائع على يجب
- ✓ الضرائبتقدير وأساس الدفع لإكمال المطلوبة السنوات 1966 يناير 1 بعد المُبرمة العقود تتضمن أن يجب
- ✓ عامجرم هو به الخاصة البائع التزامات تحل بينما مشروع غير بشكل للمشتري الأقساط مدفوعات تحويل

35.16 الأرضلعقد المسبق الدفع في المشتري حق

في الحق 1969 يناير 1 بعد أو في المبرمة العقود بموجب (عائلاتأربع عن يزيد لا السكن) المقسمة السكنية الأراضي لمشتري إلى تصل لمدة المسبق الدفع يحظر قد البائع أن رغم الرصيد، من جزء أو لكل المسبق الدفع 12 شهراً بموجب اتفاق مكتوب.

- ✓ المؤهلةالسكنية الأراضي عقود على الرصيد من جزء أو لكل المسبق الدفع في الحق له المشتري
- ✓ مكتوباتفاق بموجب شهراً 12 مدتها لفترة المسبق الدفع يحظر قد البائع
- ✓ وباطللإنفاذ قابل وغير العام النظام مع يتعارض المسبق الدفع في المشتري حق عن تنازل أي

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 معايير إبلاغ عن الوسيط الأدنىالحد

خلال معقول، بشكل يتوقع أو ينوي الذي 'الأدنىالحد وسيط 'على 10236.6و 10233و 10232.25و 10232.2الأقسام تنطبق تحصيل أو دولار، 1,000,000من أكثر بإجمالي عقود /أوراق/لقروضأكثر أو معاملات 10على التفاوض متتالياً، شهراً 12 ماي، فاني)المؤسسيين المشترين /المقرضينبعض استبعاد يتم .الملتزمينأو الأوراق مالكي عن نيابة أكثر أو دولار 250,000 إخطار المعايير يستوفي الذي الوسيط على جب .الحساب من (وغيرهاالبنوك، ،VA ،FHAماك، فريدي ماي، جيني DRE الحتميةتلك بعد يوماً 30غضون في كتابياً.

- ✓ نيابة أكثر أو دولار 250,000تحصيل أو شهراً، 12في دولار 1,000,000على يزيد بإجمالي أكثر أو معاملات 10 :الأدنىالحد حالة الملتزمينأو المالكين عن
- ✓ الأدنىالحد ضمن احتسابهم يتم لا (والبنوك VAو FHAو FHLMCو GNMAو FNMA)المؤسسيون المشترون /المقرضون
- ✓ الحتميةتلك من يوماً 30غضون في كتابياً DRE إخطار المعايير يستوفي الذي الوسيط على يجب

36.2 صندوق تقارير السنوية الأمانة للوسيط الأدنىالحد

ذلك في بما للوسيط، المالية السنة نهاية بعد يوماً 90غضون في DRE إلى سنوية تقارير تقديم الأدنى الحد وسيط على يجب ومبالغ أرقام)الأعمال نشاط وتقرير كاليفورنيا في مرخص مستقل عام محاسب قبل من المالية الأمانة صندوق بيانات مراجعة أموال أي يتلق لم الذي للوسيط يجوز .(والعمولاتوالحجوزات المعدومة والديون والرسوم والخدمات للمعاملات بالدولار قد .يوم 30غضون في باليمين الحنث طائلة تحت موثقاً إقراراً ذلك من بدلاً يقدم أن نقد إلى للتحويل قابلة أو نقداً أمانة صندوق التجديدرفض أو الترخيص إيقاف إلى يؤدي وقد التكلفة من مرة 1.5مقابل DRE فحص إلى التقديم عدم يؤدي.

- ✓ للوسيطالمالية السنة نهاية بعد يوماً 90غضون في السنوية الأمانة صندوق تقارير تقديم يجب
- ✓ كاليفورنيافي مرخص مستقل عام محاسب قبل من الأمانة صندوق بيانات مراجعة التقارير تتطلب
- ✓ التجديدرفض أو الترخيص وإيقاف التكلفة من مرة 1.5مقابل DRE فحص إلى التقديم عدم يؤدي قد

36.3 السنويالربع الثقة صناديق حالة تقرير

الأرباع من كل انتهاء بعد يوماً 30غضون في الدول مفوض إلى الثقة صناديق حالة تقرير تقديم الأدنى الحد وسيط على يجب الإجمالية والمسؤولية الأنظمة، مع البنكي والحساب الثقة حساب لسجلات الامتثال التقرير يمثل أن يجب ·الأولىالثلاثة المالية المسؤولية بين فرق أي وشرح الحقيقي، بالرصيد المقابلة وجدول المصرفية البيانات وتضمين الثقة، صناديق عن للدولة يتم الشركة، وللوسيط)الوسيط قبل من باليمين الحنث طائلة تحت كصحيح به التصريح يتم أن يجب ·المعدلالبنكي والرصيد الوسيطضابط قبل من عليه التوقيع(.

- ✓ الأولىالثلاثة المالية الأرباع من كل انتهاء بعد يوماً 30غضون في السنوية الربع الثقة صناديق حالة تقارير تقديم يجب
- ✓ فرقأي وشرح للوسيط الإجمالية بالمسؤولية الثقة لحساب البنكي الحساب رصيد التقرير يقابل أن يجب
- ✓ الوسيطضابط قبل من الشركات التقارير على التوقيع يتم الوسيط؛ قبل من باليمين بالحنث إقراراً التقرير يتطلب

36.4 العقاريالرهن أوراق لبيع القيمة إلى القرض نسبة حدود

الأساسي المبلغ إجمالي فإن ،(الورقةتلك في مقسمة غير حصة أو)بعقار مضمونة ورقة بيع عرض أو بيع وسيط يقوم عندما تحديد يتم ·أرضقطعة لكل الحالية السوقية القيمة من محددة مئوية نسب يتجاوز أن يمكن لا الأول الأعباء إلى بالإضافة للورقة بموجب المثمّن أو الوسيط قبل من كتابياً القيم § 10232.6.

- ✓ القيمةإلى القرض نسبة من ٪ 80الأقصى الحد: المالكقبل من بالسكان المأهول الواحدة العائلة ذو السكني المنزل
- ✓ ٪75: المالكقبل من بالسكان المأهول غير الواحدة العائلة ذو السكني المنزل
- ✓ ٪65: الموقعخارج تحسينات مع واحدة لعائلة مقسمة محسّنة أرض قطعة ٪؛ 65: للدخلالمدرة /التجارية العقارات
- ✓ ٪60: (والمعادنوالأخشاب المحاصيل)للدخل المدرة الأراضي
- ✓ ٪35: الأخرىالعقارية الممتلكات ٪؛ 50: للتطويرللدخل المدرة غير ولكن المقسمة الأراضي
- ✓ واحدةلعائلة مقسمة أرض قطعة ٪ 65محسّن، غير ٪ 50محسّن، عقار ٪ 80: تجاوزهاعند القصوى الحدود
- ✓ المادة بموجب (المجزأة)المقرضين متعددة الأوراق مبيعات على القيمة إلى القرض نسبة جدول نفس ينطبق 6 (§ 10238)

36.5 القرضعن الإفصاح بيان والاحتفاظ تسليم

بيان تسليم الوسيط على يجب برهن، مضمونة ورقة أو عقار بيع عقد لشراء أو بعقار مضمون قرض لتقديم شخص طلب عند قبل من البيان يوقع أن يجب .أموالأي استلام وقبل ملزماً الشخص يصبح أن قبل عملي وقت أقرب في المكتمل § 10232.5 .(الوسيطعن نيابة العقار بائع أو)والوسيط المشتري /المقرض

- ✓ الأموالاستلام وقبل الالتزام قبل الإفصاح بيان تسليم يجب
- ✓ والوسيطالمحتمل المشتري /المقرضقبل من البيان توقيع يجب
- ✓ سنواتثلاث لمدة المنفذ البيان من صحيحة بنسخة الاحتفاظ الوسيط على يجب

36.6 المُقرضإفصاح لبيان المطلوب المحتوى

والقيمة الملكية تحديد المحتمل للمُقرض الإفصاح بيان تتضمن أن يجب ، § 10131(d) بموجب القرض لتفاوض بالنسبة الائتمان، بيانات /الدخل/المقترضوهوية الملكية، ووصف ، (كتابةًللإعفاء قابلة التقييم، خلال من)المقدرة العادلة السوقية مسؤولية وبيان الأموال، واستخدام المشترك، المستفيد ترتيبات القرض، خدمة وأحكام الرهون، ومعلومات الكمبيالة، وشروط .الملائمة

- ✓ (الأخرىتلو حالة كتابةً الإعفاء للمُقرض يجوز)التقييم خلال من المحددة المقدرة العادلة السوقية القيمة تتضمن أن يجب
- ✓ الضامنةالملكية ضد والالتزامات الرهون وجميع الإذاعي السند شروط عن الإفصاح يجب
- ✓ 6المادة أو § 10232 لـ خاضعة كانت إذ الملائمة تحديد في الوسيط مسؤولية بيان تتضمن أن يجب

36.7 المؤهلينالمشترين من عشرة أقصى حد

الدخل حيث من مؤهلاً منهم كل يكون أن يجب أشخاص، 10 من لأكثر الإعفاء هذا بموجب الحقوق أو المالية الأوراق بيع يجوز لا والأثاث المنزل باستثناء)الثروة صافي من 10% يتجاوز لا الاستثمار أن على ينص به محتفظ بيان يوقع وأن الثروة صافي أو .المؤسسيينالمستثمرين حساب يتم لا واحداً؛ شخصاً والمعالون الأزواج يعتبر .المعدلالدخل إجمالي من 10% أو (والسيارات .سنواتأربع لمدة الموقع بالبيان الوسيط يحتفظ أن يجب

- ✓ المقرضينمتعددة معاملة لكل مشترين 10 الأقصى الحد
- ✓ المعدلالدخل إجمالي من 10% أو المشتري ثروة صافي من 10% الاستثمار يتجاوز أن يمكن لا
- ✓ سنواتأربع لمدة الموقع المشتري ببيان الوسيط يحتفظ أن يجب
- ✓ واحداًشخصاً لهم والمعالون الأزواج يعتبر

36.8 العقاريالرهن قرض عن الكشف بيان متطلب

قرض عن كشف بيان يسلم أن العقارية الممتلكات على برهن مضمون قرض بشأن يتفاوض عقارات وسيط كل على يجب مكتوب قرض طلب استقبال بعد عمل أيام ثلاثة غضون في (10241 § معلومات جميع على يحتوي)مكتوباً العقاري الرهن صاحب /والوسيطالمقترض قبل من شخصياً البيان يوقع أن يجب ·أسرعأيهما بالسند، المقترض التزام قبل أو مكتمل، الملف في صحيحة بنسخة الاحتفاظ الوسيط على يجب ·التنفيذعند للمقترض الأصل طبق نسخة تسليم ويجب الترخيص، ·سنواتثلاث لمدة

- ✓ أسرعأيهما المقترض، التزام قبل أو المكتمل الطلب استقبال من عمل أيام 3خلال الكشف بيان تسليم يجب
- ✓ الترخيصصاحب /والوسيطالمقترض قبل من شخصياً البيان يوقع أن يجب
- ✓ سنواتثلاث لمدة موقعة بنسخة الاحتفاظ الوسيط على يجب
- ✓ مطلوبة 10241 § معلومات أي حذف تم إذا بالتوقيع للمقترض السماح للمرخص يجوز لا

36.9 القرضعن الإفصاح لبيان المطلوب المحتوى

والضمان التقييم)المقدرة القصوى التكاليف منفصل بشكل يحدد أن (المفوضمن المعتمد النموذج)البيان على يجب والمبالغ وأولويتها الحالية والامتيازات القرض إنشاء رسوم /الوسيطوعمولات (الائتمانورسوم والتسجيل والتوثيق والملكية الدفعة وإشعار الأقساط ومعلومات والمدة الفائدة ومعدل والأصل القرض إيرادات وصافي المقترض طلب على بناءً المدفوعة أن مفاده وبيان المسبق الدفع وشروط الوسيط لسيطرة الخاضعة الأموال عن والإفصاح الترخيص رقم /الوسيطوهوية البالونية ·مطلوبغير الائتماني التأمين

- ✓ والحبسالتمويل إعادة مخاطر بشأن للمقترض موجه عريض وبخط 10بنقاط محدد إشعار البالونية لدفعات قروض تتطلب
- ✓ للعملله المرخص والمكان الترخيص ورقم الوسيط اسم عن البيان يفصح أن يجب
- ✓ الوسيطلسيطرة الخاضعة الأموال من جزئيًا أو كليًا عليه الحصول يتم قد القرض كان إذا عما الإفصاح الوسيط على يجب

36.10 والعمولاتوالرسوم للتكاليف الأقصى الحد

أيهما دولاراً، 390أو الأساسي المبلغ من 5% (الفعليةوالتسجيل العنوان رسوم باستثناء)النفقات /التكاليفتتجاوز أن يمكن لا الرهن قروض تسمح :والمدةالرهن أولوية حسب العمولة حدود تختلف .الفعليةوالتكاليف دولار 700قدره أقصى حد مع أكبر، الثانية الدرجة من العقارية الرهون تسمح ؛(أكثرأو سنوات 3) 10%أو (سنوات 3من أقل مدة) 5%بـ الأولى الدرجة من العقاري توفر قبل فائدة فرض يجوز لا .(أكثرأو سنوات 3) 15%أو (سنوات 3من أقل إلى سنتين من) 10%أو (سنتينمن أقل) 5%بـ الضمانحساب في إيداعها أو العائدات.

- ✓ دولار 700أبداً تتجاوز لا لكن دولاراً، 390أو الأساسي المبلغ من 5%من الأكبر بالقيمة محدودة النفقات /التكاليف
- ✓ أكثرأو سنوات 3كانت إذا 10%سنوات، 3من أقل المدة كانت إذا 5% :الأولىالدرجة من العقاري الرهن عمولة
- ✓ المدةفئات حسب 5%/10%/15% :الثانيةالدرجة من العقاري الرهن عمولة

36.11 القروضبأموال واحتفاظ قبول

أموال قبول له يجوز لا 10131.1و 10131(e)و 10131(d)الأقسام بموجب العقاري الرهن قروض بوساطة يقوم الذي الوسيط له مصرحاً الوسيط يكون سند أو عقاري بيع عقد أو محدد بقرض يتعلق فيما إلا مقرض أو محتمل مشتر من القروض أو الشراء بيع عقد أو إذني سند بموجب المستحقة بالأموال الاحتفاظ يجوز لا .بالكاملثمنه ودفع اشتراه قد أو بيعه أو عليه بالتفاوض المقرضأو المشتري مع مكتوب اتفاق بموجب إلا يوماً 25من أطول لفترة عقاري.

- ✓ معهبالتعامل للوسيط مصرح سند أو عقد أو محدد لقرض إلا الأموال قبول يجوز لا
- ✓ مكتوباتفاق بدون يوماً 25من أطول لفت□□ة العقد أو السند بموجب المستحقة بالأموال الاحتفاظ يجوز لا
- ✓ 10131.1و 10131(e)و 10131(d)القسم بموجب الأعمال على القواعد هذه تنطبق

36.12 المستثمرينأموال قبول قبل الاستقطاب بيان

غير أو مباشر بشكل الوسيط خلالها من سيحصل والتي قرض أو شراء لعملية الأموال ويقبل يستقطب الذي الوسيط على يجب المطلوب الإفصاح بيان من نسخة يقدم أن (والتكاليفوالرسوم العمولات بخلاف) الأموال من الاستفادة أو استخدام على مباشر من الأقل على ساعة 24قبل المستقطب الشخص إلى (10232.5للقسم وفقاً) المكتمل البيان تسليم يجب ·أولاً DREإلى واحتفاظ المشتري، /للمقرضنسخة وإعطاء والوسيط، المشتري /المقرضيوقعه أن يجب ·ملزمصك أي تنفيذ أو أموال أي قبول سنواتأربع لمدة قيقية بنسخة الوسيط·

- ✓ ملزمصك أي تنفيذ أو الأموال قبول من الأقل على ساعة 24قبل الإفصاح بيان تسليم يجب
- ✓ والوسيطالمحتمل المشتري /المقرضمن كل المنفذ البيان يوقع أن يجب
- ✓ سنواتأربع لمدة المنفذ البيان من حقيقية بنسخة الاحتفاظ الوسيط على يجب

36.13 الخطيوالتبرير القرض إلى القيمة نسبة حدود تجاوز

جميع مراعاة مع وحكيم معقول الإضافي الرهن أن الوسيط يحدد عندما القياسية القرض إلى القيمة نسب الوسيط يتجاوز قد والاحتفاظ الجوهرية الاعتبارات بشأن مكتوب بيان تحضير يجب ·المطلقةالقصوى الحدود تجاوز أبداً لكن الصلة، ذات العوامل المعاملاتسجلات في به·

- ✓ عليهاالمعتمد الجوهرية الاعتبارات بشأن مكتوب ببيان والاحتفاظ تحضير الوسيط على يجب
- ✓ إفصاحات في معلوماته أو البيان من نسخة تضمين يجب § 10232.5
- ✓ الواحدةللعائلة مقسمة أرض قطعة 65% /محسّن غير 50% /محسّن 80%أبداً الإجمالي يتجاوز لا

36.14 للمشتريالتقييم تسليم

المشتري ينصح أن الوسيط على ويجب المشتري، إلى السند يضمن عقار لكل الوسيط تقييم أو التقييم من نسخة تسليم يجب القيمةومؤشرات الحقائق وتوفيق وتحليل تجميع على يعتمد للقيمة مكتوب تقدير هو التقييم ·نسخةعلى الحصول في بحقه لا ·خاصةخبرة أو تحضير أو بتدريب مؤهلاً يكن لم ما تقييماً يقدم أن للوسيط يجوز·

- ✓ عقارلكل المشتري إلى التقييم /التقييممن نسخة تسليم يجب
- ✓ نسخةعلى الحصول في بحقه المشتري إخبار الوسيط على يجب
- ✓ مؤهلةخبرة أو تحضير أو تدريب بدون تقييم تقديم للوسيط يجوز لا

36.15 مناسبة بيان المشتري(الدخل /صافي الثروة)

لمدة الوسيط به يحتفظ بيان على وقع الثروة صافي أو الدخل متطلبات المشتري استوفى إذا إلا الفائدة أو السند بيع يمكن لا والأثاث المنزل باستثناء)الثروة صافي من ٪ 10يتجاوز لا الاستثمار أن على يصادق أن المشتري على يجب ·سنواتأربع والسيارات) أو 10٪ إجمالي من الدخل المعدل·

- ✓ يجب على التصديق المشتري على الاستثمار أن ⩽10٪ من الثروة صافي (باستثناء المنزل والأثاث والسيارات) أو ⩽10٪ من الدخل المعدل إجمالي
- ✓ يجب على الاحتفاظ الوسيط بالبيان لمدة أربع سنوات الموقع·

36.16 الإفصاح بيان متطلب من الاستثناءات

الشراء، تمويل أوراق يستعيدون الذين البائعون ذلك في بما حكومية، أو متطورة معينة أطراف إلى الإفصاح بيان تسليم يلزم لا المعاشات وصناديق المالية، والمؤسسات والبنوك (FNMA، GNMA، FHLMC، FHA، VA)، الحكومية والوكالات والكيانات الأوراق هيئة لدى المسجلة والشركات الأقل، على دولار مليون 15 قيمتها صافي يبلغ التي الرعاية /الأرباح مشاركة /التقاعدية السكني العقاري الرهن خدمات مقدمي /المقرضين أو المرخصين العقاريين والسماسرة والبورصات، المالية·

- ✓ المتطلب من معفى الشراء تمويل ورقة يستعيد الذي البائع
- ✓ يجب أن تكون صناديق المعاشات التقاعدية /الأرباح مشاركة /الرعاية بقيمة صافية لا تقل عن 15.000.000 دولار للتأهل للإعفاء
- ✓ المتطلب من معفيون المرخصون المقرضون /والسماسرة الحكومية الوكالات البنوك

36.17 حفظ الوسيط لأموال المستثمر المعلقة التوزيع حتى

على يجب الثقة، صندوق حساب أو ضمان حساب في صريح بإذن المحتمل المشتري /المقرض بأموال الوسيط يحتفظ عندما يجب، § 10231.1 بموجب خطية اتفاقية غياب في ·التوزيع قبل خطية موافقة على والحصول الإفصاح بيان تسليم الوسيط الاستقبال من يوماً 25 غضون في بها الملتزم غير الأموال إرجاع الوسيط على·

- ✓ يجب على الوسيط الحصول على موافقة خطية من المالك قبل توزيع الأموال المحتفظ بها
- ✓ يجب تحويل الأموال في غضون 25 يوماً من الاستقبال، § 10231.1 بموجب خطية اتفاقية غياب في

36.18 تحديد ملاءمةالمستثمر

الاستثمار فهم يمكنهم المشترين أن لضمان معقولة جهود بذل 6المادة أو 10232.3للقسم الخاضعين الوسطاء على يجب المعلومات على التحديد يعتمد .الماليةوحالتهم وحافظتهم أهدافهم على بناءً مناسب الاستثمار وأن الاقتصادية المخاطر وتحمل .المشتريمن عليها الحصول تم التي

- ✓ الاقتصاديةالمخاطر وتحمل الفهم على القدرة لديه المشتري أن من التأكد الوسيط على يجب
- ✓ الماليةوالحالة الصافية والثروة والدخل والخبرة الاستثماري والهدف العمر الاعتبار في الملاءمة تأخذ أن يجب
- ✓ سنواتأربع عن تقل لا لمدة للملاءمة الداعمة بالسجلات الاحتفاظ يجب

36.19 إفصاح لبيان المطلوب المحتوى المشتري

تحديد المحتمل للمشتري المقدم البيان يتضمن أن يجب ،10131.1 § أو 10131(e) § بموجب السند أو العقار بيع عقد لبيع أحكام الأساسي، والرصيد السند /العقدشروط الدفع، وسجل الدفع على البائع /الموكلقدرة التحسينات، وصفة وقيمته، العقار .الملاءمةومسؤولية وكيل، أو كمدير يتصرف الوسيط كان إذا ما الخدمة،

- ✓ بالالتزاماتالوفاء على البائع أو الموكل وقدرة الدفع سجل عن الإفصاح يجب
- ✓ وكيلأو كمدير يتصرف الوسيط كان إذا ما توضيح يجب
- ✓ (كتابةعنها التنازل للمشتري يجوز)التقييم حسب المقدرة العادلة السوقية القيمة يتضمن أن يجب

36.20 المرخصالمقيّم خلال من بالوسيط الخاص الإفصاح واجب

المُقرِض إلى التقييم وتسليم (BREA)العقارات مقيّمي مكتب قبل من معتمداً أو مرخصاً مقيّماً يوظف الذي الوسيط .منفصلقيمة تقدير تقديم إلى يحتاج ولا 10232.5 § بموجب للسوق العادلة القيمة عن الإفصاح بالتزام يفي والمشتري لا غير بأنها معروفة القيمة كانت أو بإهمال الإحالة تمت إذا مسؤولاً الوسيط ويبقى الوسيط، لدى موظفاً المقيّم كان إذا هذا ينطبق .دقيقة

- ✓ FMVعن الإفصاح بالتزام يفي المرخص المقيّم تقييم تسليم
- ✓ دقيقةغير القيمة بأن الوسيط يعلم عندما أو الوسيط لدى موظفاً المقيّم يكون عندما الاستثناء ينطبق لا
- ✓ والشراءالبيع معاملات على وليس القروض معاملات على فقط القسم هذا ينطبق

36.21 الإذنيالسند لخدمة المطلوب التفويض

خدمة اتفاقية ضمن مكتوب تفويض العقارية الممتلكات بيع عقد أو للسند الخدمة يقدم الذي له المرخص لدى يكون أن يجب من يوماً 15خلال مكتوب إشعار وإصدار والصرفيات، والمجموعات المدفوع غير الأصل لرصيد سنوية حسابات وتقديم مكتوبة، الوصيبيع أو التخلف إشعار تسجيل مثل المحددة الأحداث.

- ✓ متطلبات تستوفي مكتوبة خدمة اتفاقية في مكتوباً تفويضاً الخدمة تتطلب § 10238(k)
- ✓ الوصيبيع إشعار أو التخلف إشعار تسجيل من يوماً 15خلال مكتوب إشعار إصدار يجب
- ✓ النقلإعادة طلب مع شهرية دفعات 5⩾دفعة استلام أو يوماً 30من لأكثر السداد عن التخلف من يوماً 15خلال مطلوب إشعار

36.22 والتحويلاتالائتمانية السندات تسجيل

المقرض باسم بتسجيله يقوم أن عقاري برهن مضمون قرض على يتفاوض الذي له المرخص على يجب (لهالمرخص وليس) تسجيل يجب المسبق، الإفراج حالة في المسبقللإفراج مكتوبًا تفويضًا المقرض يعطِ لم ما الأموال، صرف قبل كمستفيد استلام بعد عمل أيام 10خلال المباعة العقود /الماليةالأوراق تحويلات تسجيل يجب أيام 10خلال تسليمه أو العقاري الرهن الضمانإغلاق أو الأموال.

- ✓ الأموال صرف قبل كمستفيد المقرض باسم الائتماني السند تسجيل يجب (مكتوبتفويض هناك يكن لم ما)
- ✓ أيام 10لال الائتماني السند تسجيل يجب تفويض، بموجب الأموال عن الإفراج تم إذا
- ✓ محولاً أو مستفيدًا له المرخص يكون أن يجوز لا الضمان؛ إغلاق أو الأموال استلام بعد عمل أيام 10خلال التحويلات تسجيل يجب إليه

36.23 القروضعن المضلل الإعلان حظر

أو لتقديم الأحكام أو الشروط أو الأسعار حول خادعة أو مضللة أو كاذبة بيانات عن عمد عن يعلن أن الرخصة لصاحب يجوز لا السند في المدرج الفائدة سعر غير محدد ربح أو عائد إيحاء يعتبر العقاريةالممتلكات بيع عقود أو القروض على التفاوض أو شراء الأساسيالرصيد من والخصم الفعلي الفائدة سعر الإعلان تذكر لم ما الأساسية الناحية من مضللاً.

- ✓ الأحكامأو الشروط أو القروض أسعار بشأن خادع أو مضلل أو كاذب إعلان وجود عدم
- ✓ الفائدة سعر عن الإفصاح يتم لم ما الأساسية الناحية من مضللاً السند في المدرج الفائدة سعر يتجاوز محدد ربح /عائدإيحاء يعتبر والخصمالفعلي

36.24 الإعلاناتفي والمعرّف الترخيص رقم عن الإفصاح

يجب على صاحب الترخيص أو الوسيط الذي يعلن عن قرض في هذه الولاية أن يفصح عن رقم DRE الخاص به. يجب على الوسطاء عرض رقم ترخيصهم على جميع الإعلانات التي تستقطب المستثمرين، أو المقترضين المحتملين، أو المشترين بموجب §§ 10232.4 و10240 من قانون الإدارةترخيص. يجب أن تتضمن الإعلانات التي تستقطب المستثمرين أو المقترضين المحتملين رقم ترخيص DRE ورقم الفريد والمعرّف NMLS الخاص بالوسيط.

- ✓ يجب أن تفصح إعلانات القروض عن رقم DRE ورقم الفريد والمعرّف NMLS
- ✓ يجب على الوسيط عرض رقم ترخيصه على جميع الإعلانات التي تستقطب المستثمرين أو المقترضين المحتملين
- ✓ يجب أن تتضمن الإفصاحات بموجب §§ 10232.4 و10240 رقم ترخيص DRE ومعلومات هاتف ورقم الفريد والمعرّف NMLS

36.25 للقسم10232 الامتثال عدم عن العقوبات

يجوز لإدارة الدولة للعقارات في كتابيًا إخطار الوسيط الذي يستوفي معايير § 10232 ولكنه يفشل في الامتثال، بغرامة فرض عقوبات على يومًا 30 بمبلغ 50 دولارًا يوميًا لأول 30 يومًا، ثم 100 دولار يوميًا، بحد أقصى 10000 دولار إجمالاً. يجب على الوسيط الذي يقوم بإيقاف أو إلغاء المفوض بموجب القسم 10232 § دفع العقوبة المدنية بالكامل إلى صندوق التعويضات للعقارات قبل أن يتمكن من استرداد رسوم الترخيص الخاصة به.

- ✓ العقوبة هي 50 دولارًا يوميًا، بحد أقصى 10000 دولار إجمالاً، ثم 100 دولار يوميًا، بدءًا من اليوم 30
- ✓ يجب على الوسيط الذي يقوم بإيقاف أو إلغاء الترخيص لعدم السداد دفع العقوبة قبل استرداد رسوم الترخيص
- ✓ تُودع العقوبات في صندوق التعويضات للعقارات

36.26 المفوضلدى التقديم المُقرضين متعدد إشعار

يجب على الوسيط الذي يجري معاملات متعددة السندات (المقسمة) للمُقرضين بموجب القسم 25102.5 من قانون الشركات أن يقدم إشعاراً للمُقرضين المحتملين قبل 30 يوماً على الأقل من إغلاق أول معاملة، وأن يقدم إشعاراً معدلاً إذا حدث تغيير جوهري في أي من الشروط المفصح عنها في الإشعار الأصلي خلال 30 يوماً من إغلاق أول معاملة. يجب على الوسيط الذي يقدم قروض مفوض لدى العقاري الرهن قسم إلى إشعاراً يقدم أن متتالية أشهر ثلاثة أي مدى على لديه المحصلة المبالغ تتجاوز الذي الخدمة وكيل على يجب. جوهريتغيير أي من يوماً 30 خلال 120 يوماً على الأقل قبل تقديم الإشعار. يجب على وكيل الخدمة الذي يخدم أكثر من 125,000 دولار، أو أي مستثمراً، أن يقدم إشعاراً خلال 30 يوماً من أصبح وكيل خدمة.

- ✓ يجب تقديم الإشعار الأصلي خلال 30 يوماً من أول معاملة بموجب § 10237
- ✓ يجب تقديم إشعار معدل خلال 30 يوماً من أي تغيير جوهري
- ✓ يجب على وكيل الخدمة التقديم خلال 30 يوماً إذا تجاوزت المدفوعات المستثمرون 125,000 دولار في 3 أشهر متتالية أو أكثر

36.27 والفحصالثقة حساب مع التعامل

للقسم وفقاً به الاحتفاظ يتم ثقة حساب في فوراً المُقرضين متعددة الأوراق على المستلمة المدفوعات إيداع يجب 10145 غضون في للمشترين موزعة بنسبة المدفوعات تحويل يجب ·الخدمةوكيل أصول مع دمجها يمكن ولا ،15المادة CCRولائحة يجب ،120المستثمرين عدد تجاوز أو دولار 125,000مبلغ متتالية أشهر ثلاثة في المدفوعات تجاوزت إذا ·الاستلاممن يوماً 25 أشهرثلاثة كل الأقل على مستقل قانوني محاسب قبل من الثقة حساب فحص·

- ✓ دمجهايمكن ولا الثقة حساب في فوراً المدفوعات إيداع يجب
- ✓ الاستلاممن يوماً 25غضون في لمستثمرين موزعة بنسبة المدفوعات تحويل يجب
- ✓ الدنياالحدود استيفاء عند أشهر 3عن تقل لا بفترات مستقل قانوني محاسب قبل من فحص يُطلب
- ✓ الفترةإغلاق من يوماً 30غضون في والمفوض الوسيط إلى القانوني المحاسب تقرير إرسال يتم

36.28 للمشترينللوسيط الكتابي الإفصاح

وفقاً)المفوضية من معتمد نموذج على للمعاملة الجوهرية الحقائق عن مقرضٍ أو مشترٍ لكل كتابياً يفصح أن الوسيط على يجب للقسم 10232.5(، يجب ·التكاليفوجميع الضمان وحامل الفعلي العائد ومعدل الخصم /والعلاوةالبيع سعر ذلك في بما متعدد بالضمان المرتبطة المخاطر عن الكامل الإفصاح ويجب المعاملة، في التابعة الشركة أو للوسيط مصلحة أي عن الإفصاح الحزم· يجب ·مشترٍلكل الخدمة اتفاقية من نسخة تسليم

- ✓ مشترٍلكل إلزامي المفوضية من معتمد نموذج على الكتابي الإفصاح
- ✓ المعاملةفي التابعة الشركة أو الوسيط مصلحة عن الإفصاح يجب
- ✓ مشترٍلكل الخدمة اتفاقية من نسخة تسليم يجب
- ✓ عنهالإفصاح تم إذا إلا البيع وقت الضماني العقار بناء أو تطوير أو امتلاك للوسيط يجوز لا

36.29 ضماناتوجود وعدم التصويتية والحقوق التقصير

المصالح من ٪ 50من للأكثر المالكين وأن السندات، جميع في تقصيرا يعتبر سند أي في التقصير أن الوثائق توفر أن يجب أو للسمسار يجوز لا .§ 2941.9 المدني العمل قانون بموجب المالكين جميع عن نيابة الإجراءات يحكمون المسجلة المنفعية المرفوضة الشيكات لتغطية السلف أن من الرغم على المقترض، مدفوعات تقديم في المشاركة أو ضمانات إصدار الخدمة وكيل المتأخرالدفع استلام عند الائتمان صندوق من تسترجع قد.

- ✓ المصالح/السنداتجميع في تقصيرا يعتبر مصلحة /سندأي في التقصير
- ✓ الجماعيةالإجراءات يحكموا أن المسجلة المنفعية المصالح من ٪ 50من للأكثر للمالكين يمكن
- ✓ المقترضمدفوعات تقديم أو ضمانات إصدار الخدمة /السمسارلوكيل يجوز لا

36.30 المحفوظ الائتماني الواجب(§ 10239.1)

والمقرضين المقترضين تجاه للوسطاء الائتماني الواجب من يحد أو القائمة الوكالة علاقات يغير المادة هذه في شيء يوجد لا من المالي والابتكار المستهلك حماية لمفوض المالية الأوراق اختصاص توسيع أو تحديد يتم لا .الحصصأو الأوراق ومشتري المادةهذه خلال.

- ✓ المادةهذه على يقتصر لا الحصص ومشتري والمقرضين المقترضين تجاه للوسيط الائتماني الواجب
- ✓ تغييردون الأطراف بين القائمة الوكالة علاقات تبقى

36.31 الأكبرللقروض الفيدرالي للإفصاح الامتثال

القسم في عليها المنصوص الحدود ماله رأس يتجاوز والذي الفيدرالي الاتحاد ينظمه الذي السكني العقاري الرهن قرض في وقانون RESPAقانون بموجب المطلوبة الفيدرالية الإفصاحات بتوفير § 10240 الإفصاح متطلب الوسيط يستوفي، 10245 في RESPAلقانون النية حسن تقدير محل حل الذي، TRID Loan Estimateتقدير الحاضر الوقت في)الإقراض في الحقيقة أكتوبر2015)، وُجدإن المطلوب البالون الدفع إفصاح إلى بالإضافة قرض، التزام ليس بأنه وبيان الوسيط ترخيص رقم يظهر. للالتزامالتعرض قبل كتابياً بالاستلام الإقرار لمقترض على يجب.

- ✓ إفصاحات فإن الفيدرالي، الاتحاد ينظمها التي الأكبر للقروض بالنسبة RESPA/TILA الفيدرالية)تقدير TRID Loan Estimate الحكوميالعقاري الرهن قروض عن الإفصاح بيان متطلب تستوفي (GFEباسم سابقاً المعروف، عام منذ2015
- ✓ قرضالتزام ليس أنه على وينص الوسيط ترخيص رقم الإفصاح يظهر أن يجب
- ✓ للالتزامالتعرض قبل كتابياً بالاستلام الإقرار المقترض على يجب

36.32 تعريف 'السكن' بموجب المادة

يعني 'السكن' أربع بها سكنية مباني على فقط تحتوي أرض قطعة أي أو تعاونية، أو بالمشاع مملوك سكني عقار في فردية وحدة التنفيذ عند الثقة سند أو المضمون العقاري الرهن على لموقع مملوكة أقل، أو وحدات.

- ✓ السكن تعريف ضمن تندرج فردية تعاونية أو بالمشاع مملوك سكني عقار وحدة
- ✓ السكن تعريف ضمن تندرج أقل أو وحدات أربع على تحتوي التي السكنية الأراضي قطع
- ✓ بسكن المضمونة القروض على فقط 7 المادة تنطبق ، 10240 § المادة عدا فيما

36.33 تعريف الوسيط لسيطرة الخاضعة الأموال عنها والإفصاح

الـ 'أموال الخاضعة لسيطرة الوسيط' هي الوسيط المملوكة الأموال أو للوسيط المحددين الأقارب (الزوج/ الزوجة، الأطفال، الوالدين، الإخوة الأجداد، الأصهار والأخوات)، أو كيان أي فيه يمتلك الوسيط (بمفرده أو مع هؤلاء الأقارب) نسبة ملكية بنسبة 10 ٪ أو أكثر. إذا اختار الوسيط تقديم قرض باستخدام هذه الأموال، يجب إخطار المقترض بشأن الوسيط لسيطرة الخاضعة الأموال في موعد لا يتجاوز يوم العمل التالي الاختيار. بعد

وقبل إغلاق الضمان.

- ✓ الوسيط لسيطرة الخاضعة الأموال تصنيف إلى تؤدي أكثر أو ٪ 10 بنسبة ملكية نسبة
- ✓ الضمان إغلاق وقبل التالي العمل يوم يتجاوز لا موعد في الوسيط لسيطرة الخاضعة الأموال بشأن المقترض إخطار يجب

36.34 الائتماني التأمين اشتراط يمكن لا

يمكن لا الائتماني العجز ضد التأمين أو الائتماني الحياة على التأمين شراء اشتراط يمكن لا. القرض لمنح كشرط قسط تحصيل يمكن ذوي للمقترضين محدودة استثناءات مع) المقترضين عدد عن النظر بغض قرض عقد لكل الائتماني العجز ضد فقط واحد تأمين المتعددة الأجور).

- ✓ القرض شروط من شرطاً الائتماني العجز ضد التأمين أو الائتماني الحياة على التأمين يكون أن يمكن لا
- ✓ قرض عقد لكل الائتماني العجز ضد فقط واحد تأمين قسط تحصيل يمكن

36.35 تقرير تسليم التقييم للمقترض

المقترض من لكل التقييم تقرير من نسخة تسليم يجب المرهونة، الممتلكات لتقييم المقترض على رسم فرض يتم عندما العقدإغلاق قبل أو عند والمقرض.

- ✓ رسمفرض عند والمقرض المقترض إلى التقييم تقرير من نسخة إرسال يجب
- ✓ القرضإغلاق قبل أو عند التسليم يتم أن يجب

36.36 العقاريةالممتلكات قروض على المتأخرة الرسوم

رأس جزء على فقط وتُفرض ،($5)به المسموح الأدنى الحد(القسط من 10%القسط على المتأخرة الرسوم تتجاوز أن يمكن لا خلال دفعه يتم قسط أي على وليس الدفع، في التأخير نفس عن واحدة مرة من أكثر متأخر رسم فرض يمكن لا .والفائدةالمال استحقاقهتاريخ من أيام 10.

- ✓ $5به المسموح الأدنى الحد مع القسط، من 10%بنسبة محدودة المتأخرة الرسوم
- ✓ المجدولالاستحقاق تاريخ من أيام 10خلال القسط دفع تم إذا متأخرة رسوم توجد لا

36.37 بالمالكالمأهولة الموحدة السكنية العقارات قروض على المسبق الدفع

من سنوات 7خلال فقط المسبق الدفع رسوم تطبيق يتم قد بالمالك، مأهول موحد سكني بعقار المضمون للقرض بالنسبة على الرسوم تتجاوز أن يجوز لا عقوبة؛ دون شهرًا 12فترة أي في المتبقي الرصيد من 20%إلى يصل ما سداد يجوز .التنفيذ إعلان(الطبيعية الكارثة كانت إذا المسبق الدفع عقوبة تنطبق لا .الزائدالمبلغ على المسبقة الفائدة من أشهر ستة الزائد الجزء الطوارئحالة) تجعل المسبقالدفع على وتحفز للسكن صالح غير العقار.

- ✓ القرضتنفيذ من سنوات 7خلال فقط المسبق الدفع برسوم يُسمح
- ✓ شهرًا 12فترة أي في عقوبة دون المتبقي الرصيد من 20%إلى يصل ما سداد يجوز
- ✓ التنفيذمن يومًا 90غضون في الموقّع قبل من بالسكان مأهول أنه يعني بالمالك المأهول السكني العقار

36.38 القرضبشأن التفاوض اتفاقية مدة حد

يتم لم إذا .يوماً 45عن تزيد لا بمدة محدودة بعقار مضمون قرض على للتفاوض برخصة تحتفظ أو تخول التي الحصرية الاتفاقية التكاليف عن مسؤولاً المقترض يكون المكتسبة، الملكية أو الرهون عن الإفصاح في المقترض فشل بسبب القرض إتمام التفاوضرسوم ونصف والنفقات.

- ✓ يوماً 45أقصى بحد محدودة الحصرية القروض على التفاوض اتفاقية
- ✓ قضائيةدعوى تقديم بعد إلا المقترض ممتلكات ضد رهن تسجيل للسمسار يجوز لا

36.39 المادةإعفاء حدود

بقيمة نية بحسن الأول العقاري الرهن قروض على المادة تنطبق لا ,10242.6و 10242.5و 10240.3و 10240الأقسام باستثناء 30,000 أكثرأو دولار 20,000بقيمة الثانوي الرهن قروض على أو أكثر، أو دولار.

- ✓ المادةأحكام معظم من معفاة فأكثر دولار 30,000بقيمة الأول العقاري الرهن قروض
- ✓ المادةأحكام معظم من معفاة فأكثر دولار 20,000بقيمة الثانوي الرهن قروض

36.40 الإعفاءوعدم للمقترض الانتصاف سبل

خلال الإجراء)المعقولة القانونية والرسوم التكاليف إلى بالإضافة محظور أو زائد مبلغ أي أضعاف ثلاثة استرداد للمقترض يحق يجوز لا .فقطالزائد المبلغ على قاصراً الاسترداد يكون الحالة هذه وفي النية، حسن خطأ الرسوم في الزيادة كانت إذا إلا ،(سنتين مسموحةالنية حسنة التسويات أن رغم المادة، هذه بموجب انتصاف سبيل أو حق أي عن التنازل للمقترض.

- ✓ القانونيالحد ورسوم التكاليف إلى بالإضافة المحظور أو الزائد الرسم أضعاف ثلاثة استرداد للمقترض يحق
- ✓ المادةبموجب الحقوق عن التنازل للمقترض يجوز لا سنتين؛ خلال الاسترداد دعوى رفع يجب

36.41 بالعقاراتمضمونة مالية أوراق سلسلة من الوسيط إعفاء

غير الحصص أو)المالية الأوراق من لسلسلة مُصدِراً كاليفورنيا في العقارات مفوض قبل من المرخص العقارات وسيط يُعتبر المادة مع تتوافق مشتركة خطة بموجب تقديمها عند بالعقارات مباشرة المضمونة)الماليةالأوراق في المقسمة 6 (§ 10237) الاضطرار من الوسيط يحرر مما ,25110القسم بموجب الأمني التأهيل من معفاة المعاملات هذه تكون .العقاراتقانون من العقاريالرهن بأوراق المتعلقة العروض لهذه منفصل أمني تسجيل إلى.

- ✓ القسم من معفاة مكافئة، مقسمة غير حصص أو العقار، نفس من بحصة مباشرة المضمونة المالية الأوراق من سلسلة تكون والمهنالأعمال قانون من (10237 § من ابتداءً) 6المادة مع متوافقة كانت إذا 25110
- ✓ قرض معايير /توثيقخطة بموجب المُصدِرين مختلف من المالية الأوراق هذه مثل يقدم الذي المرخص العقارات وسيط يُعتبر

المقسمةغير والحصص المالية للأوراق مُصدِراً الخدمة أحكام مع مشتركة

36.42 العقاراتنقابة لسمسار مالية أوراق إعفاء

القسم في المالية الأوراق وكيل متطلبات من معفيًا العقارات مفوض قبل من المرخص الوسيط يكون ،25206 § بموجب وليس)المدمجة غير الجمعيات أو المشتركة المشاريع أو المحدودة /العامةالشراكات في الفائدة مع التعامل عند 25210 تجميع مصالح بتسويق المرخصين للوسطاء يسمح هذا ·العقاريةالممتلكات في للاستثمار فقط تكوينها تم التي (الشركات ·محددةحدود ضمن منفصلة مالية أوراق رخصة دون العقارات

- ✓ على الحصول أو الحصري الاستثمار لغرض وتشكيل شخص 100عن يزيد لا ما قبل من بالفعل مملوكًا الكيان تكون أن يجب العقاريةالممتلكات في مصلحة من قيمة
- ✓ الشركاتعلى ليس لكن المدمجة غير والجمعيات المشتركة والمشاريع الشراكات على الإعفاء ينطبق
- ✓ شخص 100لحد واحد شخص قبل من بها محتفظ أنها على الزوجين قبل من بها المحتفظ المصلحة تُحتسب

36.43 المكتملةالقيمة أساس على الإنشاء قروض ضمانات

الضمانات استيفاء تم إذا فقط المكتمل المشروع قيمة 'الحاليةالسوقية القيمة 'تساوي قد التأهيل، /الإنشاءلقروض بالنسبة في بالكامل القروض تمويل يجب .$100,000يتجاوز به المحتفظ المبلغ كان إذا ما على اعتماداً المتطلبات تختلف ·القانونية .$2,500,000إجمالي تتجاوز أن يمكن ولا التسجيل قبل الضمان حساب

- ✓ الثقة (صكوك)صك تسجيل قبل الضمان حساب في وإيداعه بالكامل القرض تمويل يجب
- ✓ القرض إجمالي يتجاوز أن يمكن لا $2,500,000
- ✓ من والتحقق الضمان لحساب مستقل محايد ثالث طرف إلى حاجة هناك يكون ،$100,000به المحتفظ المبلغ يتجاوز عندما مستقلمؤهل شخص قبل من الرسومات
- ✓ مطلوبمرخص /مؤهلمثمن قبل من USPAP مع المتوافق التقييم

36.44 المستثمرلاستبيان آمن ملاذ

على عمل يومي بـ بيع عملية كل قبل مكتمل المفوض قبل من معتمد مستثمر استبيان على حصل إذا ممتثلاً الوسيط يُعتبر استخدام ·التحديثاتعكس إلى إلا اللاحقة الاستبيانات تحتاج لا ·كمساعدةالإجابات واستخدم واحدة، سنة من أكثر وليس الأقل إلزاميغير الاستبيان·

- ✓ واحدةسنة من أكثر وليس الأقل على عمل يومي بـ بيع عملية كل قبل الاستبيان على الحصول يجب
- ✓ آمناًملاذاً يوفر لكنه مطلوب غير الاستبيان استخدام

36.45 المدينةغير للأموال المتقدم الوسيط

الديون خدمة دفع المثال، سبيل على)الضمان لحماية المدين من المستلمة تلك بخلاف أموال بتطبيق الخدمة وسيط قام إذا التاريخ يتضمن أيام، 10غضون في المالك /المستفيد/الرهنمصرف إلى مكتوب إشعار تقديم الوسيط على يجب ،(الأولى الدفعوسبب الأموال ومصدر والمستقبل والمبلغ·

- ✓ الدفعةسداد بعد أيام 10يتجاوز لا موعد في المكتوب الإشعار يتطلب
- ✓ والسببالأموال ومصدر والمستقبل والمبلغ التاريخ الإشعار يتضمن أن يجب

36.46 للقروضالمحظورة الحوافز

لمنح كحافز قيمة ذو شيء أو هدية أو علاوة أي محتمل مقرض أو مشتري على يعرض أو يعلن أن ترخيص صاحب لأي يجوز لا عقاربيع عقد أو سند شراء أو قرض·

- ✓ للقروضكحوافز القيمة ذات الأشياء أو الهدايا أو العلاوات عن الإعلان يُحظر
- ✓ والعقودالسندات وشراء القروض منح من لكل الحوافز على ينطبق

36.47 الوسيطحسابات مفوض تدقيق

وحسابات الثقة حسابات فحص مع المادة، هذه بموجب معاملات يجري وسيط أي تدقيق معقول، إشعار بعد للمفوض، يجوز فيها يكشف التي بالحالات محدودة الموثوق غير الحساب تدقيق سلطة ·الثقةأموال إيداع تم حيث موثوقة غير معينة بهامصرح غير تحويلات عن القطاعي التدقيق أو المحاسب قبل من المستقل /السنويالاستعراض·

- ✓ للوسيطمعقولاً إشعاراً التدقيق يتطلب
- ✓ الثقةلأموال بها مصرح غير تحويلات عن الاستعراض يكشف حيث محدود موثوق غير حساب تدقيق

36.48 التفسيرآراء على النية بحسن الاعتماد

عمل أي على بالمسؤولية يتعلق حكم أي ينطبق لا ·المادةهذه حول تفسيرية آراء على الحصول لطلبات الاستجابة للمفوض يجوز أو الرأي تعديل تم لو حتى العام، المدعي أو المفوض عن صادر مكتوب تفسيري لرأي وفقاً نية بحسن عنه الامتناع أو به القيام تم صحيحغير لاحقاً اعتبر أو إلغاؤه·

- ✓ المادةهذه بموجب المسؤولية من مكتوب تفسيري لرأي النية بحسن الامتثال يحمي
- ✓ لاحقاًصحيح غير اعتباره أو إلغاؤه أو الرأي تعديل تم لو حتى الحماية يستمر

36.49 الخطورةعالي والإقراض التقليدي غير الإقراض معايير

على الخطورة عالي العقاري والإقراض التقليدية غير العقاري الرهن منتجات مخاطر بشأن المنشورة الإرشادات المفوض يطبق منها الهدف معقولة بسياسات والالتزام اعتماد الوسطاء على يجب .10131(d)أو 10131.1القسم بموجب العاملين الوسطاء الأهدافتلك تحقيق·

- ✓ الخطورةعالي والإقراض التقليدي غير الإقراض مخاطر تعالج بسياسات والالتزام اعتماد الوسطاء على يجب
- ✓ 10131(d)أو 10131.1القسم بموجب العاملين الوسطاء على ينطبق

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 الإيجار لمصلحة الرئيسي المميز(Leasehold Interest)

المؤجر يحتفظ .محددةزمنية لفترة العقارية الملكية واستخدام الحصرية الحيازة في المستأجر حق بأنها الإيجار مصلحة تُعرّف الفنادق نزلاء)الحصرية الحيازة بحقوق تتمتع لا التي الأطراف .الإيجارفترة خلال (الأساسيةالملكية)الاسترجاع في بالحق والمستأجرالمؤجر بين العلاقات لقانون يخضعون لا (والموظفونوالمرخصون.

- ✓ والمستأجرالمؤجر بين والعلاقة للإيجار المميزة السمة هي الحصرية الحيازة
- ✓ الإيجارفترة خلال الاسترجاع بحق المؤجر يحتفظ
- ✓ الحصريةالحيازة حقوق إلى يفتقرون لأنهم مستأجرين ليسوا والموظفون والمرخصون الفنادق نزلاء

37.2 الإيجارلعقارات الأربع الفئات

إيجار)فترة إلى فترة من ملكية ، ومعينةمحددة فترة)سنوات مدتها ملكية :المدةعلى بناءً أنواع أربعة إلى الإيجار عقود تُصنّف التجاوز بسبب وملكية ، محددةفترة بدون الطرفين، من أي قبل من إنهاؤها يمكن)الطرفين برضا ملكية ، شهريمثل دوري، الإيجارانتهاء بعد بالعقار المستأجر يحتفظ.

- ✓ مسبقاًمعينة محددة بفترة سنوات مدتها ملكية تتمتع
- ✓ شيوعاًالأكثر هو الشهري)متكررة فترات في الدوري الإيجار يستمر
- ✓ محددةمدة بدون الطرفين من أي برغبة الطرفين برضا ملكية إنهاء يمكن
- ✓ المدةانتهاء بعد بالعقار المستأجر يحتفظ عندما التجاوز ملكية تنشأ

37.3 واحدآن في والعقد للملكية كنقل الإيجار عقد

خاصيتانله الإيجار عقد :يخلق عقاري حق نقل 'privity of estate'، ويخلق والدفع والاستخدام والصيانة التسليم يحكم وعقد 'privity of contract.' بهخاصة والتزامات حقوقاً يحمل منهما كل.

- ✓ ينشئ الإيجار عقدprivity of estate (المستأجرحق نقل)
- ✓ ينشئ الإيجار عقدprivity of contract (العلاقةينظم اتفاق)
- ✓ نوعي كلاprivity متميزةوالتزامات حقوقاً يحملان

37.4 قانون الاحتيال للعقود الإيجارية

قانون يتطلب ·مكتوبةتكون أن يجب الأطول الإيجارية العقود لكن شفويًا، أقل أو واحدة سنة لمدة إيجار عقد إنشاء يمكن تنتهي واحدة سنة من أقل مدة أو واحدة سنة من أطول مدة له كان إذا مكتوبًا الإيجاري العقد يكون أن كاليفورنيا في الاحتيال الاتفاقإلى التوصل من سنة من أكثر بعد·

- ✓ شفويًاأقل أو واحدة سنة لمدة الإيجارية العقود إنشاء يمكن
- ✓ مكتوبةواحدة سنة عن مدتها تزيد التي الإيجارية العقود تكون أن يجب
- ✓ مكتوبًاالاتفاق من سنة من أكثر بعد وينتهي واحدة سنة عن مدته تقل الذي الإيجاري العقد يكون أن يجب
- ✓ الحيازةعلى الاستحواذ تم إذا برغبة مستأجر حالة إلى للتنفيذ القابلة غير الشفوية الإيجارية العقود تؤدي

37.5 العناصر الأساسية للعقد الإيجاري

والمستأجر، العقار صاحب علاقة إنشاء في النية الصحيح الإيجار عقد يُظهر أن يجب لكن مطلوبة، معينة صيغ أو كلمات توجد لا معينةمدة وتحديد الإيجار، دفع وطريقة ومبلغ وقت وتحديد العقار، ووصف الأطراف، وتحديد·

- ✓ والمستأجرالعقار صاحب علاقة إنشاء في النية يُظهر أن يجب
- ✓ العقارووصف الأطراف تحديد يجب
- ✓ الإيجاردفع وطريقة ومبلغ وقت تحديد يجب
- ✓ معينةمدة تحديد يجب

37.6 متطلبات عقد الإيجار الصحيح

قانونياًوموضوعاً للأطراف، القانونية والأهلية الالتزامات، وتبادل ،(والقبولالإيجاب)المتبادل التراضي الإيجار عقد يتطلب كعقد، كان لو حتى باطلة (الضمانحقوق أو الإجرائية المستأجر حقوق عن التنازل مثل)العام النظام تخالف التي الإيجار عقد أحكام · قانونياًالعام الموضوع·

- ✓ القانونيوالموضوع والأهلية الالتزامات وتبادل المتبادل التراضي يتطلب
- ✓ الأهليةإلى يفتقرون المدنية الحقوق من والمحرومون العقلية الأهلية فاقدو والأشخاص القاصرون
- ✓ العامالنظام لمخالفتها باطلة الضمان حقوق أو الإجرائية المستأجر حقوق عن تتنازل التي الأحكام

37.7 فصل نطاق المالك والمستأجر والاستثناءات

والمستأجرون المستأجرون ذلك في بما كاليفورنيا، في سكنية وحدات يستأجرون الذين الأشخاص جميع على الفصل هذا ينطبق /الفنادقبعض في والإقامة العابرة، الإقامة لضريبة الخاضعة الموتيلات /الفنادقفي العابرة الإقامة يستثني ·والضيوفوالنزلاء وخدمة المركزي والهاتف الشخصية الممتلكات حماية)محددة خدمات ويوفر بالسيطرة الفندق صاحب يحتفظ حيث الموتيلات يستخدم جزء أو هيكل هي «سكنيةوحدة » .(الغذاءوخدمات أيام سبعة عن تقل لمدة الإقامة وخدمة البريدية والخدمات الغرف بأسرةيحتفظون الذين للأشخاص نوم كان أو كمنزل·

- ✓ بهيُعرفون كانوا اسم بأي سكنية وحدات يستأجرون الذين الأشخاص جميع الفصل يغطي
- ✓ العابرةالإقامة لضريبة الخاضعة الموتيلات /الفنادقفي العابرة الإقامة استثناء
- ✓ محددةخدمات وتوفير بالسيطرة الفندق صاحب احتفاظ الفندق في الإقامة استثناء يتطلب

37.8 حقيقيةشخصية كممتلكات الإيجار عقار

شخصية كممتلكات يُصنّف فإنه العقارية، الممتلكات في حقاً يمثل الأجل طويل الإيجار أن من الرغم على(chattel real) الشخصيةالممتلكات على بها المعمول للقوانين ويخضع·

- ✓ حقيقيةشخصية ممتلكات هو الأجل طويل الإيجار عقار
- ✓ بالعقاراتتعلقه من الرغم على الشخصية الممتلكات أشكال من كشكل معه التعامل يتم

37.9 يوم 30وإشعار بإرادة العقار

تتطلب ·دوريإيجار عقد إلى يحوله الدوري الإيجار قبول ·إنهاؤهالطرفين من لأي ويمكن محددة مدة له ليس بإرادة العقار بإرادةالإيجار عقود إنهاء قبل يوم 30بتقديم إشعاراً كاليفورنيا·

- ✓ المدني القانون)دوري العقد يعتبر الدوري للإيجار المالك قبول1946)
- ✓ بإرادةالعقار إنهاء قبل يوم 30بتقديم إشعاراً كاليفورنيا تتطلب

37.10 ترجمة قاعدة الإيجار عقد السكني بلغة أجنبية (قانون المدني § 1632)

أو الصينية أو الإسبانية باللغة أساسي بشكل واحد شهر عن تزيد لفترة إيجار اتفاقية أو سكني إيجار عقد على التفاوض يتم عندما النسخة تظل ·توقيعهقبل اللغة بتلك الإيجار لعقد منفذة غير ترجمة تسليم المالك على يجب الكورية، أو الفيتنامية أو التاغالوغ عندما القاعدة تنطبق لا ·بالإنسحابللمستأجر يسمح الترجمة تقديم عدم الملزم؛ العقد هي الأطراف قبل من الموقعة الإنجليزية بهمخاص مؤهل فوري مترجم خلال من المستأجر يتفاوض·

- ✓ المدني القانون يغطي § 1632 الإسبانيةفقط وليس والكورية، والفيتنامية والتاغالوغ والصينية الإسبانية اللغات
- ✓ الحاكمهو الإنجليزي العقد ؛(واحدشهر من لأكثر)السكني الإيجار عقد تنفيذ قبل مترجمة نسخة تقديم يجب
- ✓ باطلاًيكون الحق عن التنازل بالإنسحاب؛ للمستأجر يسمح الامتثال عدم

37.11 للتنفيذالقابلة الإيجار عقد أحكام تعديل

جميع قبل من موقعة كتابة في تعديلها يجب شفهياً؛ مكتوب إيجار عقد من (المنفذةغير)للتنفيذ القابلة الأحكام تعديل يمكن لا منفذةتعديلات بالكامل المنفذة الالتزامات تصبح قد ·الأصليينالأطراف·

- ✓ موقعةكتابة في للتنفيذ القابلة الأحكام تعديل يجب
- ✓ فعالغير المنفذة غير المكتوبة الإيجار عقد لشروط الشفهي التعديل

37.12 والقبولوالتسليم التنفيذ

قابل المالك من والمسلم الموقع الإيجار عقد ·للتنفيذقابلاً ليكون وقبوله وتسليمه المكتوب الإيجار عقد تنفيذ يجب ما عادة التوقيع، دون الإيجار دفع أو الممتلكات على بالاستيلاء المستأجر قام إذا ·المستأجريوقعه لم لو حتى المستأجر قبل من للتنفيذ الخاصةالعهود لتنفيذ الكامل التنفيذ يلزم لكن الإيجار، عقد تنفيذ للمالك ويمكن القبول يُفترض·

- ✓ المستأجريوقعه لم لو حتى المستأجر قبل من للتنفيذ قابل المالك من والمسلم الموقع الإيجار عقد
- ✓ القبولیفترض الإيجار دفع أو الممتلكات على المستأجر استيلاء
- ✓ الخاصة العقدية العهود لتنفيذ الكامل التنفيذ يلزم)المثالسبيل على :عهد الإصلاح)

37.13 عقود تسجيل الإيجار

الأطراف بين نافذة تبقى المسجلة غير الإيجار عقود ·الممتلكاتفيها توجد التي المقاطعة في مذكرة أو إيجار عقد تسجيل يجوز تابعاً يصبح الحيازة خلال من إشعاراً يعطي ولا مسجل وغير واحدة سنة من أكثر مدته إيجار عقد ·بهاعلم لديهم من وضد النيةحسن لمشتري·

- ✓ الأطرافبين للتنفيذ مطلوب غير التسجيل ولكن مذكرة أو إيجار عقد تسجيل يجوز
- ✓ المستأجربمصلحة علم لديها التي الأطراف تلزم المسجلة غير الإيجار عقود
- ✓ علمدون النية حسن لمشتري تابعاً يصبح قد واحدة سنة على تزيد لمدة المسجل غير الإيجار عقد

37.14 القانونيةوالافتراضات الإيجار مدة

العقارنوع على بناءً القانون من مدة تُستنتج تُحدد، لم وإذا ·العقارفيها يشغل أن للمستأجر يجوز التي الزمنية الفترة هي المدة: لم ما واحد شهر الأخرى والعقارات واحدة، سنة الرعي /والزراعي ،(تُحددلم إذا واحد شهر)الدفع فترة افتراضياً يفترض السكني بالكتابةأو بالعرف تحديدها يتم·

- ✓ تُحدد لم إذا واحد شهر الدفع؛ فترة افتراضياً تفترض السكني العقار مدة (CC 1944)
- ✓ واحدةسنة هي الرعي /الزراعيالعقار مدة
- ✓ كتابياً تحديدها يتم لم ما واحد شهر افتراضياً تفترض الأخرى العقارات (CC 1943)

37.15 الإيجارلشروط القانونية الحدود

البستاني /الزراعيالإيجار عقود تتجاوز أن يمكن لا :عليهاالمتفق الشروط تلغي القانون في عليها المنصوص القصوى المدة حدود عقود وتقتصر سنة، 99الغاز /النفط/المعدنيةالإيجار وعقود المدينة /البلديةللأراضي الإيجار عقود تتجاوز أن يمكن ولا سنة، 51 الإيجار عقد ·الأملاكمحكمة به تصرح ما على الأهلين غير الأشخاص أو المحررين القاصرين من المملوكة للممتلكات الإيجار التنفيذمن سنة 30غضون في يبدأ لم إذا صالح غير مستقبلي حدث في يبدأ الذي·

- ✓ سنة 51بـ محدودة البستاني /الزراعيالإيجار عقود
- ✓ سنة 99بـ محدودة الغاز /النفط/المعدنيةالإيجار وعقود المدينة /البلديةللأراضي الإيجار عقود
- ✓ التنفيذمن سنة 30غضون في المدة تبدأ لم إذا صالح غير مستقبلي حدث في يبدأ الذي الإيجار عقد

37.16 الإيجارتمديد مقابل الإيجار تجديد

قبول مع الاحتفاظ ·الأصليالإيجار في التمديد يستمر بينما جديدة، قانونية أداة يتطلب ومميز جديد استحقاق التجديد يُنشئ تكون أن يجب ·واحدةسنة عن يزيد لا أبداً شهرياً، الإيجار كان إذا الآخر تلو شهراً الشروط، بنفس التجديد يفترض للإيجار المالك ·معقولتحديد وذات مكتوبة الاحتيال قانون ضمن التمديد /التجديدحقوق

- ✓ الأصليالإيجار في يستمر التمديد جديد؛ استحقاق يُنشئ التجديد
- ✓ واحدةسنة عن يزيد لا شهرياً، تجديداً يفترض الإيجار قبول مع الاحتفاظ
- ✓ للتنفيذقابل غير 'متبادلبشكل عليه الاتفاق سيتم 'محددة؛ التمديد /التجديدشروط تكون أن يجب
- ✓ الإيجارانتهاء وقبل بدقة الخيارات ممارسة يتم أن يجب

37.17 السكنيالإيجار عقد في الآلي التجديد شرط

الذي غير الطرف قبل من نقضه يمكن إشعاراً يقدم لم أو المستأجر بقي إذا الآلي التجديد على ينص الذي السكني الإيجار عقد ·التوقيعسطر فوق مباشرة نقاط 8بحجم غامق بخط الافتتاحية والجملة الآلي التجديد شرط يظهر لم ما العقد صاغ

- ✓ الآليالتجديد شرط نقض العقد صاغ الذي غير للطرف يمكن
- ✓ التوقيعسطر فوق غامقة افتتاحية جملة مع نقاط 8بحجم غامق بخط طباعته تم إذا فقط المفعول ساري يكون

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 الأمنيالضمان حدود

الشهر إيجار إلى بالإضافة واحد، شهر إيجار يتجاوز ضمانًا يتلقى أو يطلب أن عمومًا للمالك يمكن لا السكنية، للعقود بالنسبة ذات شركة أو)طبيعيون أشخاص هم الذين الصغار العقارات لأصحاب شهرين إلى يصل بما محدود استثناء يسمح الأول· يحتفظ الأكثرعلى· وحدات أربع مجموعهما يبلغ للإيجار عقارين عن يزيد لا يمتلكون (طبيعيينأشخاص من محدودة مسؤولية واحدشهر بحماية الخدمة أفراد·

- ✓ العامالأدنى الحد: لا يجوز أن يتجاوز الضمان إيجار شهر واحد)بالإضافة إلى إيجار الشهر الأول المدفوع قبل الاستيلاء)؛ ساري من اعتبارًا المفعول 1 يوليو 2024
- ✓ الصغيرالعقار صاحب استثناء: إذا كان المالك شخصًا طبيعيًا أو شركة ذات مسؤولية محدودة من يصل ما إلى إيجار شهرين للإيجار لا يتجاوز إجمالي عدد وحداتهما أربع وحدات سكنية ما لا يمتلكون الطبيعيين الأشخاص جميع عن يزيد عقارين
- ✓ لفرد الممتلكات تأجير رفض للمالكين يجوز لا واحد؛ شهر بحد يحتفظون الذين الخدمة، أفراد على الشهرين استثناء ينطبق لا الأساسهذا على الخدمة
- ✓ أكثرأو أشهر ستة العقد مدة كانت إذا أكثر أو الإيجار من أشهر ستة بقيمة مقدم بدفع يُسمح
- ✓ للمالكدائن أي مطالبة على الأسبقية لها بالضمان المستأجر مطالبة

38.2 الأمنيللعربون بها المسموح الاستخدامات

فيها تسبب التي الأضرار وإصلاح المدفوع غير الإيجار: لـاللازمة المعقولة بالمبالغ الأمني العربون من المطالبة فقط للمالك يجوز إذا الشخصية الممتلكات وترميم الإيجار عقد بداية في نظافتها إلى الوحدة لاستعادة والتنظيف (العاديالبلى تجاوز)المستأجر الاتفاقيةفي به مصرحاً كان· الموجودة الشروط أو العادي للبلى الخصم للمالك يجوز لا· مس□□قاً

- ✓ بداية نظافة لاستعادة والتنظيف العادي البلى تجاوز المستأجر سببها التي والأضرار المدفوع غير الإيجار على الخصومات تقتصر الشخصيةالممتلكات ترميم (به)مصرحاً كان إذا و الإيجار عقد
- ✓ مسبقاًالموجودة العيوب أو الأضرار أو التراكمية تأثيراته أو العادي للبلى الخصم للمالك يجوز لا
- ✓ من كان إذا إلا الآخر الاحترافي التنظيف أو للسجاد الاحترافي التنظيف تكاليف دفع المستأجر من يطلب أن للمالك يجوز لا الإيجار عقد بداية في حالتها إلى الوحدة لاستعادة ضروري المعقول)البلىمستبعداً)

38.3 إرجاع قاعدة 21 يوماً والبيان المفصل

الضمان في التصرف بشأن مفصل بيان تقديم المالك على يجب المستأجر، رحيل بعد تقويمياً يوماً 21 يتجاوز لا موعد في والإيصالات الفواتير) الوثائق من نسخ تضمين المالك على يجب دولاراً، 125 الخصومات تجاوزت إذا ·متبقٍجزء أي وإرجاع في الوثائق أو الإصلاحات إكمال يمكن لا عندما النية حسن بالتقديرات يُسمح ·الرسومتدعم التي الفوتوغرافية والصور (والصور يوماً 21 غضون·

- ✓ المستأجررحيل بعد تقويمياً يوماً 21 يتجاوز لا موعد في المتبقي الضمان وإرجاع المفصل البيان تقديم المالك على يجب
- ✓ لا الخصومات تكن لم ما المفصل البيان مع الفوتوغرافية والصور (والصوروالإيصالات الفواتير) الداعمة الوثائق تضمين يجب كتابةً عنها المستأجر يتنازل أو دولاراً 125 تتجاوز
- ✓ المحدد الحساب إلى إلكترونياً المتبقي الجزء إرجاع عام بشكل يجب إلكترونية، بصرية الإيجار دفعات أو الضمان استقبال تم إذا كتابةً أخرى طريقة على الاتفاق يتم لم ما المستأجر قبل من
- ✓ في المتطلبات إكمال ويجب النية حسن تقدير خصم للمالك يجوز يوماً، 21 غضون في التوثيق أو الإصلاح إكمال يمكن لا عندما التوثيق استقبال أو الإصلاح إكمال من يوماً 14 غضون

38.4 الممتلكات بيع عند الوديعة تحويل

الوديعة تحويل إما معقولة فترة خلال المالك على يجب ،(الحراسة أو الوفاة أو التحويل أو البيع) المالك مصلحة إنهاء عند على يجب الطوعي، التحويل قبل ·محاسبي تقرير مع المستأجر إلى الوديعة إعادة أو المستأجر، وإخطار الخليفة إلى المتبقية واختيارهم المفصلة والخصومات المتبقي الضمان يتضمن للخليفة مكتوب بيان تقديم المالك·

- ✓ محاسبي تقرير مع المستأجر إلى إعادتها أو (المستأجر إخطار مع) الخليفة إلى الوديعة تحويل إما المالك على يجب
- ✓ والخصومات المتبقي الضمان يتضمن للخليفة مكتوب بيان تسليم المالك على يجب الطوعي، التحويل قبل
- ✓ استلامها عند بالوديعة يتعلق فيما المالك والتزامات حقوق جميع الخليفة يتحمل

38.5 الخليفة مسؤولية والتعويضات النيةسوء عن

للخليفة يجوز لا .الوديعةاسترجاع عن والتكافل بالتضامن مسؤولاً الخليفة يكون التحويل، لقواعد الامتثال في المالك فشل إذا أو نية بسوء الاحتفاظ يؤدي قد .حساب‌تقديم أو أولاً تعويض إجراء دون المحولة غير الودائع استبدال المستأجر من يطلب أن يتحمل والمالك الفعلية، الأضرار إلى بالإضافة الوديعة مبلغ ضعف إلى تصل قانونية لأضرار الخليفة /المالك‌تعريض إلى الطلب .المطلوبةالم□□الغ معقولية إثبات عبء

- ✓ الامتثال‌عدم حالة في الوديعة استرجاع عن المالك مع والتكافل بالتضامن مسؤول الخليفة
- ✓ الفعلية‌الأضرار إلى بالإضافة الضمان مبلغ ضعف إلى تصل قانونية لأضرار المالك يعرض نية بسوء الاحتفاظ
- ✓ المطلوبة‌المبالغ معقولية إثبات عبء المالك يتحمل
- ✓ الأضرار‌مسؤولية يتحمل لا المعقول التحقيق بعد النية حسن الخليفة

38.6 الطلب‌فحص رسوم وقواعد حدود

الائتمان، تقارير)المعلومات على للحصول الفعلية التكاليف لتغطية المتقدم على فحص رسوم فرض العقار لصاحب يجوز على وتقتصر للوقت، المعقولة القيمة إلى بالإضافة الجيب من الفعلية التكاليف الرسوم تتجاوز أن يمكن لا .(المراجع‌فحوصات الرسم فرض العقار لصاحب يجوز لا .(1998عام منذ المستهلك أسعار مؤشر حسب سنويًا للتعديل قابلة)متقدم لكل دولار 30 .قريبًا‌ستتوفر أو متاحة وحدة توجد لا أنه يعلم عندما

- ✓ (1998يناير 1من اعتبارًا سنويًا المستهلك أسعار مؤشر حسب للتعديل قابلة)متقدم لكل دولار 30بـ محدودة الفحص رسوم
- ✓ العقار‌صاحب لوقت المعقولة القيمة إلى بالإضافة الجيب من الفعلية التكاليف الرسوم تتجاوز أن يمكن لا
- ✓ معقولة‌زمنية فترة غضون في متاحة ستكون أو متاحة وحدة توجد لا أنه العقار صاحب يعلم عندما رسم أي فرض يجوز لا

38.7 واستثناءاته‌الإيجار بدفع المستقل الالتزام

لو حتى الدفع في الاستمرار المستأجر على يجب لذا المالك، التزامات عن 'مستقل'عام بشكل هو الإيجار بدفع المستأجر التزام والإخلاء ،(السكني)للسكن الضمني بالضمان والإخلال جوهري، بعهد الإخلال الاستثناءات تشمل .الالتزام‌في المالك فشل .الإيجار‌تنهي أو تقلل قد والتي البنائي، أو الفعلي

- ✓ المالك‌إخفاقات عن النظر بغض مستقل التزام عام بشكل هو الإيجار
- ✓ الإيجار‌بتخفيض يسمح (للتنازل‌قابل غير)للسكن الضمني بالضمان الإخلال
- ✓ الإضرار‌مع يتناسب بما الإيجار ويقلل البناء على بناءً المخلى السكني المستأجر يبقى قد
- ✓ المستأجر‌رحل إذا فقط الإخلاء عند الإيجار التزام ينتهي

38.8 الأولللتأمين والطبيعة الغرض

المودع، المستأجر لصالح به محتفظ دائن، /مدينعلاقة إنشاء يتم .المماليةوالالتزامات المستأجر أداء الأول التأمين يضمن وشهادات الائتمانية والخطابات النقد الأشكال تشمل .الإفلاسعلى الوصي باستثناء المالك دائني على الأولوية وللمستأجر الإيداع.

- ✓ المستأجرمن الإيجار عقد أداء الأول التأمين يضمن
- ✓ والمستأجرالمالك بين دائن /مدينعلاقة ينشئ
- ✓ الإفلاسعلى الوصي باستثناء المالك دائني على بالأولوية المستأجر يتمتع

38.9 للاسترجاعقابلة السكنية الودائع

هو الأداء لضمان المودع المال ،(الرسمالمقدم، الدفع التنظيف، رسوم)التسمية عن النظر بغض السكنية، الإيجار عقود في نافذوغير باطلاً يكون (القانونيةالخصومات باستثناء)الأموال استرجاع في الحق عن مزعوم تنازل أي .للاسترجاعقابلة أمان وديعة .

- ✓ التسميةعن النظر بغض للاسترجاع قابلة الأداء تضمن التي السكنية الودائع جميع
- ✓ باطلاًيكون الأمان وديعة استرجاع حق عن التنازل
- ✓ المسترجعالمبلغ من القانونية الخصومات خصم يجوز

38.10 الوديعةوإعادة مفصل بيان

أي وإعادة (التنظيف/للإصلاحاتالداعمة المستندات مع)مفصل بيان تقديم المالك على يجب والتسليم، المستأجر إخلاء بعد .الأولىالدرجة من بالبريد أو شخصياً تسليمها يتم قانوناً، عليها المنصوص الفترة في متبقية وديعة

- ✓ التسليمبعد بالخصومات مفصل بيان تقديم المالك على يجب
- ✓ التنظيف/بالإصلاحاتالمتعلقة للخصومات التوثيق إرفاق المالك على يجب
- ✓ (CC 1950.5لـ وفقاً)قانوناً المحددة الفترة خلال المتبقية الوديعة إعادة يجب

38.11 حساب الأمانة للإشغال المؤقت والاحتفاظ بالسجلات

يجب على أي شخص أو شركة أو وسيط لدى يعمل من ذلك في بما كيان، أو شخص أي على يجب أو ينظم أو ويطلب آخر شخص عن نيابة يتصرف عقارات، وسيط لدى يعمل من ذلك في بما كيان، أو شخص أي على يجب بسجلات يحتفظ أن واحد عائلي منزل أو شقة أو مشتركة لمصلحة سكنية وحدة في المؤقت للإشغال أموال أو حجوزات يقبل الإيجار معالجة /الممتلكاتإدارة واجبة هذه .الوحداتمالكي لصالح أمانة حساب في المستلمة الأموال بجميع ويحتفظ كاملة .الأمانةصناديق بمعالجة تتعلق

- ✓ السكنوحدات مالكي لصالح به يُحتفظ أمانة حساب في المستلمة الأموال بجميع الاحتفاظ يجب
- ✓ سنواتثلاث عن تقل لا لمدة بها والاحتفاظ عموماً المقبولة المحاسبية للمبادئ وفقاً الحسابات ودفاتر بالسجلات الاحتفاظ يجب
- ✓ (سحبأو إيداعات وجود عند شهرياً)أشهر ثلاثة كل الأقل على حساباً المالكون يتلقى أن يجب
- ✓ العقاراتلقانون الامتثال خلال من المتطلبات هذه العقارات رخصة حامل يستوفي قد

38.12 المسموحةوالعربون الإيجار دفع أشكال

يجب على المالك أن يسمح للمستأجر بدفع الإيجار والعربون بما لا يقل عن شكل واحد ليس أموال تحويل أو نقداً ونياً إلكت)، سبيل على المثال، شيكالشيك عودة بعد أشهر ثلاثة عن تزيد لا لمدة فقط النقد بطلبات يُسمح .(إشعار مع الدفع، إيقاف أمر أو شيك .مكتوب على يجب المالكين أيضاً قبول من الإيجار دفع في مؤهل ثالث طرف من ظروف معينة.

- ✓ (شخصيشيك مثل)أموال تحويل أو نقداً تكون لا الأقل على واحدة دفع بطريقة السماح المالك على يجب
- ✓ إشعار مع وفقط الدفع، إيقاف أمر أو الشيك عودة بعد أشهر ثلاثة إلى تصل لمدة فقط للدفع حصري كشكل النقد طلب يمكن المرفوضالصك معه يرفق مكتوب
- ✓ العربونأو للإيجار شيك بواسطة الدفع على رسوم أي فرض للمالك يجوز لا
- ✓ جديدةإيجار علاقة إنشاء إلى يؤدي لا القبول وأن مستأجراً ليس بأنه موقعاً إقراراً قدم إذا الإيجار يدفع أن ثالث لطرف يمكن
- ✓ العامالنظام مع لتعارضه للتنفيذ قابل وغير باطلاً يكون الأحكام هذه عن تنازل أي

38.13 فحص تقارير الاستخداملإعادة القابلة المستأجر

مقدم طلب على بناءً الماضية يوماً الثلاثين خلال إعداده تم استهلاكي تقرير هو الاستخدام لإعادة القابل المستأجر فحص تقرير غير لكنهم التقارير هذه قبول العقارات أصحاب يختار قد ·تكلفةدون العقارات لأصحاب توفيره ويتم حسابه، وعلى الطلب ·الطلبفحص رسوم أو إليه للوصول رسوم فرض العقار لصاحب يجوز فلا واحداً، تقريراً العقار صاحب قبل إذا ·بذلكملزمين

- ✓ وعلى الطلب مقدم طلب على بناءً الماضية، يوماً الثلاثين خلال الاستخدام لإعادة القابل المستأجر فحص تقرير إعداد يجب تكلفةدون العقار لصاحب متاحاً يكون وأن حسابه،
- ✓ أن ويجب الإخلاء، سجل ونتائج معروف عنوان وآخر التوظيف من والتحقق الاتصال ومعلومات الاسم التقرير يتضمن أن يجب الحينذلك حتى محدثة المعلومات تكون الذي التاريخ على ينص
- ✓ إليه للوصول رسماً الطلب مقدم على العقار صاحب يفرض ألا يجب الاستخدام، لإعادة قابل فحص تقرير العقار صاحب قبل إذا الطلبفحص رسم أو
- ✓ التي السياسة ينطبق المحلي، المرسوم تتعارض وحيث الاستخدام؛ لإعادة القابلة الفحص تقارير بقبول العقارات أصحاب يُلزم لا الطلباتلمقدمي أكبر حماية توفر

38.14 الفوتوغرافيةالصور ومتطلبات الأولي الفحص

الحضورفي والحق (الانتقالقبل)أولي فحص طلب بخيار كتابيًا المستأجر إخطار المالك على يجب الإنهاء، بنية إشعار إرسال بعد 48قبل مكتوب إشعار تقديم المالك على يجب ·الخصومةلتجنب القصور أوجه بمعالجة للمستأجر السماح هو منه والغرض · التي الإيجار عقود على الجديدة الصور متطلبات تنطبق ·المقترحةبالخصومة مفصل بيان وتقديم الفحص عن الأقل على ساعة 1في تبدأ يوليو 2025.

- ✓ يتجاوز لا موعد في الفحص يتم الحضور؛ في والحق أولي فحص طلب في بالحق كتابيًا المستأجر إخطار المالك على يجب الإنهاءتاريخ قبل أسبوعين
- ✓ استثناءعلى الطرفان يوقع لم ما الفحص ووقت بتاريخ الأقل على ساعة 48قبل مكتوب إخطار يُطلب
- ✓ 1من بدءًا الإيجار؛ عقد بداية في للوحدة صور التقاط المالك على يجب ،2025يوليو 1بعد أو في تبدأ التي الإيجار لعقود بالنسبة (التنظيفات/الإصلاحاتوبعد قبل)الوحدة إعادة بعد الصور التقاط يجب ،2025أبريل
- ✓ الخصومةلتجنب الإنهاء قبل المحددة القصور أوجه معالجة للمستأجر يجوز

38.15 الإيداعتوثيق حقوق عن المستأجر إحالة

إشعار إرسال عند التنازل توقيع تم إذا فقط ولكن للوحدة، والصور المفصل التوثيق في معينة حقوق عن المستأجر يتنازل قد إذا الامتثال المالك على يجب التنازل، مع حتى ·محددةلفترة الإيجار انتهاء قبل يومًا 60يتجاوز لا موعد في أو بعده، أو الإنهاء المفصلالبيان استلام من يومًا 14غضون في التوثيق المستأجر طلب·

- ✓ محددةلفترة الإيجار انتهاء قبل يومًا 60غضون في أو الإنهاء إشعار بعد أو عند توقيعه تم إذا فقط ساريًا يكون التنازل
- ✓ المفصلالبيان استلام من يومًا 14غضون في المستأجر طلب إذا يومًا 14غضون في التوثيق توفير المالك على يجب
- ✓ المطلوبالقانوني النص أساسي بشكل التنازل يتضمن أن يجب

38.16 نيةبحسن الإيداع ضمان مصادرة

الإيداعضمان من مبلغ بأي المطالبة له يحق لا والتوثيق المفصل البيان لمتطلبات الامتثال في نية بحسن يفشل الذي المالك· عنوانأي تقديم يتم لم إذا المُخلاة الوحدة إلى أو المستأجر، قدمه الذي العنوان إلى المراسلات إرسال يجب·

- ✓ التفصيلواجبات نية بحسن الامتثال عدم حالة في إيداع ضمان بأي المطالبة في الحق المالك يفقد
- ✓ عنوانأي تقديم يتم لم إذا المُخلاة الوحدة إلى أو المستأجر، قدمه الذي العنوان إلى المراسلات إرسال يتم

38.17 الصغيرةالمطالبات محاكم إنفاذ للاسترجاع؛ قابلة غير وديعة لا

القسم هذا بموجب الإجراءات رفع يمكن ·'للاسترجاعقابل غير 'بأنه ضمان أي تصف أن الإيجار اتفاقية أو الإيجار لعقد يمكن لا مثل به موثوق دليل بأي الوديعة ومبلغ وجود إثبات يمكن ·الاختصاصحدود ضمن كانت إذا الصغيرة المطالبات محكمة في الإيجارعقد أو الإيصال أو الملغى الشيك·

- ✓ 'للاسترجاعقابلة غير 'بأنها ضمان وديعة أي يصنف أن الإيجار عقد في بند لأي يجوز لا
- ✓ الصغيرةالمطالبات محكمة في الاختصاص ذات المبالغ ضمن الوديعة نزاعات متابعة يمكن
- ✓ بهموثوق دليل بأي والمبلغ الوديعة وجود إثبات يمكن

38.18 والاستردادالتصفية رسم إيصال متطلبات

غير الجزء استرجاع يجب ائتماني، تقرير أو مرجعي فحص إجراء يتم لم إذا ·للرسممفصل إيصال تقديم المالك على يجب يجب الطلب، في النظر يتم لم إذا ·أيامسبعة خلال للمتقدم للمستهلك ائتماني تقرير أي من نسخة تقديم يجب ·المستخدم 'ضمان'أو ' مقدمرسم 'ليس التصفية رسم ·أيامسبعة خلال التصفية رسم استرجاع.'

- ✓ التصفيةلرسم مفصل إيصال تقديم المالك على يجب
- ✓ ائتمانيتقرير أو مرجعي فحص على الحصول يتم لم إذا المستخدم غير الجزء استرجاع يجب
- ✓ الاستقبالمن أيام 7خلال للمتقدم الائتمان تقرير من نسخة تقديم يجب
- ✓ مقدمرسم 'ليس التصفية رسم' (B&P 10026) 'ضمان'أو' (Civil Code 1950.5)

38.19 (السكنيةغير)التجارية الأمنية الودائع

وصي باستثناء دائن أي على الأولوية له المطالبة في وحقهم للمستأجر بالودائع الاحتفاظ يتم السكنية، غير للعقارات بالنسبة المطالبة تم إذا ·التنظيفأو الأضرار إصلاح أو الإيجار دفع لعدم الضرورية المعقولة بالمبالغ فقط المطالبة للمالك يجوز ·الإفلاس 30يتجاوز لا موعد في التنظيف، /بالإصلاحاتالمطالبة تم إذا أسبوعين؛ غضون في المتبقية الوديعة إرجاع يجب فقط، بالإيجار ·الحيازةاسترجاع بعد يوماً

- ✓ الإفلاسوصي باستثناء المالك دائني على الأولوية له بالوديعة المطالبة حق
- ✓ الحيازةاسترجاع من أسب□□عين غضون في الإيجار دفع لعدم الوديعة إرجاع يجب
- ✓ الحيازةاسترجاع بعد يوماً 30يتجاوز لا موعد في التنظيف /الإصلاحاتفيها بما الوديعة إرجاع يجب
- ✓ الفعليةالأضرار إلى بالإضافة دولار 200إلى تصل لتعويضات المالك يعرض نية بسوء الاحتفاظ

38.20 الإيجارالتزام ومصدر طبيعة

مجرد من أو (privity of contract)الصريحة الإيجار عقد شروط من الالتزام ينشأ ·والتمتعوالاستخدام للحيازة مقابل هو الإيجار للهبة نية توجد لا حيث الاحتلال .(privity of estate)بالحيازةيقم لم لو حتى الإيجار بدفع بالعهد ملزماً المستأجر يكون ·

- ✓ من الإيجار التزام ينشأprivity of contract أوprivity of estate
- ✓ للإيجارالمعادلة الرسوم)آخر مقابل أي أو المحاصيل أو بالسلع الإيجار دفع يجوز
- ✓ حيازةبدون حتى المستأجر الإيجار بدفع العهد يلزم

38.21 المصادرةوحدود المتأخرة الرسوم

المفقودةوالفائدة للمالك المتوقعة الإدارية بالتكاليف معقول بشكل مرتبطة كانت إذا فقط للتنفيذ قابلة المتأخرة الرسوم تكون. على العقد ينص عندما الإيجار دفع تأخر بسبب فقط العقد إنهاء له يجوز لا عموماً المالك فإن قاسية، تدابير المصادرة لأن نظراً متأخررسم.

- ✓ المفقودةوالفائدة الفعلية المتوقعة بالتكاليف معقول بشكل مرتبطة المتأخرة الرسوم تكون أن يجب
- ✓ متأخرةرسوم تنطبق عندما الإيجار دفع تأخر بسبب فقط العقد إنهاء للمالك يجوز لا

38.22 العلياالحكومية السلطة /الاستملاكحالة في الإيجار

يُنص لم ما)الاستيلاء تاريخ في الإيجار عقد ينتهي العليا، الحكومية السلطة بموجب المؤجرة الممتلكات على الاستيلاء تم إذا بدفع ملزماً المستأجر يظل قد للاستخدام، قابلة البقية وظلت فقط جزء على الاستيلاء تم إذا . الإيجارويتوقف (ذلكخلاف على نسبيتخفيض على الإيجار عقود تنص أن يجب لذا الإيجار،.

- ✓ الإيجاروالتزام الإيجار عقد ينهي العليا الحكومية السلطة بموجب الكامل الاستيلاء
- ✓ الإيجاردفع التزام على يحافظ قد للاستخدام قابل جزء بقاء مع الجزئي الاستيلاء
- ✓ الجزئيالاستيلاء حالة في النسبي التخفيض الإيجار عقود تحدد أن يجب

38.23 نيةبسوء بالضمان المالك احتفاظ عقوبة

محتملةقانونية عقوبة إلى بالإضافة الفعلية الأضرار عن مسؤولاً المالك يكون نية، بسوء الضمان من جزء بأي المالك احتفظ إذا. ذلكالحقائق تبرر عندما النية سوء بأضرار المحاكم تحكم قد.

- ✓ القانونيةوالعقوبات الفعلية للأضرار المالك النية بسوء الاحتفاظ يعرّض
- ✓ الحقائقعلى بناءً النية سوء بأضرار المحاكم تحكم قد

38.24 المؤهلالسكني للعقار المرتبطة غير السيارات مواقف

تضمين يمكن لا ·الإيجارسعر عن السيارات مواقف فصل السيارات مواقف يوفر الذي المؤهل السكني العقار مالك على يجب الحق للمستأجرين ·منفصلملحق أو اتفاقية بموجب تغطيتها يتم أن ويجب الإيجار اتفاقية في الشارع خارج السيارات مواقف ·لممتلكاتهمالمبنية السيارات مواقف لمساحات الأول الاختيار في

- ✓ ملحق أو اتفاقية في الشارع خارج السيارات مواقف مع التعامل يتم العقار؛ حياة طوال الإيجار عن السيارات مواقف فصل يجب منفصل
- ✓ على المتبقية المساحات تأجير يمكن لممتلكاتهم؛ المبنية السيارات مواقف لمساحات الأول الاختيار في الحق للمستأجرين الموقعخارج أو الموقع في للمستخدمين شهري أساس
- ✓ حق سحب العقار لصاحب يمكن لكن قانوني، غير لحجز أساساً يكون أن يمكن لا المنفصل السيارات مواقف برسم الدفع عدم الاستحقاقتاريخ بعد 45اليوم بحلول الدفع يتم لم إذا السيارات موقف
- ✓ المقاطعات إحدى في أكثر، أو وحدة 16بـ ،2025يناير 1بعد أو في لها الاحتلال شهادة إصدار تم وحدة =المؤهل السكني العقار والدخل القسيس محدودة /التكلفةميسورة وممتلكات فردية جراجات على تحتوي التي الوحدات تستبعد المحددة؛ العشر 8القسم وحدات أو الضرائب من المعفاة والسندات الموثوق والسكن المنخفض

38.25 المؤهلالتجاري للمستأجر المبنى تشغيل تكاليف حماية

توزيع تم إذا إلا المبنى تشغيل تكاليف مقابل المؤهل التجاري المستأجر على رسوم فرض التجارية الممتلكات لمالك يجوز لا عند الداعمة الوثائق تقديم وتم شهراً، 12خلال تكبدها يتوقع أو السابقة شهراً 18خلال وتكبدتها متناسب بشكل التكاليف 10عن موظفيها عدد يقل التي والمطاعم جداً الصغيرة المشاريع المؤهلون المستأجرون يشمل ·يوماً 30خلال الخطي الطلب يناير 1بعد أو في الحيازات /الإيجارعقود على ينطبق ·موظفاً 20عن موظفيها عدد يقل التي الربحية غير والمنظمات موظفين 2025.

- ✓ المؤهلالتجاري المستأجر على رسوم فرض قبل وتوثيقها متناسب بشكل المبنى تشغيل تكاليف توزيع يجب
- ✓ عن موظفيها عدد يقل ربحية غير منظمة أو موظفين 10عن موظفيه عدد يقل مطعم أو جداً صغير مشروع =المؤهل المستأجر موظفاً 20
- ✓ الخطيالطلب من يوماً 30خلال الداعمة الوثائق تقديم المالك على يجب
- ✓ العامةللسياسة كمخالف باطلاً يكون المؤهل التجاري المستأجر قبل من الحقوق هذه عن تنازل أي

38.26 توقيت تسليم الإيجاروتسليم

عقود معظم تحدد ·المبنىإلى تسليمه ويتم احتفاظ فترة كل نهاية في الإيجار يستحق المعتاد، التعامل مسار أو اتفاق غياب في المعروف السيء الشيك لكن للبنك، التقديم حتى الالتزام تعليق إلى بشيك الدفع يؤدي ·محدددفع وعنوان المقدم الدفع الإيجار ·الالتزامعلق لا

- ✓ المبنىفي مستحقاً ويكون الفترة نهاية في الإيجار يستحق اتفاق، غياب في
- ✓ التقديمحتى الإيجار التزام تعليق إلى بشيك الدفع يؤدي
- ✓ إخلاءأو فورية دعوى يواجه وقد الالتزام يعلق لا رصيد بدون شيكاً علم عن يصدر الذي المستأجر

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 الدخول في للمالك المحدود الحق(سكني)

تقديم أو التحسينات أو الإصلاحات إجراء أو الطوارئ :محددةحالات في فقط سكنية وحدة إلى الدخول العقار لصاحب يجوز المضايقة، أو الاستخدام إساءة العقار لصاحب يجوز لا ·المحكمةمن أمر بموجب أو عنها التخلي عند أو الوحدة عرض أو الخدمات باطلاًيكون الحماية هذه عن تنازل وأي·

- ✓ المحكمةأمر أو والتخلي والعرض والخدمات والإصلاحات الطوارئ حالات في فقط بالدخول يُسمح
- ✓ المستأجرمضايقة أو الدخول حقوق استخدام إساءة العقار لصاحب يجوز لا
- ✓ باطلاًيكون القانون بموجب الدخول حماية على تعديل أو تنازل أي

39.2 الهادئالتمتع عهد

الثالثة الأطراف تصرفات ضد يحمي لا ·المستأجرحيازة إزعاج عدم المالك يضمن —الهادئالتمتع عهد على ينطوي إيجار عقد كل الحبس مثل)الأسبق الحق صاحب قبل من بالحبس السماح أو الوصول، منع أو الإخلاء، الانتهاكات تشمل ·المالكسيطرة خارج الأول)الرهني، أو صالحغير العقار تجعل التي الإزعاجات·

- ✓ الهادئالتمتع عهد على ينطوي إيجار عقد كل
- ✓ عليهاالسيطرة يمكن لا التي الثالثة الأطراف تصرفات يغطي لا العهد
- ✓ العهدينتهك الإزعاج عدم اتفاق بدون الأسبق الحق صاحب قبل من الرهني الحبس
- ✓ بالانتهاكللمطالبة الحيازة في القانوني الحق للمستأجر يكون أن يجب

39.3 الضمنيالسكنية السلامة ضمان

لا ·الأساسيةالمعيشة متطلبات المباني تستوفي أن يجب —المساكنإيجار عقود في السكنية السلامة ضمان كاليفورنيا تضمن على يجب ·الاحتلالأثناء المعقولة الإيجار قيمة عن مسؤولاً المستأجر يبقى الإيجار؛ لتجنب الإخلاء المستأجر على يتعين إذا الخاصة مسؤوليته على ذلك ويفعل الإخلاء، أو الإيجار تقليل قبل للإصلاح معقول بوقت والسماح إشعار تقديم أولاً المستأجر المحكمةتوافق لم·

- ✓ للتنازلالقابل غير الضمني السكنية السلامة بضمان السكنية المساكن تتمتع
- ✓ (التجاريالإداري الإخلاء بخلاف)السكنية السلامة على للتأكيد الإخلاء المستأجر على يتعين لا
- ✓ الإيجارحجب قبل لإصلاح معقول بوقت والسماح إشعار تقديم المستأجر على يجب
- ✓ انتهاكاًالمحكمة وجدت إذا الإخلاء خطر على ينطوي الإيجار حجب

39.4 المالكقبل من المبيدات تطبيق عن الكشف

قبل المتضررين للمستأجرين مكتوباً إشعاراً يقدم أن مرخص آفات مكافحة مشغل دون المبيدات يطبق الذي المالك على الدولة من المطلوب التحذيري والبيان التجارية والعلامة المنتج واسم الآفة نوع يتضمن ساعة، 24عن يقل لا بما التطبيق والبخاخ ت والمرشات (مربعينقدمين عن تزيد التي)الموسعة التطبيقات تتطلب كما ·التقريبيوالتكرار والوقت والتاريخ المتضررةالمجاورة بالوحدات الإخطار·

- ✓ مرخصمشغل دون المبيدات المالك يطبق عندما ساعة 24عن يقل لا بما التطبيق قبل المكتوب الإشعار تقديم يجب
- ✓ والوقت والتاريخ الدولة من المطلوب التحذير وبيان التجارية والعلامة المبيد منتج واسم الآفة نوع الإشعار يتضمن أن يجب التقريبيوالتكرار
- ✓ الهوائيةالبخاخات أو والمرشات الموسعة للتطبيقات (أسفلأو أعلى أو بجوار)المجاورة الوحدات إخطار يجب
- ✓ ذلكبعد الأقل على ساعة 24لمدة معلقة والبقاء التطبيق قبل المشتركة المناطق في المبيدات إشعارات نشر يجب

39.5 الأمانأجهزة توفير في المالك واجب

رئيسي دخول باب كل على للتشغيل قابل ميت قفل على والحفاظ تثبيت الإنسان لسكن المخصص المبنى مالك على يجب المناطق في الخارجية الأبواب على قفل وآليات للفتح، القابلة النوافذ على للتشغيل قابلة نوافذ قفل /أمانوأجهزة متأرجح، يكون والمالك للعمل، الصالحة غير بالأجهزة المالك إخطار المستأجر على يجب ·الوحداتمتعددة السكنية المباني في المشتركة الإخطاربعد معقول وقت في تصحيحها يتم لم إذا فقط مسؤولاً·

- ✓ لا بما القفل يمتد أن يجب متأرجح؛ رئيسي دخول باب كل على للتشغيل قابل ميت قفل على والحفاظ تثبيت المالك على يجب الإضراباحافة خارج بوصة 13/16عن يقل
- ✓ العاليةوالنوافذ الكفة ذات والنوافذ الجناحية النوافذ باستثناء)للفتح القابلة للنوافذ نوافذ قفل /أمانأجهزة توفير المالك على يجب الوحداتمتعددة السكنية المباني في المشتركة المناطق في الخارجية الأبواب على والأقفال (
- ✓ التاريخيةالأهمية ذات المباني أو الأفقية المنزلقة الأبواب على ينطبق لا
- ✓ معقول وقت في التصحيح في فشل إذا إلا مسؤول غير المالك للعمل؛ الصالحة غير بالأجهزة المالك إخطار المستأجر على يجب الإخطاربعد

39.6 المستأجرواستقطاع إصلاح علاج

للمستأجر يحق الإشعار، بعد معقولة زمنية فترة خلال للسكن صالح غير العقار تجعل التي التدهورات إصلاح في المالك فشل إذا يُعتبر ·الإيجارمن مزيد من والتحرر الرحيل أو (واحدشهر إيجار أقصى بحد)الإيجار من التكلفة واستقطاع بالإصلاحات القيام بعد التصرف 30معقولاًيومًا·

- ✓ العقارمن واحد شهر إيجار المستأجر واستقطاع إصلاح تكلفة تتجاوز لا قد
- ✓ شهرًا 12فترة أي في مرتين أقصى بحد العلاج يتوفر
- ✓ (للطعنقابل)معقولة زمنية فترة بعد يكون الإشعار من الثلاثين اليوم بعد الاستقطاع /الإصلاحأن يُفترض
- ✓ (1941.2أو Sections 1929)الخاص المستأجر انتهاك عن ناجمة الحالة كانت إذا متاح غير العلاج

39.7 متطلبات الإشعار بالدخول

مسبق؛ معقول إشعار مع العادية العمل ساعات خلال الدخول يكون أن يجب الموافقة، أو الهجر أو الطوارئ حالات باستثناء الشفوي الإشعار قواعد تنطبق ·والغرضالتقريبي والوقت التاريخ الإشعار يتضمن أن يجب ·معقولةساعة 24أن يُفترض العقاربيع الكتابي الإشعار بعد للمشترين العروض على الخاصة·

- ✓ معقولةساعة 24أن يُفترض مسبقاً؛ معقولاً إشعاراً عام بشكل الدخول يتطلب
- ✓ الموافقةأو الطوارئ حالات باستثناء العادية العمل ساعات خلال الدخول يكون أن يجب
- ✓ والغرضالتقريبي والوقت التاريخ الإشعار يتضمن أن يجب

39.8 معايير السكن الصلاحية للسكن (القانون المدني1941.1)

السليمة، والأبواب النوافذ /الجويةالعوامل مقاومة ذلك في بما للعيش، المسكن صلاحية على الحفاظ السكني المالك على يجب بحالة والدرابزين والدرج الأرضيات العاملة، والكهرباء التدفئة أنظمة والباردة، الساخنة الجارية المياه العاملة، والغاز السباكة أنظمة صندوق (السكنيةالفنادق في)و الكافية، القمامة وحاويات الآفات، من الخالية والصحية النظيفة والمناطق والأرضيات جيدة، مقفلبريد·

- ✓ عملحالة في والكهرباء والتدفئة والمياه والسباكة الجوية العوامل مقاومة على الحفاظ المالك على يجب
- ✓ البدءعند الآفات من وخالية وصحية نظيفة المباني تكون أن يجب
- ✓ جيدةإصلاح حالة في والدرابزين والسلالم الأرضيات تكون أن يجب

39.9 صيانة غيرالسكني والامتثال

العهد، غياب وفي العقد، قبل من الالتزامات تحديد يتم بالإصلاح؛ ضمنياً التزاماً المالك يتحمل لا السكنية، غير الإيجار عقود في قبل من (الإعاقةذوي الأمريكيين وقانون والزلازل، الأسبستوس،)للقوانين الامتثال تحديد يتم 'هيكما 'المباني المستأجر يأخذ وبموجب العقد شروط Brown v. Green، النية المحتملة للطرفين بناءً على عوامل مثل مدة المدة والتكلفة وطبيعةالإصلاح·

- ✓ السكنيةغير الإيجار عقود في بالإصلاح المالك على ضمني التزام يوجد لا
- ✓ 'هيكما 'التجارية المباني المستأجر يأخذ العهد، غياب في
- ✓ يحللBrown v. Green النية المحتملة لتكاليف الامتثال (الهيكلية، المدة، والتكلفة والهيكلية مقابل غير الهيكلية)

39.10 التجاريةوالتجهيزات التجهيزات

ومع .ذلكخلاف على الاتفاق يتم لم ما المدة نهاية عند (المالكممتلكات)المقر من جزءًا والتجهيزات التحسينات تصبح ما عادة نهاية في أو خلال المنزلي أو الزخرفي أو التصنيعي أو التجاري للاستخدام المثبتة التجارية التجهيزات إزالة للمستأجر يجوز ذلك، للممتلكاتضررًا الإزالة تسبب لم ما المدة،.

- ✓ المدةنهاية عند للمالك ملكًا الدائمة التحسينات تصبح ما عادة
- ✓ ضررًاالإزالة تسبب أو منها يتجزأ لا جزءًا تكن لم ما التجارية التجهيزات إزالة للمستأجر يجوز
- ✓ مسبقاتفاق خلال من التجهيزات مصير تحديد الطرفان يعالج أن يجب

39.11 العيوبعن السكني العقار مالك مسؤولية

خلال من اكتشافها يمكن خطرة حالات عن الناجمة الإصابات عن الإهمال قانون بموجب مسؤولاً السكني العقار مالك يكون قد غير فقط المستأجر تحذير يكون ما عادة .المستأجرإخطار بعد لاحقاً تظهر التي العيوب إصلاح وعليه الإيجار، وقت معقول فحص المسؤوليةلتجنب كافٍ.

- ✓ معقولفحص خلال من اكتشافها يمكن التي مسبقاً الموجودة العيوب عن مسؤول
- ✓ إخطارتلقي بعد لاحقاً تظهر التي العيوب إصلاح واجب
- ✓ المسؤوليةمن العقار مالك يحمي لا فقط المستأجر تحذير

39.12 للمستأجرينالآفات مكافحة خدمة عقد إشعار

شركة تقدمه الذي الإشعار من نسخة جديد مستأجر لكل يوفر أن دورية آفات مكافحة خدمة عقد وقع الذي المالك على يجب قانون بموجب المسجلة الهيكلية الآفات مكافحةB&P المادة8538.

- ✓ آفات مكافحة عقد هناك كان إذا الهيكلية الآفات مكافحة شركة إشعار من بنسخة جديد مستأجر كل تزويد المالك على يجب قائمدوري
- ✓ دوريةآفات مكافحة خدمة عقد توقيع عند المتطلب تفعيل يتم

39.13 الدخانكاشف مسؤولية

لكن وصيانته، بتثبيته المالك يقوم ·صحيحبشكل يعمل دخان كاشف البشري للإشغال مخصص منزل لكل يكون أن يجب عاملٍغير أصبح إذا المالك إخطار المستأجر على يجب الممتلكات، تسلم عند صحيح بشكل يعمل أن بمجرد·

- ✓ صحيحبشكل تعمل دخان كاشفات وصيانة تثبيت المالك على يجب
- ✓ لاحقاًعاملٍ غير صحيح بشكل يعمل دخان كاشف أصبح إذا المالك إخطار المستأجر على يجب

39.14 (1941.2المدني القانون)للمستأجر الإيجابية الالتزامات

على يجب ·الإصلاحواجب العقار لصاحب يكون فلا للسكن، العقار صلاحية عدم إلى كبير بشكل المستأجر فشل أدى إذا صحيح، بشكل التركيبات واستخدام صحيح، بشكل النفايات من والتخلص وصحية، نظيفة منطقتهم على الحفاظ المستأجرين المقصودةللأغراض فقط المناطق واستخدام بالعقار، الضرر إلحاق وعدم·

- ✓ صحيحبشكل التركيبات واستخدام النفايات من والتخلص الوحدة نظافة على الحفاظ المستأجر على يجب
- ✓ التركيباتأو بالهيكل الضرر إلحاق أو إفساد عدم المستأجر على يجب
- ✓ للسكنالعقار صلاحية عدم إلى كبير بشكل المستأجر أدى إذا الإصلاح من العقار صاحب واجب إعفاء يتم

39.15 بيترسونمعيار — الكامنة العيوب

السكني المالك يكون بيكر، قضية في الصارمة المسؤولية ألغت التي العليا، الاستئناف محكمة ضد بيترسون قضية بموجب المالكون يكون لا ·العيوبهذه وتصحيح اكتشاف في فشله في مهملاً كان إذا فقط العيوب عن الناجمة الإصابات عن مسؤولاً للاكتشافالقابلة غير الكامنة العيوب عن صارم بشكل مسؤولين·

- ✓ الكامنةللعيوب الإهمال بمعيار الصارمة المسؤولية بيترسون استبدل
- ✓ العيبتصحيح أو اكتشاف في فشله في مهملاً كان إذا فقط مسؤولاً المالك يكون

39.16 التجاريالعقار مالك مسؤولية شروط

الصيانة واجب يفرض العقد كان إذا إلا العيوب عن الناجمة الإصابات عن المسؤولية يتحمل لا عام بشكل التجاري العقار مالك وعلم قانوني، واجب للمالك كان إذا أو المعيبة؛ المنطقة على السيطرة المالك يعطي أو الإصلاح، عهد يتضمن أو المالك، على بإهمالبالإصلاح قام أو إصلاحه، /عنهيفصح ولم كامن بعيب.

- ✓ العيبعلى السيطرة أو الصيانة واجب يفرض العقد كان إذا المسؤولية يتحمل التجاري العقار مالك
- ✓ عنهالإفصاح يتم لم كامن بعيب علم على كان أو قانوني واجب لديه كان إذا المسؤولية يتحمل
- ✓ بهالقيام على الموافقة بعد الإصلاح يتم لم أو بإهمال الإصلاح تم إذا المسؤولية يتحمل

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 الدوريالعقد إنهاء إشعار فترات

يجب ،1946.1القسم بموجب .يومًا 30عن يقل لا مكتوب إشعار بتقديم العقد إنهاء طرف لأي يجوز الشهرية، للعقود بالنسبة سنة من أقل أقام قد المستأجر كان إذا فقط يومًا 30لكن يومًا، 60عن يقل لا إشعار تقديم عمومًا العقد ينهي الذي المالك على تقديم على رسوم فرض العقارات لمالكي يجوز لا .الطبيعيينالأشخاص من ساكن -مالكلمشتري مؤهلة بيع عملية في أو واحدة، الإشعارات.

- ✓ يومًا 30عن يقل لا مكتوب إشعار مع طرف أي قبل من الشهري العقد إنهاء يجوز
- ✓ العقار احتل قد المستأجر كان إذا فقط يومًا 30يومًا؛ 60عن يقل لا إشعار تقديم عمومًا سكن عقد ينهي الذي المالك على يجب واحدةسنة من أقل
- ✓ مع واحدة، سنة لمدة الإقامة ينوي الطبيعيين الأشخاص من لمشتري حقيقية بيع عملية على يومًا 30مدته الذي الإشعار ينطبق يومًا 120غضون في والإشعار الضمان حساب إنشاء
- ✓ بالإنهاءإشعار أي تسليم أو نشر أو لتقديم المستأجر على رسوم فرض العقار لمالك يجوز لا

40.2 المشروعللسبب العقد إنهاء متطلب

سبب دون الإيجار عقد إنهاء العقار لصاحب يجوز لا شهراً، 12لمدة وقانوني مستمر بشكل سكنياً عقاراً المستأجر يشغل أن بعد بالغين مستأجرين إضافة يتم عندما خاصة قواعد تنطبق .المكتوبالإنهاء إشعار في مذكوراً السبب يكون أن ويجب مشروع، شهراً 24إلى الحاليون المستأجرون يصل أن قبل إضافيين.

- ✓ مشروعسبب دون الإيجار عقد إنهاء العقار لصاحب يجوز لا المستمر، القانوني الاشتغال من شهراً 12بعد
- ✓ الإيجارعقد بإنهاء المكتوب الإشعار في المشروع السبب ذكر يجب
- ✓ إذا فقط تنطبق الحماية فإن شهراً، 24إلى الحاليين المستأجرين أحد يصل أن قبل إضافيين بالغين مستأجرين إضافة تمت إذا الاشتغالمن شهراً 24+المستأجرين أحد لدى أو شهراً 12+المستأجرين جميع لدى كان

40.3 أسباب الفسخ العادل الناتجة عن خطأ المستأجر

خطأ عن ناتج عادل بسبب العقد فسخ العقار لصاحب يجوز العادل، السبب بقانون المشمولة المؤجرة للعقود بالنسبة الإخلاء·سبب عن مسؤولاً المستأجر يكون عندما بالفسخ الأسباب هذه تسمح · المستأجرسلوك سوء يشمل والذي المستأجر، أولاً·لعلاجها وفرصة إشعاراً علاجها يمكن التي الانتهاكات إعطاء يجب

- ✓ والنشاط والتلف، والإزعاج، للعقد، الجوهرية الشروط وخرق الإيجار، دفع عدم المستأجر خطأ عن الناتج العادل السبب يتضمن قانونية·غير لأغراض العقار واستخدام التحويل، /به المصرح غير الجزئي والتأجير الإ□□رامي،
- ✓ عن ناتجاً عادلاً سبباً يعتبر القانوني، بالدخول العقار لصاحب السماح رفض أو مماثلة، بشروط مكتوب تجديد /تمديد تنفيذ رفض خطأ·
- ✓ وفقاً للعلاج وفرصة بالانتهاك إشعاراً يعطي أن العقار صاحب على يجب علاجه، يمكن إيجار عقد انتهاك بسبب العقد فسخ قبل لقسم CCP 1161(3)؛ يتم لم إذا تقديم إشعار بمدة ثلاثة أيام فيمكن العلاج، للمغادرة·

40.4 أسباب الإنهاء العادلة بدون خطأ

بالاحتلال، الأقارب /المالكنية المستأجر: تصرف سوء عن تنجم لا لأسباب العقد بإنهاء خطأ بدون العادل السبب يسمح الجوهري·التطوير إعادة أو بالهدم والنية السكن، صلاحية بشأن حكومية لأوامر الامتثال الإيجار، سوق من الانسحاب منها لكل محددة·وتنفيذ إشعار متطلبات

- ✓ سوق من والانسحاب ،(أساسي إقامة كمقر متصلاً شهراً 12) بالاحتلال الأقارب /المالكنية خطأ بدون العادل السبب يشمل الجوهري·التطوير إعادة أو بالهدم والنية بالإخلاء، محلي مرسوم أو قضائي /حكومي لأمر والامتثال الإيجار،
- ✓ أساسي إقامة كمقر والاحتلال المستأجر إخلاء من يوماً 90 خلال الانتقال المقصود الساكن على يجب المالك، احتلال حالة في الإيجار·بنفس السابق المستأجر على الوحدة عرض إعادة يجب أو الأقل، على متصلاً شهراً 12 لمدة
- ✓ على متصلاً يوماً 30 لمدة الإخلاء على المستأجر تجبر خطرة مواد إزالة أو تصريح إلى تحتاج أعمالاً الجوهري التطوير إعادة تتطلب (الطفيفة والإصلاحات والديكور الدهان) التجميلية التحسينات الأقل؛ تنطبق·لا

40.5 ذنب بدون العقد لإنهاء الانتقال على المساعدة

شهر يساوي الإيجار من إعفاء أو انتقال مساعدة تقديم المالك على يجب ذنب، بدون عادل لسبب العقد المالك ينهي عندما المكتوب·الإنهاء إشعار في الحق بهذا المستأجر إخطار يجب · المستأجر دخل عن النظر بغض الإيجار، من واحد

- ✓ الإيجار من الأخير الشهر إعفاء أو الإيجار من واحدًا شهرًا تساوي مباشرة انتقال دفعة تقديم إما لاختياره، وفقًا المالك، على يجب دفعه·موعد يحل أن قبل كتابيًا
- ✓ من واحدًا شهرًا يساوي والمبلغ الإشعار، تسليم من تقويميًا يومًا 15 غضون في المباشرة الانتقال على المساعدة تقديم يجب الإشعار·إصدار عند الساري الإيجار
- ✓ باطلاً·الإنهاء إشعار يجعل الانتقال على المساعدة لمتطلبات الصارم الامتثال عدم

40.6 الإخلاءأو الإيجار لدفع أيام ثلاثة إشعار

لإشعار الامتثال في ويفشل الإيجار دفع عن التخلف بعد الحيازة في يبقى عندما القانوني غير الاحتلال في مذنبًا المستأجر يكون والاسم المستحق المبلغ الإشعار يتضمن أن يجب .(الأخرىالقضائية والعطل والأحد السبت أيام استبعاد مع)صحيح أيام ثلاثة طريق عن الدفع تفاصيل أو الشخصي للتسليم المتاحة الساعات /والأيامالدفع سيستقبل الذي الشخص وعنوان الهاتف ورقم الإلكترونية/الحساب.

- ✓ الأخرىالقضائية والعطل والأحد السبت أيام يستثني أيام الثلاثة إشعار
- ✓ الدفعإجراء بها يمكن التي الطريقة /والمكانالمستحق للإيجار الدقيق المبلغ الإشعار يتضمن أن يجب
- ✓ الإيجاراستحقاق بعد واحدة سنة خلال وقت أي في الإشعار تسليم يمكن

40.7 الباطنمن التأجير مقابل التنازل

المتبقية المدة من أقل لفترة الكل أو العقار من جزءاً ينقل الباطن من التأجير للمستأجر؛ المتبقية المصلحة كامل ينقل التنازل والتي المالك، موافقة بدون التحويل تحظر ما غالباً الإيجار عقود .تحكمالتي هي اسمها، وليس للتحويل، الفعلية الطبيعة الكاملة. معقولبشكل تمارس أن يجب.

- ✓ ذلكمن أقل ينقل الباطن من التأجير المتبقية؛ المصلحة كامل ينقل التنازل
- ✓ القانونيةمعاملته تحدد التي هي اسمه، وليس التحويل، طبيعة
- ✓ معقولبشكل التصرف المالك من تتطلب التحويل على الموافقة بنود
- ✓ المالكضد بصرامة تفسيرها يتم التحويل منع شروط

40.8 الإيجارإعادة أو التنازل بعد المسؤولية

بدون الكاملة؛ المسؤولية يتحمل التنازل عن صراحة المسؤولية يتولى من .المالكيوافق لم ما الأصلي المستأجر التنازل يحرر لا عن وليس ،(والصيانةالإيجار)الحالة بملكية المرتبطة الالتزامات عن فقط مسؤولاً له المتنازل يكون المسؤولية، تحمل عقد وإنهاء ،(ملكيةتوجد لا)المالك تجاه مباشراً التزاماً الثانوي المستأجر يتحمل لا الإيجار، إعادة في .البحتةالتعاقدية الالتزامات الثانويالمستأجر حقوق يلغي الأصلي للمستأجر الإيجار.

- ✓ صراحةإعفاؤه يتم لم ما التنازل بعد مسؤولاً يبقى الأصلي المستأجر
- ✓ الحالةملكية خلال من فقط مسؤولاً يكون ذلك بدون الكاملة؛ المسؤولية يتحمل التنازل عن صراحة المسؤولية يتحمل من
- ✓ الملكيةغياب في المالك تجاه مباشراً التزاماً يتحمل لا الثانوي المستأجر
- ✓ الثانويالمستأجر حقوق يلغي الأصلي للمستأجر الإيجار عقد إنهاء

40.9 الإيجارعقد إنهاء أسس

الإشعار العامة الأسس تشمل ·الإيجارإنهاء حدث أو معين حق خلال من ينتهي أو الخاصة شروطه بموجب الإيجار عقد ينتهي القانوني غير والاستخدام والانتهاك الخيار وممارسة الطرفين من لأي والإفلاس والوفاة والاندماج الغرض من والإحباط والتدمير التمييزأو الانتقام مثل العامة السياسة مع تتعارض لأسباب الإيجار عقد إنهاء يمكن لا ·الاستسلام/والتخلي·

- ✓ إشعاربدون المدة انتهاء عند تلقائياً للسنوات الملكية تنتهي
- ✓ والاستسلامالقانوني غير والاستخدام والانتهاك والإفلاس والوفاة والاندماج والإحباط والتدمير الإشعار الأسس تشمل
- ✓ القانونيغير التمييز أو الطرد من للانتقام الإيجار عقد إنهاء يمكن لا

40.10 إشعاربموجب الإنهاء

مساوٍ مكتوب إشعار بموجب الدوري الإيجار عقد إنهاء يمكن ·يومًا 30عن تقل لا لمدة مكتوبًا إشعارًا بالإرادة الإيجار عقد يتطلب استحقاق تاريخ مع المستأجر إشعار يتزامن أن الضروري من وليس ،(1946 § المدني القانون)يومًا 30أقصى بحد الفترة، لمدة إشعار إصدار العقار صاحب من 1946.1 § المدني القانون يتطلب الشهرية، السكني الإيجار لعقود بالنسبة ذلك، ومع ·الإيجار سنة من أقل كان إذا يومًا 30)أكثر أو واحدة سنة لمدة الوحدة في أقام قد المستأجر كان إذا يومًا 60عن تقل لا لمدة مكتوب بقانون المشمولة العقارات ·فقطيومًا 30إلى بحاجة المستأجر يزال لا بينما ،(شاغلمالك لمشتري مؤهل بيع في أو واحدة، للإنهاءعادلاً سببًا أيضًا تتطلب المحلي بالإيجارات التحكم أو (1946.2 §)المستأجرين حماية·

- ✓ يومًا 30عن تقل لا لمدة مكتوب إشعار :بالإرادةالإيجار عقد
- ✓ إشعار على يتعين لا يومًا؛ 30حتى الفترة، لمدة مساوٍ إشعار :(1946 § المدني القانون)العامة الدوري الإيجار عقد قاعدة الإيجاراستحقاق تاريخ مع يتطابق أن المستأجر
- ✓ أكثر، أو واحدة سنة المستأجر احتل إذا يومًا 60إشعار :(1946.1 § المدني القانون)شهري إيجار عقد ينهي السكني العقار صاحب يومًا 30إلى فقط يحتاج المستأجر يومًا؛ 30فهو وإلا
- ✓ أكبربشكل الإنهاء تقيد قد المحلي بالإيجارات التحكم أو المستأجرين حماية قانون بموجب العادل السبب متطلبات

40.11 إشعار ثلاثة أيام والخدمة

إن)المخالفة معالجة أيام ثلاثة خلال المستأجر من يطلب مكتوب إشعار تسليم المالك على يجب الإخلال، بسبب العقد لإنهاء التسليم أو الشخصي، التسليم طريق عن الإشعار تسليم يمكن ·القانونيغير الحبس دعوى لرفع أساسي كشرط الإخلاء، أو (أمكن ذاتهبحد العقد ينهي لا الإشعار تسليم ·المستأجرعلى العثور تعذر إذا بالبريد والإرسال النشر أو بالبريد، الإرسال مع البديل·

- ✓ القانونيغير الحبس دعوى لرفع أساسي شرط هو الإخلاء أو للمعالجة أيام ثلاثة إشعار
- ✓ والبريدالنشر أو البديل، أو الشخصي، التسليم طريق عن الإشعار تسليم يمكن
- ✓ تلقائيبشكل العقد ينهي لا الإشعار تسليم

40.12 عنهاالتنازل يمكن لا التي السكنيين المستأجرين حقوق

الضمان حقوق :باطلاًيكون للمستأجر معينة حقوق عن يتنازل شرط أي فإن ،1976يناير 1بعد السكنية الإيجار لعقود بالنسبة حقوق القانونية، الإشعارات المستقبلية، الدعوى بأسباب الاحتجاج في الحق ،(CC 1954)الدخول قيود ،(CC 1950.5) الإصابةمن الحماية في المالك وواجب للسكن، الصلاحية القضائية، الإجراءات·

- ✓ باطلاًيكون الدخول وقيود الضمان حقوق عن التنازل
- ✓ باطلاًيكون القانونية والإشعارات المستقبلية الدعوى أسباب عن التنازل
- ✓ باطلاًيكون الحماية في المالك وواجب للسكن الصلاحية عن التنازل

40.13 القانونيةغير الحيازة إجراء

دفع عن يتخلفون أو بالعقار، يحتفظون الذين المستأجرين ضد المتاحة والشائعة السريعة الإخلاء وسيلة هي القانونية غير الحيازة ثلاثة لمدة إشعار يكون ما عادة ·الإشعاربعد الإخلاء في يفشلون أو الإزعاج، أو الضرر في يتسببون أو العهود، ينتهكون أو الإيجار، إذا ·الحكمبعد الإيجار ليس لكن الحكم، خلال من والإيجار الحيازة المحكمة تمنح قد ·مطلوباًالإخلاء أو الوضع لإصلاح أيام أولويةبدون عادية أضرار دعوى القضاء يصبح المحاكمة، قبل المستأجر استسلم·

- ✓ الإخلاءفي والفشل والضرر العهود وانتهاك الإيجار عن والتخلف المستمرة الحيازة على القانونية غير الحيازة تنطبق
- ✓ للإصلاحقابل غير الانتهاك كان إذا إصلاح خيارات توجد لا)مطلوباً أيام ثلاثة لمدة إشعار يكون ما عادة)
- ✓ الحكمبعد الإيجار وليس الحكم خلال من والإيجار الحيازة المحكمة تمنح قد
- ✓ عاديةأضرار دعوى إلى القضية يحول المحاكمة قبل الاستسلام

40.14 القانونيغير الإخلاء قضايا في للمستأجر الدفاع وأوجه إجابة

الإجابة في الإيجابية الدفوع طرح يجب ·بالغيابحكم إصدار يتم وإلا الإعلان تبليغ من أيام خمسة خلال الرد المستأجر على يجب يجوز لا ·والتمييزالانتقامي والإخلاء للسكن الصلاحية وانتهاك الإجرائي الامتثال عدم الشائعة الدفوع تشمل ·عنهاالتنازل يتم وإلا القسريالإخلاء تنفيذ سلطة لديها الشرطة فقط بنفسه؛ بالإخلاء يقوم أن للمالك·

- ✓ بالغيابحكم إصدار يتم وإلا أيام خمسة خلال الرد المستأجر على يجب
- ✓ عنهاالتنازل يتم وإلا الإجابة في الإيجابية الدفوع طرح يجب
- ✓ التمييزالانتقام، للسكن، الصلاحية انتهاك الخاطئ، الإعلان :الشائعةالدفوع
- ✓ محظورالذا□□ي الإخلاء المستأجر؛ إخلاء يمكنها القانون إنفاذ جهات فقط

40.15 التلقائيالتمديد /التجديدشرط تنسيق

عقد بإعداد يقم لم الذي الطرف قبل من للإلغاء قابلاً يصبح أن يمكن تلقائي تمديد أو تجديد على ينص الإيجار عقد في شرط خط قبل مباشرة النوع نفس من ديباجة مع الاتفاقية، نص في نقاط ثمانية أدنى بحد عريض بخط الشرط يظهر لم ما الإيجار، التوقيع·

- ✓ صحيحةلتكون نقاط ثمانية أدنى بحد عريض بخط التلقائي التمديد /التجديدشروط تظهر أن يجب
- ✓ الديباجة/النوعمتطلبات تستوفَ لم إذا الإيجار عقد بإعداد يقم لم الذي الطرف قبل من للإلغاء قابلاً الشرط يصبح أن يمكن
- ✓ العامةالسياسة مع يتعارض لأنه باطلاً يكون الأحكام هذه عن تنازل أي

40.16 قانون من المعفاة العقاراتJust Cause

المتعلقة تلك تعكس التي الإعفاءات، على التعرف المرشحين على يجب ·معينةعقارات أنواع على 1946.2القسم ينطبق لا المناسبالإخطار تقديم يتم عندما شركات غير لأصحاب المملوكة والشقق الفردية المنازل ذلك في بما الإيجار، بحدود·

- ✓ المالك، مع المشتركة الوحدات الجماعية، المساكن الدينية، /الرعاية مرافق بعض السياحية، /العابرة الفنادق الإعفاءات تشمل يشغل حيث الثنائية والمنازل نوم، غرف /وحدتين عن يزيد لا ما تؤجر التي المالك قبل من بالسكان المأهولة الفردية المنازل الوحداتإحدى المالك·
- ✓ معفاة الماضية عشرة الخمس السنوات في لها احتلال شهادة إصدار تم التي العقارات)المتنقلةالمنازل باستثناء(·
- ✓ شركة أو شركة أو عقاري استثمار صندوق ليس المالك كان إذا معفاة منفصل بشكل للتحويل القابلة الشقق /الفردية المنازل للمستأجرالمطلوب الإعفاء إشعار تقديم وتم شركة، عضو بها محدودة مسؤولية ذات·

40.17 للمستأجرينالمطلوب العادل السبب إشعار

السبب وحماية الإيجار زيادة حدود بشأن قانوني بإشعار المستأجرين تزويد المشمولة السكنية الممتلكات مالكي على يجب العادل. يحتوي الإيجاربتواريخ المرتبطة والتوقيت التنسيق متطلبات على الإشعار.

- ✓ المدني القانون أقسام إلى تشير التي القانونية اللغة ويتضمن نقطة 12عن يقل لا بخط الإيجار شرط أو الإشعار يكون أن يجب 1947.12 و1946.2.
- ✓ على واحد مستأجر أو أكثر، أو شهرًا 12لمدة وقانوني مستمر بشكل المستأجرين جميع يشغل أن بعد العادل السبب حماية تنطبق أكثرأو شهرًا 24لمدة الأقل.
- ✓ باطلاً يكون القسم هذا بموجب المستأجر حقوق عن تنازل أي باطلاً؛ المكتوب الإنهاء إشعار شرط لأي المالك امتثال عدم يجعل العامةالسياسة مع يتعارض لأنه.

40.18 المالكومسؤولية المحلي الفرمان تجاوز

سبب نظام ينطبق. ينتهكونهالذين المالكين على مدنية مسؤولية ويفرض المحلية الفرامين مع العادل السبب قانون يتفاعل معينعقار على فقط واحد عادل.

- ✓ أو في المعتمدة حماية الأكثر المحلية الفرامين القسم؛ وهذا المحلي العادل السبب فرمان من لكل يخضع أن عقار لأي يمكن لا قبل 1سبتمبر 2019 أو التي تكون أكثر حماية تسيطر عليها.
- ✓ ثلاثة وحتى التقديرية التكاليف /المحاميورسوم الفعلية الأضرار عن مسؤولاً يكون جوهري انتهاك في الحيازة يسترد الذي المالك الخبيثأو الاحتيالي أو الاستبدادي أو المتعمد للسلوك العقوبة الأضرار إلى بالإضافة الفعلية الأضرار أضعاف.

40.19 العنف/الإساءةلضحايا المبكر الإنهاء

محددة أفعال ضحايا المباشرين الأسرة أفراد أحد أو الأسرة أفراد أحد أو المستأجر كان إذا مبكراً الإيجار عقد إنهاء للمستأجر يجوز إصابات تسبب التي الجرائم أو المسنين معاملة إساءة أو بالبشر الاتجار أو المضايقة أو الجنسي الاعتداء أو المنزلي العنف مثل قوة/أسلحةعلى تنطوي أو جسدية. مطلوبالتوثيق.

- ✓ آخر معقول تحقق أو مؤهلة ثالثة جهة من توثيق أو شرطة تقرير أو حماية أمر يتضمن أن ويجب كتابياً الإنهاء إشعار يكون أن يجب وقعتقد المؤهلة الجريمة أو الفعل أن يثبت.
- ✓ الفعلأو التقرير أو الأمر من يوماً 180غضون في الإشعار تقديم يجب /المؤهلةالجريمة.
- ✓ التزامات من عقوبة دون تحريره ويتم الإشعار تقديم بعد تقويمياً يوماً 14عن تزيد لا لمدة الإيجار مسؤولية المستأجر يتحمل للعقدخرقاً يشكل لا الإنهاء الإضافية؛ الإيجار.

40.20 الإساءةلضحايا الأمنية الودائع حماية

الإيجار أو الودائع بمصادرة العنف /الإساءةأحكام بموجب الإيجار عقد ينهي الذي المستأجر معاقبة العقار لصاحب يجوز لا مقدماًالمدفوع. ذلكبخلاف العام الأمنية الودائع قانون ينطبق.

- ✓ الإيجار أو الأمنية الودائع أموال مصادرة القسم هذا بموجب العقد ينهي الذي المستأجر من يطلب أن العقار لصاحب يجوز لا الإنهاءبسبب مقدماً المدفوع.
- ✓ الأخرىالجوانب جميع في الأمنية الودائع يحكم الذي المعياري القانون وينطبق الإنهاء، بسبب الإيجار بعقد مخلاً المستأجر يعتبر لا .

40.21 العهودلتنفيذ أيام ثلاثة مدته وإشعار الزائد البقاء

أو العقار، مالك من إذن بدون المدة انتهاء بعد بالملكية الاحتفاظ في يستمر عندما القانوني غير بالاستحواذ مذنباً المستأجر يُعتبر أو للامتثال أيام ثلاثة مدته صحيح إشعار بعد (بهاالمصرح غير الإعادة أو التحويل مثل)الإيجار بخلاف العقد عهود انتهاك بعد الإخلاء.

- ✓ القانونيغير الاستحواذ طريق عن إذن بدون المدة انتهاء بعد يبقون الذين المستأجرين إزالة يجوز
- ✓ بالإيجارالمتعلقة غير للانتهاكات (الرسميةوالعطلات الأسبوع نهاية عطلات باستثناء)العهود لتنفيذ أيام ثلاثة مدته إشعار يُطلب
- ✓ العقدلإنقاذ أيام الثلاثة فترة خلال الانتهاك يصحح أن المهتم الطرف أو الفرعي المستأجر أو للمستأجر
- ✓ أخرىسنة لمدة بإذن به محتفظاً مسبق طلب بدون يوماً 60من لأكثر يبقى الذي المستأجر يُعتبر الزراعية، الأراضي في

40.22 العقدإنهاء وأسباب أيام ثلاثة لمدة إشعار

تتعارض قانونية غير لأغراض العقار يستخدم أو إزعاج على يحافظ أو ضررًا يسبب أو الباطن من يستأجر أو يحول الذي المستأجر على يفرض أن للمالك يجوز لا. أيامبثلاثة إشعار بعد الممتلكات استرجاع للمالك يحق مما العقد، ينهي الإيجار شروط مع إشعارأي تسليم أو لتقديم رسومًا المستأجر.

- ✓ بإشعار ويسمح العقد ينهي العقد مع يتعارض الذي القانوني غير الاستخدام أو الإزعاج أو الضرر أو الباطن من الإيجار أو التحويل أيامثلاثة لمدة
- ✓ إشعارأي تسليم أو نشر أو لتقديم رسومًا المستأجر على يفرض أن وكيله أو للمالك يجوز لا

40.23 نقل من المصلحة قبل المالك

الحقوق نفس والمستأجر الجديد وللمالك المفعول سارية الإيجارة تبقى مصلحته؛ نقل للمالك يجوز محظوراً، يكن لم ما المتعلقة للعهود السابق المالك انتهاكات عن مسؤول غير الخليفة المالك ،823الشخصية الأحوال قانون بموجب ·والالتزامات الحيازة/بالملكيةالمتعلقة أو بالرهون·

- ✓ الإيجارةتحظره لم ما مصلحته نقل للمالك يجوز
- ✓ والالتزاماتالحقوق بنفس النقل بعد المفعول سارية الإيجارة تبقى
- ✓ السابق للمالك الرهن /الملكيةعهود انتهاكات عن مسؤول غير الخليفة المالك(CC 823)

40.24 المؤجرةالمباني تدمير

للمستأجر يجوز ·(مسؤولاًيكن لم إذا)الكامل التدمير عند العقد إنهاء منهما لأي يجوز البناء، إعادة واجب طرف أي يتولّ لم إذا إنهاء من المستأجر يمنع البناء بإعادة المشروط غير التجاري العقار صاحب التزام ·جوهري/كبيرجزئي جزء تدمير عند العقد إنهاء الكاملالتدمير عند الإنهاء يمنع لا العام بالإصلاح العهد لكن العقد، ·

- ✓ بناءإعادة واجب لديه وليس مسؤولاً يكن لم إذا الكامل التدمير عند العقد إنهاء طرف لأي يجوز
- ✓ جزئياًتدميراً جوهري جزء تدمير عند العقد إنهاء للمستأجر يجوز
- ✓ العقدإنهاء من المستأجر يمنع البناء بإعادة المشروط غير العقار صاحب التزام

40.25 والإفلاسوالوفيات الاندماج

لا ·الإيجاروالتزام الإيجار عقد ينهي مما ،(وسيطةممتلكات بدون)والمستأجر المالك ممتلكات تتحد عندما الاندماج يحدث يفرض ·بإشعارالوفاة عند الطرف برغبة الحيازة ينتهي عقدي؛ حكم غياب في طرف أي بموت المدة المحدد الإيجار عقد ينتهي العقدينتهك عموما والرفض الإيجار، عقود رفض أو قبول للمسؤول يجوز تلقائيا؛ توقفيا أمرا الإفلاس·

- ✓ الإيجاروالتزام الإيجار عقد ينهي الحرة والملكية المؤجرة الحيازة اندماج
- ✓ معاكسحكم غياب في طرف أي وفاة عند يستمر المدة المحدد الإيجار عقد
- ✓ الإيجارعقود رفض للمسؤول يجوز المحكمة؛ موافقة بدون الإخلاء يحظر للإفلاس التلقائي التوقفي الأمر

40.26 العهدمقابل بالشرط الإخلال

إنهاءوليس أضرار عليه يترتب عادة به الإخلال وعد؛ هو العهد .الإنهاءفي الحق يعطي حدوثه عدم أساسي؛ متطلب هو الشرط .الإنهاءتبرر قد (القانونيالاستخدام التنازل، عدم للسكن، الصلاحية)الجوهرية العهود .عهودأنها على تُفسّر الغامضة الأحكام يسمح للسكن بالصلاحية الإخلال لكن —مستقلةتبقى العقار مالك والتزامات الإيجار التزام أن باستثناء مترابطة، العهود .الإيجاربحجب السكنيين للمستأجرين

- ✓ فقطأضرار عليه يترتب عادة بالعهد الإخلال بالإنهاء؛ يسمح الشرط حدوث عدم
- ✓ المصادرةلتجنب عهود أنها على تُفسّر الغامضة الأحكام
- ✓ مستقلةعموماً العقار مالك والتزامات الإيجار التزام
- ✓ الإيجاربحجب السكنيين للمستأجرين يسمح استثناء هو للسكن بالصلاحية الإخلال

40.27 الاستسلام/والتخليالقانوني غير الاستخدام

يبرر قد العقار باستخدام المتعلقة الشرعية عدم فقط الإيجارة؛ عليه تنص لم ما الإنهاء يبرر لا العرضي القانوني غير الاستخدام .الإنهاء .للتخليالسابقة بالالتزامات المستأجر ويقيد الحقوق يدمج مما والقبول، الهجر عند المتبادل بالاتفاق التخلي يحدث قد .الهجربعد العقار تأجير المالك يعيد عندما المثال، سبيل على —القانونبموجب التخلي يحدث

- ✓ الإيجارةعليه تنص لم ما للإنهاء أساساً ليس العرضي القانوني غير الاستخدام
- ✓ المالكقبول إلى بالإضافة الهجر التخلي يتطلب
- ✓ القانونبموجب التخلي إلى تؤدي الهجر بعد التأجير إعادة
- ✓ ضمن تندرج الإيجارة كانت إذا الكتابي التخلي يُطلب Statute of Frauds، غياب في operation of law

40.28 الإيجارلاسترجاع والمقاضاة الإيجار على الحفاظ في الحق

استحقاقه عند قسط كل على للحصول والمقاضاة المفعول ساري الإيجار عقد على الحفاظ العقار لمالك يجوز (CC 1951.4)، بالقابلية الضمني بالضمان الإخلال أو المقاصة حقوق مثل دفوعات يثيروا أن للمستأجرين يجوز .غادرأم المستأجر بقي سواء .للسكن المالية الناحية من مرضٍ غير الإجراء هذا يكون ما غالباً

- ✓ استحقاقه عند إيجار قسط كل على للحصول المقاضاة العقار لمالك يجوز (CC 1951.4)
- ✓ غادرأم المستأجر بقي سواء ينطبق
- ✓ للسكنوالقابلية المقاصة دفوعات إثارة للمستأجر يجوز

40.29 والأضرار الإنهاء(CC 1951.2)

بموجب العقد إنهاء للمالك يجوز الإخلاء، أو الإصلاح في المستأجر فشل إذا أيام، ثلاثة لمدة إخطار إرسال بعد CC 1951.2 على للحصول دعوى يرفع ثم الإيجار، ويعيد المستأجر لحساب الحيازة المالك يعيد ما عادة الهجر، عند ·بالتعويضاتوالمطالبة ·الإيجارإعادة من المكتسب والمبلغ الإيجار إيجار بين الفرق

- ✓ بموجب بالتعويضات والمطالبة العقد إنهاء للمالك يجوز CC 1951.2 الإخطاربعد
- ✓ الإيجاربفرق للمطالبة دعوى ويرفع الإيجار المالك يعيد ما عادة
- ✓ المستأجرلحساب تكون الهجر عند الحيازة إعادة

40.30 الإخلاءسجلات إلى المحدود الوصول

الوصول يقتصر ·الإيداعبعد الأولى يومًا 60لمدة العام الوصول من محمية (الإخلاء)القانوني غير الحبس قضايا سجلات تكون على المدعي حصل إذا ·محددةتحديد معلومات تقديم يمكنهم الذين والأشخاص والسكان والمحامين الأطراف على ذلك قبل ·للوصولقابلة السجلات تصبح يومًا، 60غضون في عليهم المدعى جميع ضد حكم

- ✓ إلى بالإضافة واحد عليه مدعى واسم الأقل على واحد مدعٍ اسم يقدم شخص أو المحامي أو للطرف فقط بالوصول الموظف يسمح العقارعنوان
- ✓ للمدعيحكم إصدار تم إذا الإيداع من يومًا 60بعد عام بشكل عمومية السجلات تصبح
- ✓ إشعارأي إسلام أو نشر أو لتقديم المستأجر على رسوم فرض الوكيل أو العقار لصاحب يجوز لا

40.31 الردوتوقيت القانوني غير الاحتلال شكوى

تتضمن أن يجب السكنية الممتلكات حالة وفي معقولة، بدقة العقار وتصف موثّقة، القانوني غير الاحتلال شكوى تكون أن يجب ·التسليمبعد (الرسميةوالعطلات الأسبوع نهاية عطلات باستثناء)أيام 10خلال الرد عليه المدعى على يجب ·والعقدالإنهاء إشعار

- ✓ الدفععدم إلى الاستناد عند المتأخر الإيجار مبلغ وتحدد معقولة، بدقة العقار وتصف موثّقة، الشكوى تكون أن يجب
- ✓ المكتوبةالتأجير أو الإيجار واتفاقية الإنهاء إشعارات أو إشعار إرفاق المدعي على يجب السكنية، بالممتلكات المتعلقة الدعاوى في
- ✓ التسليمبعد (القضائيةوالعطلات والأحد السبت باستثناء)أيام 10خلال عليه المدعى رد تقديم يجب

40.32 إحباط الغرض التجاري

ويقيد يحدد العقد كان إذا الإنهاء يمكنه لكن محبطًا، أصبح منه الغرض أن لمجرد العقد إنهاء للمستأجر يمكن لا عام، بشكل متوقع غير تدخليًا وحدثًا ،(جوهريإحباط مجرد وليس)كاملاً إحباطًا الإنهاء يتطلب ·مستحيلاًالاستخدام هذا وأصبح الاستخدام الخطرلهذا المستأجر تحمل وعدم للسيطرة، قابل وغير·

- ✓ مستحيلاًوأصبح الاستخدام يقيد العقد كان إذا فقط بالإنهاء الإحباط يسمح
- ✓ جوهرياًأو مهماً كونه مجرد وليس كاملاً الإحباط يكون أن يجب
- ✓ المستأجرافترضه خطراً وليس للسيطرة قابل وغير متوقع غير التدخلي الحدث يكون أن يجب

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 محظورةالمالك من الانتقامية والأفعال التهديد

المهدد السلوك أو القوة أو الابتزاز أو السرقة نوع من سلوك خلال من للمغادرة المستأجر على يؤثر أن للمالك القانوني غير من حالة عن بالكشف تهديد أو ،(§ 1954)الدخول حقوق لقانون كبيرة مقصودة انتهاكات أو الهادئ، الاستمتاع مع يتداخل الذي تصل مدنية عقوبة على الحصول له يحق (الصغيرةالدعاوى فيها بما)مدنية دعوى في ينتصر الذي المستأجر ·الجنسيةأو الهجرة إلى$2,000 ·انتهاكلكل التحذيرات حسنة والتفسيرات للعقد العادية أو القانون ت□□لي□انتهاكات·

- ✓ المغادرةعلى المستأجر لحث الهجرة حالة تهديدات أو المهدد السلوك أو القوة استخدام للمالك يجوز لا
- ✓ انتهاكلكل $2,000إلى تصل مدنية عقوبة استرجاع ينتصر الذي للمستأجر يجوز
- ✓ انتهاكاتليست العادي السياق في والتفسيرات النية حسنة التحذير إشعارات

41.2 المستأجرجنسية حالة عن الاستفسار من المنع

المستأجر أو للمستأجر الجنسية أو الهجرة حالة عن الإفصاح طلب أو عن الاستفسار العقار مالك وكيل أو العقار لمالك يجوز لا على العقارات مالكي إجبار العامة للكيانات يجوز لا ·الشغورفرض أو الانتقام أو التحرش لأغراض عنها الإفصاح أو المحتمل، أوامر أو الاستدعاء أوامر أو الفيدرالية القانونية للالتزامات الامتثال العقار مالك بإمكان يزال لا ·الاستفساراتهذه بمثل القيام الهوية·أو المالية المؤهلات من للتحقق الوثائق يطلب وقد المحكمة،

- ✓ عنهاالإفصاح طلب أو الجنسية /الهجرةحالة عن الاستفسار العقار لمالك يجوز لا
- ✓ المحتملين للمستأجرين المالية والمؤهلات هوية من التحقق العقار مالك بإمكان يزال لا
- ✓ انتهاكاًيعتبر لا المحكمة وأوامر الاستدعاء وأوامر الفيدرالي للقانون الامتثال

41.3 التعويضات -الهجرة حالة عن المحظور الكشف

أو الإزعاج بقصد الهجرة وكالات أو لسلطات للمستأجر الجنسية أو الهجرة حالة عن يكشف أن العقار لصاحب القانوني غير من 6من تتراوح قانونية بتعويضات تأمر أن انتهاكاً تجد التي المحكمة على يجب ·الحيازةاسترجاع أو الشغور على التأثير أو الانتقام للطرف والتكاليف المحاماة أتعاب ومنح قضائي، أمر وإصدار حالته، عن الكشف تم شخص لكل الشهري الإيجار من مرة 12إلى الفائز· العامالنظام مع تتعارض لأنها باطلة الحقوق هذه من الإعفاءات·

- ✓ حالتهعن الكشف تم شخص لكل الشهري الإيجار من مرة 12إلى 6من تتراوح القانونية التعويضات
- ✓ الفائزللطرف والتكاليف المحاماة أتعاب منح المحكمة على يجب
- ✓ ا□□عامبالنظام تتعلق كمسألة باطلاً يكون هذه المستأجر حقوق من إعفاء أي

41.4 المالكمن الانتقام حظر

العقار ملاءمة بشأن شكاوى تقديمه أو حقوقه لممارسته (الإيجاردفع عن يتخلف لم الذي)المستأجر من الانتقام للمالك يجوز لا المحميالإجراء من يومًا 180خلال الخدمات تقليل أو الإيجار رفع أو الرحيل على المستأجر إجبار أو الحيازة استرجاع خلال من· انتقاميًاسلوكًا يشكل عنه الإبلاغ أو الهجرة لسلطات المستأجر عن بالإبلاغ التهديد·

- ✓ تحكيميأو قضائي إجراء أو تفتيش أو إشعار أو شكوى)المستأجر قبل من محمي إجراء من يومًا 180خلال الانتقام للمالك يجوز لا)
- ✓ شهرًا 12فترة أي خلال واحدة مرة من أكثر الانتقام ضد الحماية من الاستفادة للمستأجر يجوز لا
- ✓ محظورًاانتقاميًا سلوكًا يشكل الهجرة لسلطات المستأجر عن بالإبلاغ التهديد أو الإبلاغ
- ✓ عند إجراء لكل أمريكي دولار 2000إلى 100من العقابية الأضرار إلى بالإضافة الفعلية الأضرار عن مسؤولاً يكون المنتهك المالك باطلاًيكون المستأجر حقوق عن تنازل وأي خبث؛ أو اضطهاد أو احتيال وجود

41.5 الرهنيالحبس بيع بعد المستأجر حقوق

شهر إلى شهر من المستأجرين على يجب ·كبيرةحماية المستأجرون يتلقى الرهني، الحبس حالة في المؤجرة الممتلكات بيع عند إبرامه تم المدة محدد إيجار عقد بموجب المستأجرون يحتفظ ·الإزالةقبل المكان لإخلاء يوماً 90لمدة مكتوباً إشعاراً يتلقوا أن المفعول سارية الإيجار والتزامات حقوق جميع بقاء مع الإيجار، مدة نهاية حتى الحيازة في بالحق عموماً الرهني الحبس نقل قبل الرهنيالحبس بعد·

- ✓ إشعاراً يتلقوا أن الرهني الحبس بيع عند الحيازة في الموجودين الدوريين المستأجرين أو شهر إلى شهر من المستأجرين على يجب القسم بموجب المكان لإخلاء يوماً 90لمدة مكتوباً 1162
- ✓ الرهنيالحبس بعد الإيجار التزامات وتستمر الإيجار، مدة نهاية حتى المدة محدد إيجار عقد بموجب المستأجرون يبقى قد
- ✓ للحمايةمستحق غير المدة محدد الإيجار عقد أن إثبات عبء الخليفة أو المشتري يتحمل

41.6 الهدمتصريح على الحصول طلب عن الإفصاح

بهذه مكتوباً إشعاراً يقدم أن سكنية وحدة بهدم تصريح على للحصول بطلب يتقدم الذي الوكيل أو العقار صاحب على يجب التقدم قبل الحاليين المستأجرين وإلى رسوم، أي قبول أو إيجار اتفاقية في الدخول قبل المحتملين المستأجرين إلى الحقيقة يجوز لا الإيجار؛ لإنهاء التقريبي والتاريخ للهدم الأقرب التقريبي التاريخ الإشعار يتضمن أن يجب ·التصريحعلى للحصول بطلب تصل مدنية وغرامة النقل ونفقات الفعلية الأضرار باسترداد للمستأجر الامتثال عدم يسمح ·به المُخطر التاريخ قبل الهدم يتم أن إلى 2,500 دولار وأتعاب المحاماة·

- ✓ عقد توقيع أو الرسوم قبول قبل المحتملين للمستأجرين الهدم تصريح على الحصول طلب عن الإفصاح العقار صاحب على يجب الإيجار
- ✓ الهدمتصريح على للحصول بطلب التقدم قبل الحاليين المستأجرين إخطار العقار صاحب على يجب
- ✓ المحاماةوأتعاب دولار 2,500 إلى تصل مدنية غرامة إلى بالإضافة الفعلية للأضرار المالك يعرّض الامتثال عدم

41.7 السابقالحكومية /الفيدراليةالذخائر موقع عن الإفصاح

إشعاراً يقدم أن الحي منطقة في سابق حكومي أو فيدرالي ذخائر موقع بأي فعلية معرفة لديه سكني مسكن صاحب على يجب ذخائر على تحتوي قد سابقة عسكري تدريب مناطق هي الذخائر مواقع .الإيجاراتفاقية تنفيذ قبل المتوقع للمستأجر مكتوباً بسهولةاكتشافها أو ملاحظتها يمكن ولا متفجرة.

- ✓ اتفاقية تنفيذ قبل المتوقع للمستأجر مكتوباً إشعاراً يقدم أن يجب سابق ذخائر بموقع فعلية معرفة لديه الذي المسكن صاحب الإيجار
- ✓ السكنيالمسكن من واحد ميل ضمن تقع منطقة تعني الحي منطقة
- ✓ ذخائر على تحتوي قد العسكري للتدريب سابقاً استُخدم كموقع حكومية أو فيدرالية جهة حددتها منطقة هو السابق الذخائر موقع متفجرة

41.8 الرهنيالحبس بموجب العقار بيع بعد المستأجر حقوق

لا لمدة البقاء الشهريين للمستأجرين يحق عموماً، .بحمايةالمستأجرون يتمتع الرهني، الحبس بموجب السكني العقار بيع بعد كمقر العقار سيشغل الجديد المالك يكن لم ما المحددة الفترة ذي الإيجار عقد احترام الجديد المالك على يجب .يوماً 90عن تقل يضطر لا قد ،«للإخلاءالعادل السبب »قوانين تتضمن التي المد في .أخرىمحدودة استثنائية حالات في أو أساسي إقامة إتلاف أو إزالة إن .البيعبعد الإيجار، دفع واجب ذلك في بما الإيجار، التزامات جميع تستمر .الإطلاقعلى الانتقال إلى المستأجر خلال المطلوب الرهني الحبس إشعار 72 قدرها لغرامة خاضعاً انتهاكاً يعتبر النشر من ساعة 100 دولار.

- ✓ استثنائية حالات في أو أساسي إقامة كمقر العقار يشغل لم ما المحددة الفترة ذي الإيجار عقد احترام الجديد المالك على يجب أخرى
- ✓ بالانتقالمطالبتهم قبل يوماً 90 عن يقل لا ما على الحصول عموماً الشهريين للمستأجرين يحق
- ✓ الرهنيالحبس بيع بعد الإيجار، ذلك في بما المستأجر، التزامات تستمر
- ✓ دولار 100 قدرها لغرامة يخضع انتهاكاً يعتبر ساعة 72 خلال المنشور الرهني الحبس إشعار إتلاف أو إزالة

41.9 الحبسبعد المدة محدد الإيجار عقد لاستمرار استثناءات

يحمي مما معينة، شروط استيفاء تم إذا يوماً 90بـ إشعار في الحبس بعد يستمر الذي المدة محدد إيجار عقد إنهاء يتم قد الوهميةالإيجار عقود أو الصلة ذوي الأشخاص يحمي لا ولكن بنزاهة معاملات في حسنة بنية الحقيقيين المستأجرين.

- ✓ أساسيإقامة كمقر الوحدة سيشغل المشتري كان إذا يوماً 90بإشعار الإنهاء يمكن
- ✓ الرهنصاحب والد أو زوج أو طفل أو الرهن صاحب هو المستأجر كان إذا الإنهاء يمكن
- ✓ (مدعومةتكن لم ما)السوق سعر من بكثير أقل إيجاراً تتطلب أو بنزاهة معاملة الاتفاقية تكن لم إذا الإنهاء يمكن

41.10 الإساءةضحايا للمستأجرين الحماية

أو المباشرين الأسرة أفراد أحد أو المستأجر ضد عنف أو إساءة عمل أي على بناءً الإيجار عقد تجديد رفض أو إنهاء للمالك يجوز لا وإساءة بالبشر والاتجار والمضايقة الجنسي والاعتداء الأسري العنف الإساءة تشمل .الإساءةوثائق تقديم عند الأسرة أفراد أحد المعالينالبالغين أو المسنين معاملة.

- ✓ استلام تم إذا الأسرة أفراد أو الأسرة أفراد أو المستأجر ضد العنف أو الإساءة على بناءً التجديد عدم أو إنهاء عدم المالك على يجب الوثائق
- ✓ (مؤهلثالث طرف من بيان أو شرطة تقرير أو حماية أمر)يوماً 180آخر خلال عام بشكل الوثائق إصدار يتم أن يجب
- ✓ المحكمةمن أمر أو مكتوبة موافقة بدون ثالثة أطراف إلى المستأجر من المقدمة المعلومات عن الكشف عدم المالك على يجب

41.11 السكنيينللمستأجرين الفيضانات عن الإفصاح

الذي الشخص أو المالك على يجب ،2018يوليو 1بعد أو في فيها الدخول تم إيجار اتفاقية أو سكني إيجار عقد لكل بالنسبة أو خاصة فيضانات خطر منطقة في يقع العقار كان إذا عما نقاط ثماني عن يقل لا خط بحجم الإفصاح للإيجار العقار يعرض أداة)المخاطر معلومات على الحصول يمكن وأين ،(فعليةمعرفة المالك لدى كان إذا)الفيضانات احتمال من منطقة MyHazards)، الفيضانات/المستأجربتأمين يُنصح لذلك للمتأجر الشخصية الممتلكات يغطي لا المالك تأمين وأن.

- ✓ نقاط 8عن يقل لا خط بحجم ،2018يوليو 1بعد أو في للاتفاقيات مطلوب السكني للإيجار الفيضانات عن الإفصاح
- ✓ المالك قيام أو العقاري الرهن من المطلوب الفيضانات ضد التأمين أو العامة الوكالة من الكتابي الإخطار الفعلية المعرفة تشمل الفيضاناتضد بتأمين بالفعل
- ✓ الفيضانات/المستأجربتأمين والتوصية للمستأجر الشخصية الممتلكات يغطي لا المالك تأمين بأن المستأجر إبلاغ يجب

41.12 للمستأجرالوكيل /المالكإفصاح

المصرح الأشخاص وعنوان اسم عن يفصح أن المالك، عن بالنيابة يوقع الذي الطرف أو الوحدات، متعدد سكني عقار مالك على طلب على بناءً كتابيًا هذا تقديم يجب الشفهية، للاتفاقيات بالنسبة ·والمطالباتوالإشعارات الأوراق واستقبال العقار بإدارة لهم العقارمديري /المالكينخلفاء يلزم وهذا تحديثه؛ على والحفاظ المستأجر·

- ✓ القانونيةالأوراق استقبال عن المسؤول والوكيل العقار مدير اسم عن الإفصاح المالك على يجب
- ✓ المستأجرطلب عند كتابيًا الإفصاح تقديم يجب الشفهية، للاتفاقيات بالنسبة
- ✓ والالتزاماتالأوراق لاستقبال للمالك وكيلًا يصبح المتوافق غير الموقّع
- ✓ بارزةأماكن في إشعارات بنشر الإفصاح تحقيق يمكن

41.13 العقاريالحبس في المستأجرين حماية

الحبس في المستأجرين حماية قانون يسمح ·المؤجرالعقار حبس عند المستأجرين كاليفورنيا وقوانين الفيدرالية القوانين تحمي ينوي المشتري يكن لم ما العقد، انتهاء حتى بالبقاء الحبس قبل إيجار عقد لديه الذي للمستأجر عموماً الفيدرالي العقاري والمراسيم 8والقسم المحلية الإيجار مراقبة توفر قد ·يوماً 90مدته إشعار ينطبق الحالة هذه وفي أساسي، إقامة كمقر الاحتلال أكبرحماية للسبب الإلزامية·

- ✓ انتهاؤهحتى الحبس بعد عموماً الحبس قبل الإيجار عقد يستمر
- ✓ يوماً 90مدته إشعاراً أساسي إقامة كمقر المقر احتلال ينوي الذي المشتري يصدر قد
- ✓ الفيدراليالقانون 8القسم وحماية المحلية الإيجار مراقبة تتجاوز قد

41.14 السياسيةاللافتات عرض في المستأجر حقوق

/الاستفتاءات/المبادراتأو بالانتخابات المتعلقة السياسية اللافتات نشر من المستأجر يمنع أن عموماً العقار لمالك يجوز لا فناء على أو العائلات متعددة وحدة باب /نافذةفي اللافتات عرض يمكن ·العامةالهيئات على المعروضة القضايا أو الاستدعاءات أو مربعة أقدام ستة تتجاوز التي اللافتات تقييد العقار لمالك يجوز ·منفردةعائلية لوحدة خارجي جدار أو شرفة أو باب أو نافذة أو 90عن يقل لا ما قبل المعقولة النشر فترات تبدأ ·الصحيحة CIDحوكمة مستندات تنتهك التي تلك أو القانون تنتهك التي تلك التصويتأو الانتخابات من يوماً 15عن يقل لا ما بعد وتنتهي يوماً·

- ✓ مربعةأقدام ستة تتجاوز التي السياسية اللافتات منع العقار لمالك يجوز
- ✓ التصويتبعد يوماً 15عن يقل لا ما إلى قبل يوماً 90عن يقل لا ما من المعقولة النشر فترة تمتد
- ✓ الأخرىالمؤهلة السياسية اللافتات عروض منع العقار لمالك يجوز لا

41.15 الدينيةالأشياء عرض في المستأجرين حقوق

تسري .الباب إطار أو للمسكن الدخول باب على الدينية الأشياء عرض يحظر تقييدي عهد تطبيق العقار لمالك يجوز لا أو فاحشاً، يكون أو القانون، ينتهك أو الباب، إغلاق /فتح يعيق أو العامة، السلامة أو الصحة الشيء يهدد عندما الاستثناءات والأعضاء والمجالس المشتركة الأملاك جمعيات 'العقار مالك' يشمل .(الباب حجم يتجاوز ولا) مربعة بوصة 12 × 36 يتجاوز الثانويين والمؤجرين والمالكين.

- ✓ الباب إطار أو الدخول باب على الدينية الأشياء حظر المالكين أو العقارات لأصحاب يجوز لا
- ✓ الباب أعاق أو السلامة /الصحة هدد أو مربعة بوصة 12 × 36 الشيء تجاوز إذا الاستثناء ينطبق

41.16 الشخصيةالدقيق النقل أجهزة حقوق

أقصى كحد واحد جهاز شحن وإعادة تخزين أو الشخصية، الدقيق النقل أجهزة امتلاك المستأجر على يحظر أن للمالك يجوز لا المحددة السلامة بمعايير ويفي بمحرك، مزود غير الجهاز كان إذا الوحدة في ساكن لكل UL/EN، المستأجر قبل من عليه ومؤمن. فرض للمالكين يجوز .مجاناً كهربائية توصيلات مع الموقع في الأجل وطويل آمناً تخزيناً يوفر المالك كان إذا هذا ينطبق لا البطارية إصلاحات وحظر الحريق لقواعد الامتثال /المحرك في الوحدة، لكن حقوق إعاقة الإقامة محفوظة.

- ✓ الشخصيةالدقيق النقل أجهزة امتلاك حظر للمالك يجوز لا
- ✓ عليه مؤمناً وكان السلامة بمعايير يفي كان إذا ساكن لكل أق□□ى كحد واحد جهاز شحن وإعادة تخزين للمستأجر يجوز
- ✓ مجاناً الموقع في الأجل وطويل آمناً تخزيناً يوفر المالك كان إذا الاستثناء ينطبق

41.17 الإخلاءضد كدفاع الاجتماعي الضمان مشقة

عندما الإيجار دفع عدم على بناءً قانونية غير إخلاء دعوى في إيجابي كدفاع الاجتماعي الضمان مشقة يثير أن للمستأجر يجوز الدفع عدم في السبب هو الاجتماعي الضمان مزايا في انقطاع يكون.

- ✓ دفع منعت المشقة هذه وأن المستأجر خطأ خلال من تقليلها أو تأجيلها أو إلغاؤها تم المزايا أن يثبت أن المستأجر على يجب الإيجار.
- ✓ أيهما التأجيل، بعد أشهر 6 أو المزايا استعادة بعد يوماً 14 لمدة القانونية غير الإخلاء دعوى بتأجيل المحكمة تأمر إثباتها، تم إذا المتأخر الإيجار بدفع ملزماً المستأجر يبقى أقرب؛.
- ✓ يناير 2029 حتى سارياً يبقى أن ويُتوقع الإيجار دفع عدم إجراءات على فقط الدفاع ينطبق.

41.18 الجرائملضحايا المستأجرين حماية

الحقوق سابقاً مارس المستأجر لأن فقط مؤهل مستأجر تأجير في الاستمرار أو تأجير يرفض أن العقار لصاحب يجوز لا يواجه ·مماثلةجريمة أو جنسي اعتداء أو منزلي عنف ضحية كان لأنه سابق إيجار عقد أنهى أو كضحية، قانوناً عليها المنصوص الضحيةمعلومات سرية على الحفاظ عليهم ويجب الانتهاكات عن قانونية مسؤولية العقارات أصحاب·

- ✓ هذه سابقاً مارس المستأجر لأن فقط مؤهل لمستأجر التأجير في الاستمرار أو التأجير يرفض أن الوكيل أو العقار لصاحب يجوز لا الأسبابلتلك سابق إيجار عقد أنهى أو للضحايا الحماية
- ✓ يوافق لم ما ثالثة أطراف إلى القسم هذا بموجب المستأجر من المقدمة المعلومات عن الإفصاح العقار لصاحب يجوز لا المحكمةأمر أو القانون بموجب مطلوباً الإفصاح يكون أو كتابة المستأجر
- ✓ القانون في عليها المنصوص التعويضات إلى بالإضافة الفعلية الأضرار عن مسؤولاً يكون القسم هذا ينتهك الذي العقار صاحب دولار 5,000إلى 100من تتراوح بقيمة

41.19 الإساءةالتوثيق رغم بالإنهاء تسمح التي الاستثناءات

هدد إذا أو السكنية، الوحدة نفس في يقيم الإساءة مرتكب كان إذا الإساءة توثيق استقبال بعد حتى الإيجار بإنهاء المالك يقوم قد أيامثلاثة مدته إشعار بعد الإساءة مرتكب بوجود السماح المستأجر وواصل الآخرين سلامة الإساءة مرتكب·

- ✓ المسكنوحدة نفس في يقيم مستأجراً الإساءة مرتكب كان إذا بالإنهاء يُسمح
- ✓ أيامثلاثة مدته إشعار بعد بالوجود المستأجر وسمح للآخرين البدنية السلامة الإساءة مرتكب هدد إذا بالإنهاء يُسمح
- ✓ القسملهذا امتثالاً المتخذة الإجراءات عن الآخرين المستأجرين تجاه قانونية مسؤولية المالك يتحمل لا

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 المزدوجة المسؤولية لمدير الملكية

قيمة مقابل المالك ربحية بين يوازن أن ويجب الأحيان، بعض في متنافسة مصالح لديهما تكون قد طرفين الملكية مدير يخدم القانوني والامتثال المستأجر.

- ✓ الممتلكات على عائد أعلى على للحصول العميل /المالك تجاه واجبًا المدير يتحمل
- ✓ العادل الإسكان لقوانين والامتثال معقولة وسلامة قيمة أفضل لتوفير المستأجرين تجاه واجبًا المدير يتحمل
- ✓ الممتلكات قيمة تعزيز /وحماية الميزانية ضمن التكاليف على والحفاظ السوق في إيجار بأعلى الوحدات استئجار المدير على يجب

42.2 المكتوبة الإدارة اتفاقية

بالواجبات مقيداً العقار مدير يكون وكوكيل، .المسؤوليات يحدد المالك مع مكتوب عقد العقار مدير لدى يكون أن يجب والقانونية الاستئمانية.

- ✓ للوكيل المالك يمنحها التي الصلاحيات /والسلطة والرسوم الإدارية والسياسات والمدة الشروط على العقد تنص أن يجب
- ✓ المؤجرة للعقارات متاحة القياسية الإدارة اتفاقيات نماذج
- ✓ الكامل والإفصاح الواجب والجهد والعناية والمهارة والولاء النية بحسن كوكيل العقار مدير يدين
- ✓ وموافقته الموكل معرفة بدون السرية الشخصية الأرباح عن والامتناع الأموال بين الخلط تجنب الوكيل على يجب

42.3 الأمانة لصندوق المحاسبة متطلبات

والامتثال كافٍ أمانة صندوق محاسبة نظام على الحفاظ الملكية مدير على يجب والمالك، الوسيط بين الائتمانية للعلاقة نظراً الأمانة حساب لقوانين.

- ✓ الوسيط يدي عبر تمر التي الأمانة أموال لجميع دقيق بسجل الاحتفاظ يجب
- ✓ الممتلكات إدارة وسيط عاتق على الأمانة صندوق سجلات مسؤولية تقع
- ✓ المحاسبة نظام لمراجعة دوري بشكل خارجي بمحاسب الاحتفاظ يجب
- ✓ العملاء أموال مع القانوني التعامل من يتمكنوا حتى المرخصين غير المكاتب مساعدي تأمين يمكن

42.4 التعيينات المهنية لـIREM

تؤدي الشركةوليس الشخص على تعتمد القدرة لأن مؤهلين عقارات كمديري (الشركاتوليس) الأفراد بتصديق IREMتقوم مختلفةتعيينات إلى والخبرة التدريب من مختلفة مستويات.

- ✓ والخبرةالتعليم متطلبات يستوفون الذين الأفراد قبل من عليه الحصول يتم (CPM)المعتمد العقارات مدير
- ✓ الموقععلى والخبرة التدريب من أقل درجة يتطلب (ARM)المعتمد السكن مدير
- ✓ الأقلعلى واحد CPMوتستخدم IREMإرشادات تستوفي شركة هي (AMO)المعتمدة الإدارة منظمة

42.5 الملكياتلمديري الثلاثة الأنواع

كل فهم يعتبر المدارةالممتلكات وعدد والنطاق التوظيف جهة حسب يختلفون الملكيات، مديري من مميزة أنواع ثلاثة هناك للامتحانمهماً دور.

- ✓ أكثرأو واحد لمالك الممتلكات يدير عقارات وسيط هو الفردي الملكية مدير
- ✓ كبيرةواحدة ملكية عادة ويدير مالك أو ملكية مدير قبل من توظيفه يتم الفردي المبنى مدير
- ✓ كاملأو جزئي بدوام سكني مبنى لإدارة مالك أو إدارة وكيل أو وسيط قبل من السكان مدير توظيف يتم قد
- ✓ مديري على يشرف ما وغالباً والبيع، التمويل وإعادة الاستخدام تغيير بشأن المالك مستوى على قرارات الأصول مدير يتخذ الآخرينالملكيات

42.6 الممتلكاتلمدير المحددة الواجبات

يتعرفوا أن الامتحان في المرشحين على يجب المحددةالتشغيلية الواجبات من واسعة مجموعة بأداء الممتلكات مدير يقوم الأساسيةالإدارية المسؤوليات هذه على.

- ✓ الجيدالاقتصاد مع متسق عائد أعلى لتحقيق الإيجار جدول وضع
- ✓ للمستأجرينالائتمانية الجدارة من والتحقق الإيجار عقود وتنفيذ وإعداد الإيجار وتحصيل المساحة تسويق
- ✓ للمالكالمنتظمة التقارير وإعداد بالسجلات الاحتفاظ
- ✓ التأمينعلى والحصول الفواتير مقابل والدفع وتدقيق الصيانة على والإشراف الشواغر عن الإعلان
- ✓ بهاالمعمول المحلية والقوانين الولاية وقوانين الفيدرالية القوانين لجميع والامتثال دراية على تكون أن

42.7 وضع جدول الإيجار

يتطلب تحديد الإيجارات تحليلاً شاملاً للحي/السوق. يقارن مدير الممتلكات المباني المماثلة في المنافسة والمقارنة للحي. يتضمن تحليل السوق والاقتصاد المحلي والنقل والظروف السوقية والإسكان. يجب أن يحقق جدول الإيجار النهائي أقصى دخل متسق مع الاقتصاد الجيد. يجب أن تتم مقارنة مستويات الإيجار بناءً على أساس القدرة على تحمل التكاليف وقابلية المقارنة للقيم. يتم تحديد مستويات الإيجار لتعظيم الدخل على المدى الطويل. تشمل العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار عند تحديد الإيجارات لتحديد الديموغرافية والاقتصادية ويحلل المنافسة المباني الممتلكات مدير يقارن. السوق/للحي شاملاً تحليلاً الإيجارات تحديد يتطلب. الدخل تعظم التي الإيجارات لتحديد والديموغرافية.

- ✓ للقيم المقارنة وقابلية الندرة أساس على الإيجار مستويات تحديد يتم
- ✓ الحي في المنافسة المقارنة المباني إيجارات مسح المدير على يجب
- ✓ الإسكان سوق وظروف والنقل المحلية والصناعة الدخل ومستويات السكان نمو التحليل يتضمن
- ✓ الجيد الاقتصاد مع متسق دخل أقصى النهائي الإيجار جدول يحقق أن يجب

42.8 الوقائية والعناية الصيانة

يحقق المالك يزال لا بحيث النفقات وموازنة بكفاءة، والخدمات الإمدادات وشراء المبنى على الحفاظ الملكية مدير على يجب الوقائية الفورية الصيانة. ربحًا. المال توفر والوقائية الفورية الصيانة.

- ✓ تكلفة أكثر وتصبح تسوء بأن للمشاكل التأخير يسمح حيث الفور، على الإصلاحات إجراء يجب
- ✓ المستقبل في الكبيرة النفقات لتقليل المستمرة الوقائية الصيانة هو الهدف
- ✓ المالك أموال مقابل قيمة أفضل على الحصول على الشراء يركز أن يجب
- ✓ آخر مدير عن المالك فسيبحث ربح، أي ترك دون الدخل جميع إنفاق تم إذا

42.9 المالك ومراعاة سجلات

يجب على مدير الممتلكات الاحتفاظ بسجلات صحيحة ودقيقة، بما في ذلك الإيصالات والفواتير والإيداعات المصرفية. يجب أن يتلقى المالك كشف حساب شهري وسنوي مفصل. يجب أن تكون التقارير سهلة الفهم وتغطي جميع العمليات. يجب أن تتضمن التقارير الشهرية كشف حساب مفصل وسنوي. يجب أن تتضمن التقارير السنوية الكشوفات المصرفية وكشف الدخل والمصروفات وصياغة السياسات المستقبلية. تساعد تقييم في السنوية الكشوفات تقلبات الدخل والمصروفات وصياغة السياسات المستقبلية. يجب على مدير الممتلكات تقديم تقرير محاسبة شهري وكشف سنوي مع المالك، إلى بانتظام والإبلاغ صحيحة بسجلات الاحتفاظ الممتلكات مدير على يجب. المستقبلية السياسات لتوجيه مفصل.

- ✓ العمليات جميع وتغطي الفهم سهلة التقارير تكون أن يجب
- ✓ مفصل سنوي كشف إلى بالإضافة شهرية محاسبة قدم
- ✓ المستقبلية السياسات وصياغة والمصروفات الدخل تقلبات تقييم في السنوية الكشوفات تساعد

42.10 إدارة رسوم الممتلكات

نوع حسب الأسعار تختلف .المحصلةالإيجارات إجمالي من مئوية كنسبة شيوعاً الأكثر طرق؛ بعدة الإدارة رسوم هيكلة يمكن والموقعالممتلكات.

- ✓ الاثنينمن مزيجاً أو المحصلة الإيجارات إجمالي من مئوية نسبة أو ثابت شهري مبلغ عن عبارة الرسوم تكون قد
- ✓ الصغيرةالمباني أو الفردية المنازل على 20% إلى الكبيرة الهياكل على 3% حوالي من المئوية بالنسبة الرسوم تتراوح
- ✓ الإيجارإجمالي من 50% إلى يصل ما العالي الدوران معدل ذات المنتجعات مناطق تفرض قد
- ✓ الرئيسيةالتعديلات أو الإصلاحات على والإشراف الإيجار عقود لتجديد إضافياً تعويضاً المديرون يتلقى ما غالباً

42.11 مساحة تسويق الإيجار

الشغور وقت تقليل يؤدي .الإنترنتعبر الإعلان هي اليوم شيوعاً الأكثر الطريقة ضروري؛ أمر المتاحة للمساحة الفعال التسويق المفقودةوالفرص الإعلان تكاليف في التحكم إلى.

- ✓ الإنترنتعبر الإعلان هي اليوم المؤجرة الممتلكات لتسويق شيوعاً الأكثر الطريقة
- ✓ المستأجرينوإحالات التجارية الاتصال وجهات والكتيبات الصحفية والإعلانات اللافتات الأخرى الطرق تشمل
- ✓ المحتملينالمستأجرين عزيمة تثبط المتهالكة العقارات لأن مهماً السليم الصيانة برنامج يعتبر

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 المحظورةالتقييدية العهود حذف يجب

على يجب ·(التمييزيةالعهود) 12955البند الحكومة قانون ينتهك تقييدياً عهداً تتضمن أن إدارية وثيقة أو إعلان لأي يجوز لا أو المدنية الحقوق لقسم يجوز ·الوثيقةصياغة وإعادة العهود هذه لحذف —الأعضاءموافقة بدون —الوثيقةتعديل الإدارة مجلس من يوماً 30خلال الحذف في الجمعية فشلت إذا المؤقتة الإغاثة على للحصول دعوى رفع شخص أي أو مقاطعة /مدينةأي الفائزللطرف المحاماة أتعاب المحكمة تمنح وقد الكتابي، الإشعار·

- ✓ للتنفيذقابلة غير الحكومة قانون من 12955البند بموجب المحظورة التمييزية التقييدية العهود
- ✓ صياغتهالمعاد الإعلان وتسجيل الأعضاء موافقة بدون العهود هذه حذف الإدارة مجلس على يجب
- ✓ تنفيذيإجراء رفع جواز قبل للحذف الكتابي الإشعار بعد يوماً 30للجمعية

43.2 للبائعالمشتركة الفائدة ذو التطوير عن الإفصاح وثائق

أو PUDأو الشقة)المشتركة الفائدة تطوير في منفصلة حصة يبيع الذي المالك على يجب ، 4525 § المدني القانون بموجب عقد تنفيذ أو الملكية نقل قبل ممكن وقت أقرب في الوثائق من محددة مجموعة المحتمل للمشتري يقدم أن)للأسهمالتعاونية الميزانية عن الإفصاحات وأحدث ، (التأسيسعدم بيان أو والمواد واللوائح، ، (CC&Rsالحكم وثائق جميع هذه تتضمن ·العقاربيع وقوائم الانتهاك، وإشعارات والغرامات، المتأخرة، والمبالغ الحالية الخاصة /العاديةالتقييمات وبيان الاحتياطيات، /السنوية السابقةشهراً ·12 للـ المجلس اجتماعات محاضر (طُلبإذا)والعمر، /الإيجارقيود وبيانات العيوب،

- ✓ البيععقد تنفيذ أو الملكية نقل قبل ممكن وقت أقرب في للمشتري 4525 § وثائق تسليم البائع على يجب
- ✓ وملخصات الانتهاك، إشعارات والغرامات، المتأخرة التقييمات الرسوم، /التقييمبيان الحكم، وثائق الإفصاحات تتضمن الميزانية/الاحتياطيات
- ✓ شهراً 12للـ (التنفيذيةالجلسة باستثناء)المعتمدة المجلس اجتماعات محاضر تقديم البائع على يجب ذلك، المشتري طلب إذا السابقة
- ✓ 51.3القسم بموجب محدود العمر حسب الاحتلال على قيد وأي تأجير /إيجارحظر أي عن البيان يكشف أن يجب

43.3 جمعيات تأجير قيود الملاك محدودة بالقانون

استحواذ قبل سارية كانت إذا إلا المنفصلة المصالح استئجار /تأجيرمعقول غير بشكل تقيد أو تحظر أن الإدارية للوثائق يجوز لا للمالكين يجوز .(§ 4741) المنفصلة المصالح من 25% من أقل إلى التأجير القيود تحد أن يجوز لا .(§ 4740) السند على المالك تعديل الإدارية الهيئات على كان .(§ 4739) يومًا 30 عن تزيد لفترات المال□□ك قبل من المملوكة الوحدات من أجزاء تأجير بحلول الممتثلة غير الإدارية الوثائق 1 يوليو 2022.

- ✓ السند على المالك استحواذ قبل سارية الإدارية الوثيقة كانت إذا إلا التأجير لحظر يخضع لا المالك (§ 4740)
- ✓ المنفصلة المصالح من 25% من أقل إلى التأجير تقييد الملاك لجمعيات يجوز لا (§ 4741)
- ✓ المالك من مملوكة كانت إذا كمؤجرة تُحتسب لا والوحدة منفصلة، كمصالح تُحتسب لا JADU و ADU وحدات
- ✓ أقل أو يومًا 30 تبلغ التي العابرة /الأجل قصيرة التأجيرات حظر في الاستمرار يمكن
- ✓ دولار 1,000 إلى تصل مدنية عقوبة إلى بالإضافة الفعلية للأضرار الملاك جمعية يعرض المتعمد الانتهاك

43.4 المالك مصلحة تسويق على الباطلة القيود

يجوز لا .(§ 4730) باطلاً يكون مصلحته تسويق على المالك قدرة معقول غير أو تعسفي بشكل يقيد الإدارية الوثيقة في حكم أي في البيع لعمليات عقاري وسيط مع حصرية علاقة إنشاء أو الفعلية التكاليف تتجاوز تسويق رسوم فرض الملاك لجمعيات المشروع.

- ✓ باطلة تكون مصلحته تسويق على المالك قدرة معقول غير أو تعسفي بشكل تقيد التي الأحكام
- ✓ المباشرة أو الفعلية التكاليف تتجاوز تسويق رسوم فرض الملاك لجمعيات يجوز لا
- ✓ المالك مصالح تسويق أو لبيع حصرية وسيط علاقة تطلب أن الملاك لجمعيات يجوز لا

43.5 الكافية التقييمات فرض واجب

للغرض ضروري هو مما أكثر تجمع لا قد ولكن التزاماتها لتنفيذ كافية وخاصة منتظمة تقييمات فرض الجمعيات على يجب المفروض.

- ✓ يحده ما باستثناء التزاماتها لتلبية كافية وخاصة منتظمة تقييمات فرض الجمعية على يجب (§ 5600) § 5605
- ✓ أجلها من فرضها يتم التي التكاليف لتغطية اللازم المبلغ يتجاوز رسم أو تقييم جمع أو فرض للجمعية يجوز لا

43.6 قاعدة (20%/5%) التقييمات في الزيادة حدود

قاعدة هذه HOA يتم بشكل كبير. الأعضاء موافقة بدون محدودة التقييمات رفع في المجلس سلطة.

- ✓ الأعضاء من النصاب أغلبية موافقة بدون السابقة المالية السنة عن 20% من بأكثر العادية التقييمات زيادة للمجلس يجوز لا (§ 5605)
- ✓ موافقة بدون المالية للسنة الإجمالية الميزانية نفقات من 5% المجموع في تتجاوز خاصة تقييمات فرض للمجلس يجوز لا الأعضاء
- ✓ § 5300 في الميزانية عن الكشف لمتطلبات الامتثال العادية التقييمات زيادات تتطلب
- ✓ الأعضاء من المائة في 50 من أكثر 'النصاب' مصطلح يعني

43.7 الدفع في والتأخر للمالك كديون العقارية الجمعية تقييمات

شخصي دين هي والفائدة المعقولة المحامي ورسوم التحصيل وتكاليف التأخير رسوم إلى بالإضافة الخاصة أو العادية التقييمات. أطول فترة الوثيقة توفر لم ما استحقاقها موعد من يوماً 15 بعد السداد عن متأخرة التقييمات تصبح. فرضها وقت للمالك.

- ✓ أطول بفترة الإدارة وثائق تسمح لم ما الاستحقاق تاريخ من يوماً 15 بعد السداد عن متأخرة التقييمات تصبح
- ✓ فرضها وقت المنفصل الحق لمالك شخصي دين هو الرسوم مع التقييم

43.8 المتأخرات على للاسترجاع القابلة والفائدة المتأخرة الرسوم

لا. والفائدة المتأخرة والرسوم المحامي ورسوم المعقولة التحصيل تكاليف الجمعية تسترجع قد متأخراً، التقييم يكون عندما. القانونية بالحدود رهناً الجمعيات، على كاليفورنيا دستور من عشرة الخامسة المادة بموجب الفائدة حدود تنطبق.

- ✓ أكبر أيهما دولارات، 10 أو المتأخر التقييم من 10% المتأخرة الرسوم تتجاوز أن يجوز لا
- ✓ التقييم استحقاق بعد يوماً 30 من ابتداءً سنوياً، 12% معدل الفائدة تتجاوز أن يجوز لا

43.9 الرهن قبل إشعار متطلبات

مع الدفع، متأخر لدين رهن تسجيل من الأقل على يومًا 30 قبل معتمد بريد بموجب السجل مالك إخطار الجمعية على يجب. يحق غامق بخط المطلوبة الحجز من التحذير ولغة بالرسوم تفصيلي وبيان الحساب وطريقة الرهن /التحصيل إجراءات وصف. النزاعات حل ومتابعة المجلس اجتماع وطلب السجلات فحص العقار لصاحب.

- ✓ بالرسوم تفصيليًا بيانًا يتضمن الرهن تسجيل من يومًا 30 قبل المعتمد بالبريد إشعار إرسال يجب
- ✓ للنزوح البديلة الوسائل /النزاع حل وطلب الدفع خطة اجتماع وطلب (§ 5205) السجلات فحص في الحق الإشعار يذكر أن يجب

43.10 التقييمامتيازات وأولوية تسجيل

مسجل مع متأخر تقييم إشعار الجمعية تسجل أن بمجرد رهناً والفائدة المتأخرة والرسوم التكاليف إليه مضافاً التقييم مبلغ يصبح علني اجتماع في الإدارة مجلس أغلبية بتصويت الرهن قرار اتخاذ يجب ·والمالكالقانوني والوصف المبلغ يصف الذي المقاطعة التسجيلمن أيام 10خلال المسجل البريد طريق عن نسخة إرسال يجب ·وكيلإلى تفويضه يمكن ولا·

- ✓ تفويضه يمكن ولا المحاضر، في تسجيله مع علني، اجتماع في الإدارة مجلس أغلبية بتصويت الرهن تسجيل قرار يكون أن يجب وكيلإلى
- ✓ الرهون يسبق الرهن التسجيل؛ من تقويمية أيام 10خلال المسجل البريد طريق عن المسجل الإشعار من نسخة إرسال يجب الوثيقةتخضعه لم ما لاحقاً المسجلة

43.11 الرهنحبس خلال من التقييم امتيازات تنفيذ

حبس قبل ·بديلوصي أو الوصي قِبل من بيع أو قضائي بيع خلال من الامتياز تنفيذ يجوز الامتياز، تسجيل من يومًا 30مرور بعد متاح غير الملزم التحكيم)المالك اختيار على للنزاعات البديل الحل أو والتشاور الاجتماع خيار تقدم أن الجمعية على يجب الرهن، جلسة في بالأغلبية التصويت خلال من فقط المجلس قِبل من الرهن حبس قرار اتخاذ يجب ·(القضائيالرهن حبس نية تم إذا يومًا 30عن يقل لا بما علني بيع أي قبل القطعة، برقم العام الاجتماع محضر في تسجيله مع تنفيذية،·

- ✓ التسجيلمن يومًا 30مرور بعد القضائي غير أو القضائي الرهن حبس خلال من الامتياز تنفيذ يجوز
- ✓ عن يقل لا بما علني بيع أي قبل تنفيذية جلسة في بالأغلبية التصويت خلال من الرهن حبس على الموافقة المجلس على يجب وكيلإلى القرار تفويض يمكن لا يومًا؛ 30

43.12 الوحداتمالكي جمعية قبل من الملكية حبس بعد الاسترداد حق

أن يجب البيع وإشعار البيع، من يوماً 90بعد الاسترداد فترة تنتهي ·الاستردادلحق الجمعية قبل من القضائي غير الحبس يخضع الاستردادمن الحق هذا بموجب يُباع العقار أن يذكر·

- ✓ الجمعيةقبل من القضائي غير الملكية حبس عملية من يوماً 90بعد الاسترداد فترة تنتهي
- ✓ الاستردادحق بموجب يُباع العقار بأن بياناً البيع إشعار يتضمن أن يجب

43.13 القسري الرهن حد $1,800 / 12 شهر

باستثناء)المبلغ كان إذا إلا المتأخرة التقييمات لتحصيل القضائي غير أو القضائي القسري الرهن استخدام للجمعية يجوز لا التقييمات كانت أو $1,800 عن يزيد أو مساويًا (والفائدةالمحامين وأتعاب والرسوم المتأخرة والرسوم المتسارعة التقييمات لا لكن)رهن تسجيل أو الصغيرة المطالبات محكمة في دعوى رفع للجمعية يجوز الحد، هذا تحت .شهرًا 12 من لأكثر متأخرة بالحدالوفاء يتم حتى القسري الرهن يمكن).

- ✓ شهرًا 12 من لأكثر متأخرة أو الأقل على $1,800 بقيمة المتأخرة التقييمات كانت إذا إلا القسري الرهن برفع يسمح لا
- ✓ القسريالرهن يمكنها لا ولكن رهن تسجيل أو الصغيرة المطالبات محكمة في إجراء خلال من التحصيل للجمعية يجوز الحد، تحت

43.14 عقاريترخيص على الحصول الاهتمام المشترك التطوير مدير من يُطلب لا

المشترك التطوير .تعويضمقابل المنازل مالكي لجمعية المالية أو الإدارة خدمات (CID) للمصالح المشترك التطوير مدير يقدم الحصول الفرد من يُطلب لا آخر، قانون أي عن النظر بغض .4100 § المدني القانون في محدد سكني تطوير هو (CID) للمصالح لجمعيةللمصالح المشترك التطوير مدير خدمات لأداء وسيط أو عقاري ترخيص على.

- ✓ للمصالح المشترك التطوير‹common interest development› هو 4100 § المدني القانون في محدد سكني تطوير
- ✓ تعويضمقابل جمعية المالية أو الإدارة خدمات للمصالح المشترك التطوير مدير يقدم
- ✓ لجمعيةللمصالح المشترك التطوير مدير خدمات لأداء وسيط أو عقاري ترخيص على الحصول الفرد من يُطلب لا قد
- ✓ استشاريةبصفة المجلس وتوجيهات (4150 § المدني القانون)الحاكمة الوثائق تنفيذ الإدارة خدمات تشمل

43.15 العيوبعن الإفصاح تحويل بيان

/المالكعلى يجب أسهم، تعاونية أو جماعية شقق مشروع أو سكنية شقة إلى قائم مسكن من تحويلها تم لوحدة الأول البيع قبل والمناطق الرئيسية الأنظمة في الأعطال /الجوهريةالعيوب بجميع قائمة يتضمن مكتوب بيان تسليم الوكيل أو المقسِّم والتكييف والأرضيات والجدران السقف الرئيسية الأنظمة تشمل .(الفحصبعد فقط)المعرفة عن مسؤولية إخلاء أو المشتركة، الترفيهيةوالمرافق والكهرباء والسباكة.

- ✓ المحولةللوحدات الأول البيع قبل المشتركة والمناطق الرئيسية الأنظمة في الجوهرية العيوب عن مكتوب بيان يُطلب
- ✓ معقولةفحص عملية ستكشفه عيباً يجد ولا بالفحص المقسِّم /المالكيقوم أن بعد فقط المسؤولية بإخلاء يُسمح
- ✓ الترفيهيةوالمرافق والكهرباء والسباكة والتكييف والأرضيات والجدران السقف 'الرئيسيةالأنظمة 'تشمل

43.16 حقوق المشتري في العقد فسخ في التسليم حالة في المتأخر

أو الشخصي التسليم بعد أيام ثلاثة خلال العقد فسخ للمشتري فيجوز الشراء، عقد توقيع بعد التحويل عيب إفشاء تسليم تم إذا يترتب .العقدفسخ ووقت وطريقة المشتري حق التوقيع بعد المسلم الإفشاء يصف أن يجب .بالبريدالتسليم بعد أيام خمسة .التحويليبطل لا الامتثال وعدم للمشتري؛ الفعلية الأضرار عن مسؤولية المتعمد الإخلال على

- ✓ العقدلفسخ (بالبريدتسليم) أيام 5 أو (شخصيتسليم) أيام 3 المشتري يمنح بتأخر المسلم الإفشاء
- ✓ العقدفسخ ووقت وطريقة المشتري حق الإفشاء يصف أن يجب
- ✓ للمشتريالفعلية الأضرار عن مسؤولية المتعمد الإخلال على يترتب

43.17 لإعلان المطلوبة المحتويات CID

مشروع كان إذا ما وتحديد المشتركة المصلحة لمشروع قانونيًا وصفًا 1986 يناير 1 بعد أو في المسجل الإعلان يتضمن أن يجب والقيود الجمعية اسم يتضمن أن يجب كما .مزيجأو أسهم تعاونية أو مخطط تطوير أو سكنية شقة مشروع أو مجتمع شقة (العادلةالمزايا) على استخدام أو التمتع بالمشروع.

- ✓ نوع وتحديد قانونيًا وصفًا الإعلان يتضمن أن يجب CID
- ✓ للتنفيذالقابلة الاستخدام قيود/العادلةالمزايا على وينص الجمعية الإعلان يذكر أن يجب
- ✓ 1986 يناير 1 بعد أو في المسجلة الإعلانات على ينطبق

43.18 تأثير منطقة إشعار في المطار الإقرار

كان إذا CID يقع ضمن منطقة تأثير المطار، يجب أن يتضمن الإقرار المسجل بعد 1 يناير 2004 إشعار قانوني بعنوان 'NOTICE OF AIRPORT IN VICINITY' يحذر المشترين من احتمال الضوضاء أو الاهتزاز أو الروائح. يُطلب إشعار مماثل للممتلكات الواقعة ضمن خليج وتنمية حفظ لجنة اختصاص فرانسيسكو سان (الإقررات المسجلة في أو بعد 1 يناير 2006). لا يُطلب هذا الإشعار إذا كان الملكية في عيبًا يشكل أو رهنًا أو التزامًا.

- ✓ 2004 يناير 1 بعد المسجلة الإقررات في المطار تأثير منطقة إشعار يُطلب
- ✓ 2006 يناير 1 بعد أو في المسجلة للإقررات فرانسيسكو سان خليج وتنمية حفظ لجنة إشعار يُطلب
- ✓ التزامًاأو رهنًا أو الملكية في عيبًا يشكل لا الإفصاح إشعار

43.19 الحوكمةوثائق في الهرمية

على يسود (CC&Rs)الإعلان الحوكمة؛ وثائق جميع على يسود القانون ·محددأولويات ترتيب ينطبق الحوكمة، وثائق تعارض عند قابلة الهرمية هذه ·التشغيلقواعد على تسود الإعلان أو المواد أو واللوائح اللوائح؛ على تسود الإعلان أو المواد التأسيس؛ مواد وثائق سلطة لفهم للاختبارCID.

- ✓ الحوكمةوثائق جميع على يسود القانون
- ✓ الأولوياتترتيب: الإعلان > التأسيس مواد > اللوائح > التشغيلقواعد
- ✓ الإعلان(CC&Rs) التأسيسمواد على يسود

43.20 المشتركةالمصالح تطورات أنواع

سكنية شقة تتكون ·أسهمتعاونية أو مخطط تطور أو شقة مشروع أو سكني حي مشروع (CID)المشتركة المصالح تطور يعني يملكها مشتركة منطقة (PUD)مخطط لتطور ·وحدةفي منفصلة بمصلحة مقترنة المشتركة الممتلكات في محددة غير حصة من لعقد شركة الأسهم التعاونية تستخدم ·المنفصلةالمصالح على رهنا تضع قد تقييمات لفرض السلطة مع مشترك، أو جمعية ·الحصريالاحتلال حقوق على المساهمون يحصل حيث السند،

- ✓ أنواعCID أسهموتعاونية مخطط وتطور شقة ومشروع سكني حي مشروع هي الأربعة
- ✓ السكنية الشقة = المشتركة المنطقة في محددة غير حصة + (وحدة)منفصلة مصلحة
- ✓ مشتركةمنطقة على تحتوي لا التي التطورات على ستيرلينج -ديفيسقانون ينطبق لا

43.21 والرسومالمستندات توفير في الجمعية واجب

في § 4525 من المطلوبة المستندات توفر أن مكتوب طلب استقبال عند الجمعية على يجب ،§ 4530 المدني للقانون وفقاً والتسليم، والنسخ والتحضير للحصول الفعلية التكلفة على بناءً معقولاً رسماً البائع على تفرض أن للجمعية يجوز ·أيام 10غضون ولا الإلكتروني، للتسليم إضافي رسم فرض يجوز لا ·المعالجةقبل § 4528 نموذج على للرسوم مكتوباً تقديراً تقدم أن ويجب البائع وعلى الأخرى، المعاملة مستندات مع المطلوبة المستندات دمج يُحظر ·بهالمصرح الرسم لسداد إلا التسليم حجب يجوز ·البائعبحوزة موجودة محددة مستندات بأي تكلفة، بدون المشتري، يزود أن

- ✓ المكتوبالطلب من أيام 10غضون في § 4525 من المطلوبة المستندات توفير الجمعية على يجب
- ✓ § 4528 نموذج على مسبقاً وتُقدر منفصل بشكل وموضحة الفعلية التكلفة على مبنية الرسوم تكون أن يجب
- ✓ الإلكترونيللتسليم إضافية رسوم توجد لا به؛ المصرح الرسم لسداد إلا التسليم حجب يجوز لا
- ✓ الأخرىالمعاملة مستندات مع المطلوبة المستندات دمج يُحظر

43.22 النقلعن الإفصاح واجبات انتهاك على العقوبة

الفعلية الأضرار عن المشتري أمام مسؤولاً النقل عن الإفصاح مادة قصد عن ينتهك شخص أي § 4540 المدني القانون يجعل يوفر ذلك، ومع .المعقولةالقانونية الرسوم الإنفاذ إجراء في الفائزة الجهة تُمنح .دولار 500إلى تصل مدنية عقوبة إلى بالإضافة § 4545 أن .المنقولةللممتلكات الملكية حق صحة على يؤثر لا الانتهاك

- ✓ دولار 500تتجاوز لا مدنية عقوبة إلى بالإضافة الفعلية الأضرار عن المسؤولية المتعمد الانتهاك عن ينتج
- ✓ المعقولةالقانونية الرسوم على الحصول في بالحق الفائزة الجهة
- ✓ المنقولالملكية حق صحة على يؤثر لا الإفصاح مادة انتهاك

43.23 الجمعيةتحويل رسوم حدود

رسم أو عقوبة أو تقييم أي تحصيل أو فرض من المجتمعية الخدمات منظمة أو الجمعية على § 4575 المدني القانون يحظر لإعداد § 4530 بموجب بها المصرح والمبالغ سجلاتها لتغيير للجمعية الفعلية التكاليف باستثناء الملكية، بتحويل بصلة .المستندات القسم يوفر 4580 استثناءات ضيقة لتنظيمات معينة للتخفيف من الأثر البيئي وتنظيمات ما قبل عام 2004.

- ✓ بتحويل يتعلق فيما § 4530 المستندات رسوم إلى بالإضافة السجلات لتغيير الفعلية التكاليف تحصيل فقط للجمعيات يجوز الملكية
- ✓ § 4580 استثناءات بموجب إلا بالتحويل متعلق آخر رسم أو عقوبة أو تقييم أي فرض يجوز لا

43.24 المشتركةللمنطقة الحصري الاستخدام منح على الأعضاء تصويت

الاستخدام يمنح أن للمجلس يجوز لا مختلفة، مئوية نسبة الحاكمة المستندات تحدد لم ما، § 4600 المدني للقانون وفقاً عن يقل لا ما يملكون الذين الأعضاء من إيجابي تصويت على الحصول دون عضو لأي المشتركة المنطقة من جزء لأي الحصري الأخطاء تصحيح مثل تصويت، دون با□□عمل للمجلس تسمح عديدة استثناءات هناك .المنفصلةالحصص من المائة في 67 المركبات شحن محطات وتثبيت محددة، تخزين أو سيارات مواقف وتخصيص الإعاقة، مع والتكيف الإنشائية، أو الهندسية .الحاكمللقانون والامتثال الشمسية، الطاقة أنظمة أو الكهربائية

- ✓ للمنطقة الحصري الاستخدام المجلس يمنح أن قبل المنفصلة الحصص مالكي من المائة في 67بنسبة إيجابي تصويت يتطلب (ذلكخلاف على المستندات تنص لم ما)المشتركة
- ✓ الكهربائية المركبات شحن محطات وتثبيت الإعاقة مع التكيف تصويت دون بالعمل للمجلس تسمح التي الاستثناءات تشمل الإنشائيةأو الهندسية الأخطاء وتصحيح الشمسية الطاقة وأنظمة

43.25 المشتركالاستخدام منطقة حصة يشمل المنفصلة الحصة نقل

بها المرتبطة المقسمة غير الحصة تلقائياً يشمل منفصلة لحصة نقل أو قضائي بيع أو تحويل أي المشتركة، المصالح تطورات في السكنية الشقق مشاريع على هذا وينطبق .الجمعيةفي الملك لصاحب العضوية ومصلحة المشترك الاستخدام منطقة في المجتمعية)§ 4625(والشقق السكنية)§ 4630(لها المخطط والمشاريع)§ 4635(والتعاونيات السهمية)§ 4640(.

- ✓ أو (لهاالمخطط والمشاريع السكنية الشقق)المشترك الاستخدام منطقة في المقسمة غير الحصة يشمل المنفصلة الحصة نقل (السهميةالتعاونيات)الشركة في الملكية حصة
- ✓ الجمعيةفي عضويته مصلحة أيضاً يشمل الملك صاحب تركة كامل نقل
- ✓ إثباتهاطريقة عن النظر بغض الشركة، في الملكية حصة هي المنقولة الحصة السهمية، التعاونية في

43.26 المالكينجمعيات في المحمية المالك استخدامات

اللافتاتأو ،(§ 4706) المدخل أبواب على الدينية العناصر أو ،(§ 4705) الأمريكي العلم عرض تحظر أن الإدارية للوثائق يمكن لا ،(§ 4715) الأقل على واحد أليف بحيوان الاحتفاظ أو ،(§ 4710) الحجم حدود ضمن التجارية غير الشعارات /الأعلام/الملصقات/ تنطبق قد .(§ 4725) المشتركة المناطق /الشوارعمن مرئية غير أقل أو بوصة 36بطول الهوائيات /الصناعيةالأقمار أطباق أو العامةالسلامة /الصحةواستثناءات المعقولة القيود.

- ✓ (§ 4706 لـ وفقًا)الدينية والعناصر الأمريكي العلم حظر يمكن لا
- ✓ مربعقدم 15على تزيد التي الشعارات /والأعلامربع قدم 9على تزيد التي التجارية غير الملصقات /اللافتاتتقييد يمكن
- ✓ المعقولةالقواعد مراعاة مع الأقل، على واحد أليف بحيوان الاحتفاظ تحظر أن المالكين لجمعيات يمكن لا
- ✓ المشتركةالمنطقة أو الشارع من المرئية غير أقل أو بوصة 36بطول الصناعية الأقمار أطباق /الهوائياتحظر يمكن لا

43.27 المائيالاستهلاك منخفضة والنباتات للمياه الموفرة الطبيعية المناظر حماية

المناظر لأنظمة الامتثال أو الاصطناعية الحشائش أو المياه استخدام منخفضة النباتات تحظر التي الحاكمة الوثائق أحكام تُعتبر خلال الري تقليل بسبب المالكين على غرامات فرض السكنية للجمعيات يمكن لا .(§ 4735) باطلة للمياه الموفرة الطبيعية الجفاف طوارئ حالة خلال العالي الضغط غسل فرض يمكنهم ولا المعلنة، الجفاف حالات (§ 4736).

- ✓ باطلةالاصطناعية /الاصطناعيةالحشائش أو المياه استهلاك منخفضة النباتات تحظر التي الأحكام تُعتبر
- ✓ المحليةأو الولاية جفاف حالات خلال الري إيقاف أو تقليل بسبب المالكين عل غرامات فرض السكنية للجمعيات يمكن لا
- ✓ الطوارئحالة انتهاء بعد للمياه الموفرة الطبيعية المناظر عكس على المالكين إجبار يمكن لا
- ✓ باطلةمعلنة جفاف حالة خلال العالي الضغط غسل تتطلب التي الأحكام تُعتبر

43.28 المنازلأصحاب جمعيات في TOUوعدادات الكهربائية المركبات شحن محطات

الكهربائية المركبات شحن محطات تثبيت معقول غير بشكل تقيد أو فعال بشكل تحظر التي الإدارة وثائق في الأحكام (§ 4745) وتعتبر المعمارية التعديلات مثل الطلبات معالجة يتم .باطلة (§ 4745.1) الكهربائية للمركبات المخصصة TOU عدادات أو العدادات /الشحنمحطات وجود عن الإفصاح المالكين على يجب .يومًا 60 غضون في كتابيًا رفضها يتم لم إذا عليها موافق المحتملينللمشترين الموجودة.

- ✓ الكهربائية للمركبات المخصصة TOU عدادات أو الكهربائية المركبات شحن محطات معقول غير بشكل تقيد أو تحظر التي الأحكام باطلة
- ✓ عليهاموافق تعتبر يومًا 60 غضون في كتابيًا رفضها يتم لم التي الطلبات
- ✓ المحتملينللمشترين بها المرتبطة والمسؤوليات TOU عداد /الشحنمحطة وجود عن الإفصاح المالكين على يجب
- ✓ $1,000 إلى تصل مدنية عقوبة إلى بالإضافة الفعلية للأضرار المنازل أصحاب جمعية يعرض المتعمد الانتهاك

43.29 للجمعيةالشهري المالي الاستعراض في المجلس واجبات

معايير الحاكمة المستندات تفرض لم ما شهرية مالية استعراضات إجراء المشتركة المصلحة مشروع إدارة مجلس على يجب الفعلي، مقابل الميزانية ومقارنات والاحتياطي، التشغيل حسابات بين التوفيق الاستعراضات هذه تغطي .صرامةأكثر السدادفي التأخر وتقارير والدفاتر الشيكات وسجلات والنفقات، الدخل وبيانات المالية، المؤسسات وكشوفات.

- ✓ شهري أساس على والاحتياطي التشغيل حسابات بين التوفيق استعراض المجلس على يجب (§ 5500)
- ✓ شهريأساس على الميزانية مقابل الحالية للسنة الفعلية والنفقات الإيرادات استعراض المجلس على يجب
- ✓ إذا المجلس اجتماع خارج (واحدعضو إلى بالإضافة الصندوق أمين)فرعية لجنة أو فرديين أعضاء قبل من الاستعراض إجراء يمكن المحاضر في تدوينه وتم التالي الاجتماع في عليه الموافقة تمت (§ 5501)

43.30 الجمعيةحسابات من التحويلات على المفروضة القيود

الحدود من أقل تكن لم ما والمكتوبة المسبقة الإدارة مجلس موافقة التشغيل أو الاحتياطي حسابات من التحويلات تتطلب الجمعيةبحجم المرتبطة المحددة.

- ✓ لديها التي الجمعيات 50 أقلأو حصة: لا تحتاج إذا فقط الإدارة مجلس موافقة إلى التحويل كان إذا أقل من التحويل $5,000 أو 5% من أقل المقدر الميزانية دخل من (§ 5502)
- ✓ لديها التي الجمعيات 51 أكثرأو حصة: $10,000 أو 5% من أقل هو الحد المقدرالميزانية دخل من

43.31 الاحتياطيصندوق من والاستخدام السحب حدود

إنشاء تم التي الرئيسية المكونات على فقط تُنفق قد والأموال مزدوجة توقيعات السحب يتطلب :محميةالاحتياطي حسابات أجلهامن الاحتياطي.

- ✓ واحد مدير إلى بالإضافة مدير غير ضابط أو المديرين، من الأقل على اثنين توقيعات الاحتياطي حسابات من السحب يتطلب (§ 5510)
- ✓ الرئيسية للمكونات (الصلةذات القضائية الدعاوى أو)صيانة أو استبدال أو استعادة أو لإصلاح فقط الاحتياطي أموال تُستخدم قد عليهاالحفاظ الجمعية على يجب التي

43.32 الاحتياطيلأموال المؤقت النقل

مناسب إشعار تقديم تم إذا الأجل قصيرة النقدي التدفق باحتياجات للوفاء الاحتياطيات من المؤقت بالاقتراض الهيئة تقوم قد واحدةسنة غضون في عادة الأموال، سداد وتم.

- ✓ في النظر يمكن كان إذا وما السداد وخيارات الأسباب يوضح (§ 4920)الهيئة اجتماع إشعار في إشعار تقديم الهيئة على يجب خاص تقييم (§ 5515)
- ✓ الموثقالمؤقت التأخير مراعاة مع الأولي، النقل من واحدة سنة غضون في الاحتياطي صندوق إلى المحولة الأموال استعادة يجب
- ✓ المستنفدةالاحتياطي أموال لاستعادة (§ 5605 لحدود يخضع)خاصاً تقييماً الهيئة تفرض قد

43.33 الثلاثيالاحتياطي دراسة متطلب

يتم احتياطي، ودراسة الرئيسية للمكونات بصري فحص إجراء سنوات ثلاث كل الأقل على واحدة مرة المجلس على يجب الإجماليةالميزانية نصف تتجاوز أو الاستبدال قيمة تساوي عندما سنويًا، مراجعتها.

- ✓ سنويًا مراجعتها يتم سنوات، ثلاث كل الأقل على واحدة مرة الاحتياطي لدراسة بصري فحص إجراء يلزم (§ 5550)
- ✓ تكاليف وتقديرات المتبقي، وعمرها سنة، 30 من أقل مفيدة حياة فترة تبقى التي الرئيسية المكونات الدراسة تحدد أن يجب الاحتياطيتمويل وخطة المطلوبة، السنوية والمساهمة الإصلاح،
- ✓ عنهامسؤولة الجمعية تكون حيث والكهرباء والماء الغاز خدمة خطوط الرئيسية المكونات تشمل

43.34 الاحتياطياتوتمويل تقييم عن الإفصاح ملخص

أحدث على بناءً السنوية، الميزانية تقرير مع الاحتياطيات وتمويل تقييم عن معياري إفصاح ملخص تقديم الجمعيات على يجب القادمةالثلاثين السنوات مدار على الاحتياطيات كفاية يُظهر غامق، وبخط احتياطيات دراسة.

- ✓ غامق وبخط فقط، يعادله ما أو النقد باستخدام احتياطيات، دراسة أحدث على مبنياً الاحتياطيات ملخص يكون أن يجب (§ 5565)
- ✓ لكل الاحتياطيات في والنقص التمويل ونسبة المفيد أو المتبقي والعمر الحالية الاستبدال تكلفة عن الملخص يفصح أن يجب وحدة
- ✓ القسم بموجب يُسلِّم سنوية ميزانية تقرير كل الإفصاح نموذج يرافق أن يجب 5300 (§ 5570)

43.35 الطارئالتقييم استثناء

القسم بموجب التقييم في الزيادة حدود تنطبق لا 5605 على الحالات، الطارئة التي يتم تعريفها بشكل ضيق.

- ✓ الطارئةالحالات تشمل: نفقة أو خطرة؛ حالة أو الشخصية السلامة /للصحةتهديد لمعالجة نفقة المحكمة؛ بها تأمر استثنائية نفقة الميزانية في توقعها المعقول من يكن لم متوقعة غير (§ 5610)
- ✓ مع الأعضاء على توزع مكتوبة نتائج مع قرار إصدار المجلس على يجب المتوقعة، غير النفقات ذات الطارئة للحالات بالنسبة التقييمإشعار

43.36 المالكمدفوعات تطبيق

تطبيق يمكن بالكامل التقييمات دفع بعد فقط. المستحقةالتقييمات على أولاً المالك يقدمها التي المدفوعات تطبيق يجب الدفع.إيصال طلب للمالك يمكن. الفائدةأو الإضافية الرسوم أو المحاماة رسوم أو التحصيل رسوم على المدفوعات.

- ✓ والفائدةالإضافية والرسوم والتكاليف الرسوم على ثم المستحقة، التقييمات على أولاً المدفوعات تُطبّق
- ✓ عشية بين للدفع بريدي عنوان وتوفير الدفع، استقبل الذي والشخص التاريخ يوضح الطلب عند إيصال تقديم الجمعية على يجب السنويالسياسة بيان في وضحاها

43.37 للحواروالاجتماع الدفع خطط

سرية جلسة في الاجتماع الهيئة على يجب ·المعلنةللديون دفع خطة لمناقشة الهيئة مع للاجتماع مكتوباً طلباً المالك يقدم قد خطة خلال المتأخرة الإضافية الرسوم تتراكم لا ·للإشعارالبريدي الختم تاريخ من يوم 15غضون في الطلب تم إذا يوماً 45خلال ·للحوارالاجتماع خلال من النزاع حل تقديم الجمعية على يجب الرهن، تسجيل قبل ·المالكامتثل إذا الدفع

- ✓ صحيحدفع خطة طلب من يوماً 45خلال سرية جلسة في الاجتماع الهيئة على يجب
- ✓ الامتثالفي المالك بينما الدفع خطة خلال المتأخرة الإضافية الرسوم تتراكم أن يجب لا

43.38 الخاطئوالرهن الرهن تحرير

الإلغاء إشعار أو الرهن إخلاء تسجيل الجمعية على يجب المتأخر، التقييم إشعار في المذكورة المبالغ دفع من يومًا 21غضون في عكس الجمعية وعلى يومًا 21غضون في إخلاؤه التسجيل جهة على فيجب بالخطأ، الرهن تسجيل تم إذا ·للمالكنسخة وتقديم ·الصلةذات النزاعات حل تكاليف والدفع الصلة ذات الرسوم جميع

- ✓ المتأخرةالمبالغ دفع من يومًا 21غضون في الرهن إخلاء تسجيل يجب
- ✓ وتكاليف المحامين ورسوم والفائدة والرسوم المتأخرة الرسوم جميع عكس الجمعية على يجب بالخطأ، الرهن تسجيل تم إذا التحصيل

43.39 كرهونات التأديبية العقوبات مقابل الأضرار رسوم

رهنًا مستأجر أو ضيف أو عضو يسببها التي المشتركة المناطق في الأضرار إصلاح عن الجمعية تعوض التي الرسوم تصبح قد كإجراء المفروضة النقدية العقوبة اعتبار يجوز لا ذلك، ومع ·الإداريةالوثائق في مصرحة كانت إذا البيع طريق عن للتنفيذ قابلاً ·الرهنبيع طريق عن للتنفيذ قابل تقييم بمثابة (المتأخرةالمدفوعات بخلاف) تأديبي

- ✓ الإداريةالوثائق في مصرحة كانت إذا للتنفيذ قابلاً رهنًا المشتركة المناطق في الأضرار تعويض رسوم تصبح قد
- ✓ الرهنبيع طريق عن للتنفيذ قابل تقييم بمثابة (المتأخرةالمدفوعات بخلاف) الغرامات أو التأديبية العقوبات اعتبار يجوز لا

43.40 المسؤولية القانونية لموظفي ومديري المتطوعين حماية

التصرف كان إذا التأمينية التغطية تتجاوز شخصية مسؤولية مختلطة أو سكنية CID جمعية في متطوع مدير أو موظف يتحمل لا التغطية على الجمعية تحافظ أن بشرط جسيم، بشكل مهملاً أو طائشاً أو متعمداً وليس نية، بحسن الواجبات، نطاق ضمن مصلحتين عن عددهم يزيد لا مالكون أو مستأجرون هم الذين المتطوعين على فقط هذا ينطبق .للمسؤوليةالمطلوبة التأمينية منفصلتين سكنيتين.

- ✓ المطلوبةالتغطية: أدنى بحد 500,000 دولار لمشاريع تضم 100 مصلحة منفصلة أو أقل؛ بحد أدنى 1,000,000 دولار لأكثر من 100
- ✓ الحماية أن يكون التصرف بحسن نية، ضمن نطاق، الواجبات وليس متعمداً أو طائشاً أو مهملاً بشكل جسيم

43.41 عقارية كممتلكات بالأسهم الموزعة والتعاونية السكنية الوحدة

مثل)لسنوات عقاراً أو الحياة مدى عقاراً أو دائماً عقاراً /موروثاً عقاراً تكون وقد العقارية الملكية في عقار هي السكنية الوحدة شركة في المرتبطة والمصلحة المنفصلة المصلحة من كل بالأسهم، الموزعة التعاونية في .منهامزيج أي أو (الأمدطويل الإيجار العقاريةالممتلكات في مصالح هي التعاون.

- ✓ منهامزيجاً أو لسنوات أو الحياة مدى أو دائماً يكون قد العقارية الملكية في عقار هي السكنية الوحدة
- ✓ العقاريةالممتلكات في مصالح هي الشركة بأسهم المرتبطة والمصلحة المنفصلة المصلحة من كل بالأسهم، الموزعة التعاونية في

43.42 المشتركة الحصري الاستخدام منطقة مقابل المشتركة المنطقة

من جزء هي المشتركة الحصري الاستخدام منطقة .المنفصلةالحصص باستثناء بالكامل الملكية مجمع هي المشتركة المنطقة لحصتهم وتابعة المالكين، (جميعليس ولكن)أكثر أو واحد مالك قبل من الحصري للاستخدام المخصصة المشتركة المنطقة وحدة تخدم التي الهاتفية والأسلاك الخارجية والأبواب والفناءات والشرفات والمظلات الستائر المثال، سبيل على —المنفصلة حسب فردي بشكل المملوكة الاستخدام حق أو القطعة أو الوحدة هي «المنفصلةالحصة » .حدودهاخارج تقع لكنها فقط واحدة الملكيةمجمع نوع.

- ✓ المشتركة المنطقة= المنفصلةالحصص باستثناء بالكامل الملكية مجمع
- ✓ المحددةالمنفصلة للحصص وتابعة المالكين من أقل عدداً تخدم المشتركة الحصري الاستخدام منطقة
- ✓ المشتركةالحصري الاستخدام منطقة تعتبر واحدة وحدة تخدم التي والأسلاك والفناءات الشرفات مثل العناصر

43.43 الإداريوالوكيل والمجلس الجمعية تعريف

'إداريوكيل' الـ .إدارتهامجلس هو 'مجلس'الـ .CIDلإدارة إنشاؤها تم مشروعة غير جمعية أو ربحية غير شركة هي 'جمعية'الـ تعمل التي المنظمة المالية المؤسسات يستثني هذا لكن —CIDأصول على السيطرة تعويض، مقابل يمارس، شخص هو .منفصلةحصة مالك هو 'عضو'الـ .ترخيصهمنطاق ضمن يعملون الذين والمحامين العادية بالطريقة

- ✓ المشتركةالفائدة تطور لإدارة إنشاؤه تم ربحي غير كيان هي الجمعية
- ✓ مستثنينوالمحامين المنظمة المالية المؤسسات تعويض؛ مقابل CIDأصول في يتحكم الإداري الوكيل
- ✓ منفصلةحصة مالك هو العضو

43.44 المنازلأصحاب جمعية تشغيل لقواعد والإخطار الصحة متطلبات

وغير المجلس سلطة حدود وفي مكتوبة كانت إذا فقط صحيحة تكون التشغيل قاعدة بأن § 4350 المدني القانون يقضي تقديم المجلس على يجب، § 4360 بموجب .معقولةوكانت نية بحسن اعتمادها وتم الحاكمة الوثائق أو القانون مع متعارضة القاعدة تغيير .يومًا 15خلال المعتمد بالتغيير عام وإخطار الاعتماد من الأقل على يومًا 28قبل المقترح القاعدة بتغيير عام إخطار إعادة يمكن ولا فقط يومًا 120لمدة فعالاً يكون كبيرة اقتصادية خسارة أو السلامة /للصحةوشيكًا تهديدًا يعالج الذي الطارئ .طارئةكقاعدة اعتماده

- ✓ نية بحسن اعتمادها وتم الحاكمة والوثائق القانون مع ومتسقة المجلس سلطة حدود وفي مكتوبة التشغيل قاعدة تكون أن يجب معقولةوكانت
- ✓ يومًا 15خلال بالتغيير وإخطار الاعتماد من الأقل على يومًا 28قبل المقترح القاعدة بتغيير عام إخطار تقديم المجلس على يجب ذلكبعد
- ✓ طارئةكقاعدة اعتماده إعادة يمكن ولا فقط يومًا 120لمدة فعالاً يكون الطارئ القاعدة تغيير

43.45 حق في الأعضاء عكس تغيير قواعد جمعية الملاك

تصويت لإجراء الطلب المنفصلة الحقوق من أكثر أو بالمائة 5لنسبة المالكين للأعضاء يجوز ،4365 § المدني القانون بموجب ويجب القاعدة، بتغيير عامًا إشعارًا الجمعية إعطاء من يومًا 30خلال الكتابي الطلب تسليم يجب ·القاعدةتغيير لعكس خاص النصاب بأغلبية القاعدة تغيير عكس يمكن ·الطلببعد يومًا 90عن يزيد ولا يومًا 35عن يقل لا موعد في التصويت إجراء واحدةسنة لمدة المعكوسة القاعدة اعتماد إعادة يمكن ولا القانوني، ·

- ✓ القاعدةتغيير لعكس خاص تصويت إجراء الطلب المنفصلة الحقوق من أكثر أو 5%لنسبة المالكين للأعضاء يجوز
- ✓ القاعدةتغيير بشأن العام الجمعية إشعار من يومًا 30خلال الكتابي الطلب تسليم يجب
- ✓ واحدةسنة لمدة اعتمادها إعادة يمكن لا الأعضاء تصويت بواسطة المعكوسة القاعدة

43.46 في المشتركة المناطق ملكية CID

الشقق مشروع في المشتركة المناطق تُملك ذلك، خلاف على الوثيقة تنص لم ما أنه، على 4500 § المدني القانون ينص لكل واحدة متساوية، بحصص مشتركين كمستأجرين المشتركة المنطقة المالكون يمتلك حيث المخطط التطوير في أو السكنية 4510 § ويحظر المشتركة، المنطقة عبر والدعم والخروج للدخول حصرية غير ملحقة حقوقاً 4505القسم يمنح ·منفصلةمصلحة المنفصلةمصلحته إلى البدني الوصول من مالك أي رفض الجمعية على ·

- ✓ خلاف على الوثيقة تنص لم ما (منفصلةمصلحة لكل واحدة)متساوية بحصص مشتركين كمستأجرين المشتركة المنطقة تُملك ذلك
- ✓ المشتركةالمنطقة عبر والدعم والخروج للدخول حصرية غير ملحقة حقوق منفصلة مصلحة لكل
- ✓ المنفصلةمصلحته إلى البدني الوصول من ساكن أو عضو أي رفض للجمعية يجوز لا

43.47 (4515 §)المحمية والاتصال التجمع حقوق

والاجتماع السلمي التجمع في السكان أو الأعضاء حقوق تقييد من الحاكمة المستندات على 4515 § المدني القانون يحظر شؤون لمناقشة الاجتماعي التواصل وسائل واستخدام للاجتماعات المشتركة المناطق واستخدام المعلومات وتوزيع والتحقيق من بالانتقام الجمعية تقوم لا وقد الأنشطة، لهذه المشتركة المنطقة لاستخدام تأمين أو إيداع أو رسم أي فرض يجوز لا ·الجمعية الحقوقهذه يمارسون الذين الأعضاء ·

- ✓ أو الانتخابات أو CIDفي العيش حول المعلومات توزيع أو التحقيق أو السلمي التجمع حظر الحاكمة المستندات تستطيع لا التشريعات
- ✓ للتجمعالمحمية للأنشطة المشتركة المنطقة لاستخدام تأمين أو إيداع أو رسم أي فرض يجوز لا
- ✓ دولار 500إلى تصل مدنية عقوبة الانتهاكات تحمل الحقوق؛ هذه لممارستهم الأعضاء من الانتقام الجمعيات تستطيع لا

43.48 منفصلبشكل الحصري الاستخدام مناطق تُنقل قد

الإعلان أجازت إذا فقط المشتركة المصالح حي في أخرى مصلحة أي عن مستقل بشكل الحصري الاستخدام مناطق نقل يجوز الإعلان لشروط النقل وامتثل المنفصل النقل صراحةً (§ 4645).

- ✓ الإعلانفي صريحًا ترخيصًا الحصري الاستخدام لمناطق المنفصل النقل يتطلب
- ✓ الإعلانلشروط وفقًا النقل يتم أن يجب

43.49 السكنيةالشقق في المشاع منطقة تقسيم عدم

في المحدودة الحالات في إلا قضائي، تقسيم يوجد ولا مقسمة غير المشاع منطقة تبقى أن يجب سكنية، شقق مشروع في يعترض عندما المشروع أرباع ثلاثة من أكثر تدمير أو سنوات، ثلاث خلال بناؤه إعادة يتم لم مادي جزء تدمير مثل، § 4610 يكون به، السماح عند التقسيم، ·اقتصاديوغير قديماً ويكون سنة 50عن عمره يزيد مشروع أو البناء، إعادة على المالكين معظم بأكملهالمشروع بيع خلال من فقط·

- ✓ § 4610 به يسمح كما إلا قضائي تقسيم وبدون مقسمة غير السكنية الشقق في المشاع منطقة تبقى
- ✓ محددةتشريعية شروط إثبات ويتطلب بأكمله المشروع بيع خلال من فقط يكون التقسيم

43.50 المشتركةالمصالح تطورات في الميكانيكي امتياز

صراحة المالك يوافق لم ما آخر مالك ملكية ضد امتيازًا تنشئ أن يمكن لا المالك طلب على بناءً المقدمة المواد أو العمل الامتياز عن إفراج سند تسجيل أو المنسوبة النسبة بدفع مشترك امتياز من المنفصلة حصته إزالة للمالك يمكن (§ 4615). المنسوبالمبلغ من 125% بنسبة·

- ✓ الطارئةالإصلاحات باستثناء صريحة، موافقة بدون آخر مالك ممتلكات على امتياز أي يعلق لا
- ✓ المنسوبالمبلغ من 125% بنسبة الامتياز عن إفراج سند تسجيل أو المنسوبة النسبة بدفع حصته تصفية للمالك يمكن
- ✓ المشتركةالمنطقة على امتياز مطالبة تقديم من يومًا 60 خلال الأعضاء إخطار الجمعية على يجب

43.51 للمشترينالشمسية الطاقة نظام عن الإفصاح

مع والمشترك الوحدات متعدد السكني المبنى في المشتركة المنطقة سقف على مثبت شمسية طاقة نظام مالك على يجب يبقى .للمالكالصلة ذات والمسؤوليات الشمسية الطاقة نظام وجود عن المحتملين للمشترين يفصح أن آخرين منازل مالكي .والاستعادةوالاستبدال والإصلاح الصيانة تكاليف عن مسؤولاً المالك

- ✓ المحتملينللمشترين شمسية طاقة نظام أي وجود عن يفصح أن المالك على يجب
- ✓ المدينة قانون بموجب (الاستعادةوتكاليف والأضرار والإصلاح الصيانة)الصلة ذات المسؤوليات عن يفصح أن المالك على يجب § 714 المدني
- ✓ والصيانةالإفصاح التزامات نفس اللاحقون المالكون يتحمل

43.52 الخشبتدمر التي الآفات صيانة مسؤولية

وصيانة إصلاح عن مسؤولة الجمعية تكون الرأسمالية، التعاونية أو السكنية الشقق مشروع أو المجتمع شقق مشروع في كل يكون المخطط، التطور في .ذلكخلاف على الإعلان ينص لم ما الخشب تدمر التي الآفات عن الناجمة المشتركة المناطق قابلة الأعضاء، أغلبية بموافقة الجمعية إلى تفويضها يمكن المسؤولية أن من الرغم على الخاصة، حصته عن مسؤولاً مالك .خاصكتقييم للاسترجاع

- ✓ ينص لم ما المشتركة المناطق في الآفات أضرار معالجة الجمعية تتولى :الرأسماليةالتعاونيات /المجتمعشقق /السكنيةالشقق ذلكخلاف على الإعلان
- ✓ بصوت الجمعية إلى تفويضها يتم لم ما الخاصة حصته في الآفات أضرار معالجة عن مسؤولاً مالك كل يكو :المخططالتطور الأغلبية
- ✓ النقلقبل يوماً 30-15قدره إشعار تقديم مع الآفات لمعالجة مؤقتاً السكان نقل للجمعية يمكن

43.53 المرتفعةالخارجية العناصر /الشرفة فحص

الخارجية العناصر تخضع أن المرفقة الأسر متعددة سكنية وحدات من أكثر أو 3تضم التي السكنية الشقق جمعيات على يجب الأرض، سطح فوق أقدام ستة عن يزيد ارتفاع على مشي سطح على تحتوي التي الممرات السلالم، الشرفات، الأسطح،)المرتفعة .السلامةأجل من مرخص معماري أو مهندس قبل من للفحص (بالخشبمدعومة

- ✓ ذات عينة على بناءً معماري أو مرخص مدني /إنشائيمهندس قبل من سنوات تسع كل الأقل على واحدة مرة الفحص مطلوب إحصائية أهمية(§ 5551)
- ✓ الاحتياطيدراسة مع بالتنسيق ،2025يناير 1بحلول الأول الفحص إكمال يجب كان
- ✓ يوماً؛ 15خلال المحلي الكود إنفاذ عن والإبلاغ الفور على الجمعية عن الإبلاغ المفتش على يجب فورياً، تهديداً عنصر أي شكل إذا

الإصلاحيتم حتى الوصول تقييد الجمعية على يجب

- ✓ المرفقةأكثر أو الأسر متعددة سكنية وحدات ثلاث تضم التي المباني على فقط ينطبق

43.54 ميسورةبأسعار السكنية الوحدات حد تقييم

الإسكان وحدات على المنتظمة التقييم زيادة تحديد يتم ،2025يناير 1بعد أو في الأصلي إعلانها تسجل التي للجمعيات بالنسبة أقصىبحد بالفعل المقيدة الميسورة.

- ✓ يتجاوز لا بما المعيشة، تكلفة تغيير إلى بالإضافة 5%على بالفعل مقيدة ميسورة إسكان وحدة على المنتظمة التقييم زيادة تقتصر السابق التقييم عن 10% (§ 5605(c))
- ✓ المحددةالحدود الميسورة الوحدات نسب تتجاوز حيث أو أقل أو وحدة 20تضم التي التطورات على ينطبق لا

43.55 والحجزالسنوي التقييم إشعار

حقوق يصف نقطة 12عن يقل لا بحرف 'والحجزالتقييمات إشعار 'بـ محدد إشعار السنوي السياسة بيان تتضمن أن يجب النزاعاتوتسوية الدفع وخطط والحجز والامتيازات بالتقييمات يتعلق فيما المالك.

- ✓ نقطة 12عن يقل لا بحرف القانون في عليه المنصوص والحجز التقييمات إشعار السنوي السياسة بيان تتضمن أن يجب
- ✓ كانت إذا المشتركة المناطق إصلاح لتكاليف إلا العقوبات أو الغرامات لتحصيل القضائي غير الحجز استخدام للجمعية يجوز لا مأذونة

43.56 المدنيةالدعاوى من المشترك المالك حماية

وليس فقط، الجمعية ضد المشتركة المناطق في المالك ملكية حصة من حصرياً الناشئة التقصيرية المسؤولية دعاوى رفع يجب المطلوبالعامة المسؤولية بتأمين تحتفظ الجمعية كانت إذا الفرديين، المالكين ضد.

- ✓ على دولار 3,000,000المنفصلة؛ المصالح من أقل أو 100لـ الأقل على دولار 2,000,000 :المطلوبالعامة المسؤولية تأمين 100من لأكثر الأقل
- ✓ فقطالجمعية ضد المشترك الشريك ملكية من حصرياً الناشئة التقصيرية المسؤولية دعوى رفع يجب

43.57 والأمانةالجريمة ضد الجمعية تأمين

يتجاوز أو يساوي بما بالأمانة الكفالة تغطية أو للموظفين الأمانة عدم تغطية أو الجريمة ضد بتأمين الاحتفاظ الجمعية على يجب تحويل /الحاسوبيالاحتيال من الحماية ذلك في بما التقييمات، إجمالي من أشهر ثلاثة إلى بالإضافة المجمعة الاحتياطيات الأموال· يجب أن تمتد التغطية إلى أي وكيلإدارة· يفي لا الذاتي التأمين بهذا بالمتطلب·

- ✓ يجب أن تساوي تغطية الأمانة/الجريمة أو تتجاوز الاحتياطيات المجمعة بالإضافة إلى ثلاثة أشهر من إجمالي التقييمات
- ✓ يجب أن تشمل تغطية عدم أمانة وكيل الإدارة؛ يفي لا الذاتي التأمين بالمتطلب·

43.58 التأمينبانتهاء إشعار

إلغاؤها تم أو السنوية الميزانية تقرير في سياسة أي انتهت إذا معقول وقت أقرب في الأعضاء جميع إخطار الجمعية على يجب الحاليةالتغطية انتهاء قبل المفعول سارية البديلة التغطية تصبح لم إذا فوراً الأعضاء وتخطير كبير، بشكل تغييرها أو·

- ✓ يجب على الجمعية تقديم إشعار فردي إذا انتهت سياسة موصوفة أو تم إلغاؤها أو تغيير كبير في التغطية حدث
- ✓ يجب إخطار الأعضاء فوراً إذا لم تصبح التغطية البديلة سارية المفعول قبل انتهاء التغطية الحالية

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 التحويلإفصاح مادة تطبيق

أي أو الشراء خيار مع الإيجار عقد أو العقارية الممتلكات بيع عقد أو التبادل أو البيع خلال من تحويل أي على المادة هذه تنطبق المصنعةالمنازل/ ذلك في بما)واحدة عائلة من سكني ممتلك أي على بالتحسينات المقترن الأرض إيجار عقد أو آخر شراء خيار التحويل عن الإفصاح بيان عن التنازل يمكن لا ·العامةالسياسة بموجب باطلاً يكون المادة هذه متطلبات عن تنازل أي ·(المتنقلة الراهنة بحالته بيع في حتى(Loughrin v. Superior Court).

- ✓ مادة تنطبقTDS على التحويلات الممتلكات السكنية من واحدة عائلة إلى أربع عائلات ذلك في بما المبيعات والتبادلات وخيارات الإيجار
- ✓ العامةالسياسة بموجب باطلاً يكون الإفصاح متطلبات عن تنازل أي
- ✓ الراهنةبحالته بيع في حتى TDS عن التنازل يمكن لا

44.2 الإفصاحمتطلبات من المعفاة التحويلات

بها أمرت التي المبيعات عام؛ تقرير تتطلب التي المبيعات :ذلكفي بما التحويلات، من عدد على الإفصاح مادة تنطبق لا إلى التحويلات ؛(المحددوالتنفيذ النزع، قانون بموجب والاستيلاء الإفلاس، وأمين والرهن، التنفيذ، وأمر ا□□إثبات،)المحكمة حفظ أو قضائية ولاية أو وصية يدير وكيل قبل من التحويلات الرهن؛ بيع وعمليات المتخلف المقترض قبل من مستفيد /مرتهن فسخ من الأزواج بين التحويلات الدم؛ أصول من شخص أو زوج إلى التحويلات المشتركين؛ المالكين بين التحويلات عقار؛ أو حكوميكيان أي إلى /منوالتحويلات القانوني؛ الانفصال أو الزواج·

- ✓ من معفاة النزع قانون بموجب والاستيلاء والإفلاس والرهن المحكمة بواسطة المأمورة المبيعاتTDS
- ✓ كيان إلى /منوالتحويلات المشتركين، المالكين بين والتحويلات ،(الأمويالخط)الدم أصول من قريب أو زوج إلى التحويلات معفاةحكومي
- ✓ الماضيةالسنة خلال سابقاً شاغلاً أو مالكاً كان طبيعياً شخصاً الوصي كان إذا ينطبق لا الوصية /الوكيلإعفاء
- ✓ الطبيعية الأخطار عن الإفصاح مادة(Civil Code § 1103.1) لها الإعفاءاتنفس

44.3 تسليم توقيت TDS وحق المشتري في الإنهاء

يجب على البائع تسليم TDS استمارة في أسرع وقت ممكن قبل نقل الملكية (أو قبل توقيع عقد البيع/الإيجار/خيار). إذا تم تسليم أي إفصاح جوهري بعد توقيع العرض، يجوز للمشتري إنهاء العرض بإشعار كتابي وذلك عن طريق البريد أو السجل الإلكتروني، خلال ثلاثة أيام من التسليم الشخصي، أو خلال خمسة أيام من التسليم بالبريد. تبدأ فترة الإنهاء عندما يتم تسليم الأقسام الأول والثاني والثالث من استمارة TDS إلى البائع أو وكيل البائع. يتم إكمال تسليم الأقسام الأول والثاني والثالث من TDS عندما يتم التسليم إلى المشتري.

- ✓ يجب تسليم TDS في أسرع وقت ممكن قبل نقل الملكية
- ✓ إذا تم تسليم توقيع بعد جوهري، يجوز للمشتري إنهاء العرض خلال 3 أيام (أو 5 أيام بالبريد/عن طريق التسليم الشخصي/التسليم الإلكتروني)
- ✓ تبدأ فترة الإنهاء عندما يتم إكمال تسليم الأقسام الأول والثاني والثالث من TDS

44.4 النقل عن الإفصاح بيان محتويات (TDS)

يعتبر بيان الإفصاح عن النقل (TDS) نموذجًا قانونيًا موحدًا للأسرة السكني العقار حالة عن يكشف قانونيًا ولا ضمانًا ليس وهو بديلاً. يحتوي القسم الأول: على المشترون يجريها التي الفحص لعمليات مثل البديلة الإفصاحات مع التنسيق (الأخطار عن الإفصاح والوعي الهيكلية، المكونات في الكبيرة والعيوب والأجهزة العقار عناصر تحديد — البائع معلومات) القسم الثاني؛ (الطبيعية والسلطات والقيود والعهود المناطق وانتهاكات والصرف التربة ومشاكل المرخصة غير والإضافات والتعديات البيئية بالأخطار من واجتهاد معقول بصري فحص على بناءً الوكيل فحص إفصاح) والرابع الثالث والقسم؛ (والدعاوى المشتركة والمناطق إليها الوصول يمكن التي المناطق).

- ✓ المشترين فحص عمليات محل يحل ولا ضمانًا وليس إفصاح هو النقل عن الإفصاح بيان
- ✓ الجوهرية البنود عن والإفصاح إليها الوصول يمكن التي المناطق من واجتهاد معقول بصري فحص إجراء الوكيل على يجب
- ✓ والدعاوى والسلطات والقيود والعهود والعيوب المرخصة غير والتعديلات المعروفة البيئية الأخطار عن الإفصاح البائع على يجب العقار على تؤثر التي

44.5 الخاصوالتقييم روس ميللو إفصاح

قانون بموجب ثابت رهن تقييم أو الخاصة، روس ميللو ضرائب يضمن مستمر لرهن خاضعة المباعة العقارات تكون عندما إشعار على للحصول النية حسن محاولة بذل البائع على يجب ،(PACEنوع من)عقدي تقييم برنامج أو ،1915عام تحسينات الوكالةمن متاح الإشعار أن طالما المحتمل، المشتري إلى وتسليمه معنية محلية وكالة كل من به المعمول الإفصاح.

- ✓ المشتريإلى التقييم /روسميللو عن الإفصاح إشعار وتسليم على للحصول النية حسن محاولة بذل البائع على يجب
- ✓ الحاليةالتقييم لمبالغ تفصيلاً أو سنة لآخر العقارية الضرائب فاتورة جوهري بشكل المعادل الإشعار يتضمن قد
- ✓ الضرائبعن بالكشف التزام هناك وليس إضافية، معلومات تقديم إلى الوكيل /ا□□بائعيحتاج لا الصحيح، الإفصاح تسليم بمجرد/ فعلياًالمعروفة غير المناطق

44.6 المعاملةفي عقاريين وسطاء عدة هناك يكون عندما التسليم

على حصل الذي الوسيط يكون هذه، الإفصاح لمادة تخضع معاملة في كوكيل واحد مرخص عقاري وسيط من أكثر يعمل عندما أخرى تسليم تعليمات المحيل أعطى إذا إلا للمحيل، المطلوبة الإفصاحات تسليم عن مسؤولاً (المشتري)المحيل من العرض يجب استقبلها، المحيل بأن كتابي ضمان لديه يكن ولم الإفصاح وثيقة على الحصول من المسؤول الوسيط يتمكن لم إذا .كتابية قانون من 10148للقسم وفقاً الامتثال بجهود بسجل والاحتفاظ الإفصاح في حقوقه بشأن كتابياً المحيل ينصح أن الوسيط على والمهنالأعمال.

- ✓ كتابيةأخرى تعليمات المحيل يعطِ لم ما الإفصاحات تسليم المشتري عرض على حصل الذي الوسيط على يجب
- ✓ الإفصاحفي حقوقه بشأن كتابياً المحيل ينصح أن الوسيط على يجب الإفصاح، على الحصول بالإمكان يكن لم إذا
- ✓ والمهنالأعمال قانون من 10148للقسم وفقاً للامتثال المتخذة بالإجراءات بسجل الاحتفاظ الوسيط على يجب
- ✓ المدنية الولاية قانون)الطبيعية المخاطر إفصاحات على التسليم قاعدة نفس تنطبق (§ 1103.11

44.7 الأضرارعن المسؤولية النقل؛ إبطال عدم

ينتهك شخص أي فإن ذلك، ومع .المادةأحكام من لحكم شخص أي امتثال عدم لمجرد المادة لهذه يخضع نقل أي إبطال يتم لا إليهالمحيل يتكبدها التي الفعلية الأضرار عن مسؤولاً يكون المادة عليه ينص واجب أداء في يفشل أو إهمال أو متعمد بشكل.

- ✓ النقليبطل لا الإفصاح لمتطلبات الامتثال في الفشل
- ✓ إليهللمحيل الفعلية الأضرار عن مسؤولاً يكون الإفصاح واجبات إهمال أو متعمد بشكل ينتهك شخص أي
- ✓ المدني القانون)الطبيعية الكوارث مخاطر عن الإفصاح مادة على ذاتها القاعدة تنطبق (§ 1103.13

44.8 والوكيلللبائع القانونية المسؤولية حدود

الشخصية، معرفتهم ضمن يكن لم إذا حذف أو دقة عدم أو خطأ أي عن مسؤولاً المشتري أو للبائع وكيل أي ولا البائع يكون لا في العادية العناية ممارسة وتم المناسب، الوقت في المؤهلون الخبراء أو العامة الوكالات قدمتها معلومات على مبنياً وكان مساح، مهندس،)مرخص خبير قبل من تقرير أو حكومية وكالة قبل من المعلوم□□ت تسليم يعتبر .ونقلهاعليها الحصول البائعويعفي كافياً امتثالاً اختصاصهم ضمن المسائل مع يتعامل (الأسقفمقاول مقاول، الآفات، مكافحة متخصص جيولوجي، .البندهذا بشأن الإضافية المسؤولية من الوكيل /

- ✓ وتم الخبراء أو الحكومية الوكالات من معلومات على مبنية كانت إذا الشخصية المعرفة خارج الأخطاء عن مسؤولية توجد لا العاديةالعناية ممارسة
- ✓ البندلهذا المعلومات عن الكشف بالتزام يفي اختصاصهم ضمن المسائل بشأن مؤهل مرخص خبير من المقدم التقرير

44.9 المياهوسخان الدخان كواشف بشأن البائع شهادات

القسم والسلامة الصحة قانون مع متوافقة العقارات ستكون الضمان، إغلاق وقت في بأنه، البائع يشهد ،TDSوثيقة في خزان) 19211والقسم (بالولايةالحرائق إطفاء رئيس للوائح وفقاً مثبتة صحيح بشكل وتعمل معتمدة دخان كواشف) 13113.8 .(بهالمعمول للقانون وفقاً مكانه في مثبت أو مرساة أو مدعوم المياه سخان

- ✓ إغلاق وقت في بالولاية الحرائق إطفاء رئيس للوائح وفقاً ومثبتة صحيح بشكل وتعمل معتمدة الدخان كواشف بأن البائع يشهد الضمان
- ✓ بهالمعمول للقانون وفقاً مكانه في مثبت أو مرساة أو مدعوم المياه سخان خزان بأن البائع يشهد

44.10 العقاراتلنقل المحلي الاختياري الإفصاح بيان

الإفصاح بيان باستخدام إضافية إفصاحات تطلب أن تختار أن مقاطعة أو مدينة لأي يجوز بعده، فما 1990يوليو 1من اعتباراً 1قبل المعتمدة المراسيم تبقى .1102.6القسم بموجب المطلوب القياسي TDSيتجاوز العقارات، لنقل المحلي الاختياري صاحب أو المبيع من ضماناً وليس الممتلكات، حالة عن إفصاح هو النموذج .تعديلهايتم وقد المفعول سارية 1990يوليو .المشتريقبل من التفتيش عمليات عن بديلاً وليس الترخيص،

- ✓ 1102.6للقسم القياسي TDSإلى بالإضافة المحلي الاختياري الإفصاح بيان والمقاطعات المدن تطلب قد
- ✓ والمبيعالمشتري بين عقد أي من جزءاً وليس ضماناً ليس الإفصاح
- ✓ المطلوبةالإفصاحات لتسهيل الملاحق استخدام يتم قد

44.11 متطلبات الإفصاح عن القرب من المطار

إذا اعتمدت مدينة/مقاطعة نموذج إفصاح إضافي أو مختلف يتعلق بالقرب من المطار، تأثيرات أو متطلبات الحد الأدنى على يحتوي أن يجب المطار. يتم لم إذا 1103.4/4255 القسم المدني قانون أو 11010 القسم B&P قانون من «المجاورةالمنطقة في المطار إشعار» من يفي قانونيين، ميلي نطاق في مطار وجود عن مكتوب إفصاح أو «المطارتأثير منطقة» إفصاح تقديم فإن كهذا، نموذج اعتماد المطارعن الإفصاح بمتطلبات.

- ✓ القانونبموجب «المجاورةالمنطقة في المطار إشعار» الدنيا اللغة المطار عن الإفصاح يتضمن أن يجب
- ✓ حاليةمطار تأثير خريطة توجد لم إذا بالمتطلبات قانونيين ميلي نطاق في مطار وجود عن المكتوب الإفصاح يفي

44.12 فاتورة إشعار الضريبة العقارية الإضافية

كاليفورنيا في العقارية الضريبة قانون أن يشرح الذي الإفصاح إشعار تسليم في حصرية مسؤولية الوكيل أو البائع عاتق على تقع إضافيةضريبة فاتورتي أو واحدة إلى يؤدي مما الملكية، تغيير عند الممتلكات تقييم إعادة العقارات مقيم من يتطلب يحذر. المشتري على يجب لذلك العقاري، الرهن حسابات خلال من تُدفع ولا المُقرض إلى تُرسل لا الإضافية الفواتير أن من الإشعار الضرائبمجمع إلى مباشرة دفعها.

- ✓ متباينبلون أو نقطة 12 عن يقل لا بخط الإشعار نص يظهر أن يجب
- ✓ متباينبلون أو نقطة 14 عن يقل لا بخط 'بك الخاصة الإضافية العقارية الضريبة بفاتورة إشعار' العنوان يكون أن يجب
- ✓ العقاريالرهن حساب/المُقرض قبل من دفعها يتم ولا مباشرة الدفع المشتري مسؤولية هي الإضافية الضريبة فواتير

44.13 نقل إفصاح المنزل/المصنع المنزل المتنقل

نقل إفصاح بيان (المشتركة المصلحة تطوير في الموجودة تلك باستثناء) المتنقل المنزل أو المصنع المنزل بيع إعادة يتطلب قانون من 18046 و 18025 والأقسام المدنية الإجراءات قانون من 1102(b) للقسم وفقاً المعد المتنقل، والمنزل المصنع المنزل مع الهيكلية، /البيئية والظروف المعروفة والعيوب المضمنة الميزات /المنزلية والأجهزة الحالة عن البائع يفصح. والسلامة الصحة وكيلمشاركة عند الوكيل من الفحص إفصاحات.

- ✓ المرخصين/العقارات وسماسرة المبيعات موظفي/المرخصين المتنقلة المنازل تجار يشمل «الوكيل» وضماناً ليس الإفصاح المبيعاتموظفي
- ✓ قانون (المدعومة المياه وسخانات 13113.8) والسلامة الصحة قانون) الفعالة الدخان كاشفات على التصديق البائع على يجب الضمان إغلاق من اعتباراً (19211 والسلامة الصحة
- ✓ عرض على التوقيع بعد الإفصاح توصيل تم إذا الإفصاح توصيل بعد أيام ثلاثة عن تقل لا لمدة العقد إلغاء في الحق للمشتري

الشراء

44.14 الأخيرالاستحواذ بعد المقاول أعمال عن الإفصاح

إضافات أي عن الإفصاح الملكية استلام من شهراً 18خلال عرضاً يقبل الذي الواحدة الأسرة ذو السكني العقار بائع على يجب بالإضافة عقد، بموجب تنفيذها تم والتي الملكية على استحواذه منذ تمت إصلاحات أو تغييرات أو هيكلية تعديلات أو للغرف على ينطبق .(B&P 7027.2قانون في الأدنى الحد للعقد الإجمالي السعر يتجاوز حيث)مقاول لكل الاتصال ومعلومات اسم إلى بعد أو في المقبولة العروض 1يوليو 2024.

- ✓ بعد أو في الملكية، استلام من شهراً 18خلال عرضاً البائع يقبل حيث الواحدة الأسرة ذات السكنية العقارات مبيعات على ينطبق 1 يوليو 2024
- ✓ حد تتجاوز التي للعقود للمقاول الاتصال ومعلومات أسماء وتقديم المقاول بها يقوم التي الأعمال عن الإفصاح البائع على يجب قانونB&P 7027.2
- ✓ بهايحتفظ الذي الثالث الطرف إلى المشتري توجيه أو عليها، الحصول تم تصاريح أي من نسخ تقديم البائع على يجب

44.15 الإفصاحاتوتسليم والتعديل النية حسن

الإفصاحات ·المعاملةإجراء في الواقع في الصدق بمعنى نية، بحسن المادة هذه بموجب مطلوب إفصاح كل إجراء يجب تعديل يمكن ·الخداعأو الخاطئ التمثيل أو الاحتيال لتجنب الموجودة الأخرى الإفصاح التزامات من تحد لا المادة في المحددة أو الشخصي التسليم طريق عن التسليم يتم ·الإلغاءفي المشتري حقوق مراعاة مع الوكيل، أو البائع قبل من كتابة الإفصاحات ·ذلكخلاف على العقد ينص لم ما للمتنقل تسليم بمثابة المتنقل لزوج التسليم ويعتبر المتنقل، إلى البريد

- ✓ المعاملةإجراء في الواقع في الصدق بأنها معرفة نية، بحسن الإفصاحات إجراء يجب
- ✓ القسم بموجب الإلغاء في المشتري لحقوق خاضعة تبقى لكنها كتابة الإفصاحات تعديل يمكن1102.3/1102.3a
- ✓ ذلكخلاف على العقد ينص لم ما للمتنقل تسليم بمثابة المتنقل لزوج التسليم يعتبر
- ✓ المدني القانون)الطبيعية المخاطر إفصاحات على والتسليم والتعديل النية حسن قواعد نفس تنطبق §§ 1103.8–1103.10)

44.16 السابقةالذخيرة مواقع عن الإفصاح

يقدم أن الحي منطقة داخل السابقة الحكومية أو الفيدرالية الذخيرة بمواقع فعلية معرفة لديه الذي السكني العقار بائع على يجب للتدريب سابقاً استُخدمت التي المناطق هي «السابقةالذخيرة مواقع» .الملكيةنقل قبل ممكن وقت أقرب في مكتوباً إشعاراً من يحد لا الإفصاح هذا .العقارمن واحد ميل ضمن «الحيمنطقة» تعني .محتملةمتفجرة ذخيرة على تحتوي وقد العسكري .الاحتيالتجنب أو الأخرى القوانين بموجب الالتزامات

- ✓ العقارمن واحد ميل ضمن السابقة الذخيرة بمواقع الفعلية المعرفة عن الإفصاح البائع على يجب
- ✓ الملكيةنقل قبل ممكن وقت أقرب في وتقديمه مكتوباً الإفصاح يكون أن يجب
- ✓ السكنيالعقا من واحد ميل ضمن بأنها «الحيمنطقة» تُعرّف

44.17 النوافذعلى الأمان أقفال عن الإفصاح

من 1102.6a أو 1102.6 للقسم وفقاً الأقفال هذه على أمان إطلاق آلية وأي النوافذ على أمان أقفال أي وجود عن الإفصاح يجب .(العقاراتنقل عن الإفصاح بيان) المدني القانون

- ✓ بهاالخاصة الآمن الإطلاق وآليات النوافذ على الأمان أقفال عن الإفصاح يجب
- ✓ العقارات نقل عن الإفصاح بيان خلال من الإفصاح يتم (1102.6a أو 1102.6 §)

44.18 الإزعاجإفصاح /الصناعي الاستخدام

قانون في موصوف صناعي لاستخدام مرخص أو مجاور العقار بأن فعلية معرفة لديه الذي السكني العقار بائع على يجب وقت أسرع في المعرفة بهذه مكتوباً إشعاراً يقدم أن الاستخدام، هذا عن ناتج بإزعاج متأثر أو ، 731a القسم المدنية الإجراءات .الملكيةنقل قبل ممكن

- ✓ الصناعيللاستخدام مرخصاً أو مجاوراً العقار كان إذا عما يفصح أن فعلية معرفة لديه الذي البائع على يجب
- ✓ الملكيةنقل قبل ممكن وقت أسرع في مكتوباً، الإفصاح يكون أن يجب

44.19 الحرائقمن الخطر منطقة في النفس عن الدفاع لمساحة الامتثال توثيق

الذي التوثيق للمشتري يوفر أن جدًا عالية أو عالية حريق خطورة ذات منطقة في العقار بائع على يجب ،2021يوليو 1من اعتبارًا قوانين هناك تكون عندما .النباتيالغطاء لإدارة المحلية القوانين أو (النفسعن الدفاع مساحة) PRC 4291لقسم الامتثال يثبت متاحًا، التفتيش توثيق لكن محلية قوانين هناك تكون لا عندما المحلية؛ بالوكالة الخاصة والمعلومات التوثيق البائع يقدم محلية، الامتثال، توثيق أي على الحصول يتم لم إذا .المعاملةسبقت التي أشهر الستة في عليه الحصول تم الذي التوثيق البائع يقدم إغلاق من واحدة سنة خلال)الامتثال توثيق على الحصول المشتري من تتطلب مكتوبة اتفاقية إبرام والمشتري البائع على يجب .(محليةقوانين وجود عدم حالة في الضمان

- ✓ الامتثال توثيق تقديم الحرائق من جدًا العالية /العاليةالخطورة ذات المناطق في البائعين على يجب ،2021يوليو 1من اعتبارًا النفسعن الدفاع لمساحة
- ✓ التوثيقعلى المشتري لحصول مكتوبة اتفاقية إبرام والبائع المشتري على يجب التوثيق، على البائع يحصل لم إذا
- ✓ الضمانإغلاق من واحدة سنة خلال الامتثال توثيق على الحصول المشتري على يجب محلية، قوانين توجد لا عندما

44.20 المتنقلالمنزل /المصنعالمنزل بيع إعادة عن الإفصاح

وسيط هناك يكون عندما :المطلوبالمكتوب البيان تسليم المادة لهذه يخضع متنقل منزل أو مصنع منزل المُحيل على يجب .شراءوثيقة أي على المُحال توقيع وقت في متورط، وسيط هناك يكون لا عندما الضمان؛ إغلاق يتجاوز لا موعد في متورط، إذا خمسة أو (الشخصيالتسليم)أيام ثلاثة خلال بالإنهاء المُحال يقوم قد العرض، تنفيذ بعد الجوهري التعديل أو الإفصاح تسليم تم .(البريد)أيام

- ✓ الضمانإغلاق يتجاوز لا موعد في المتنقل المنزل /المصنعالمنزل إفصاح تسليم يجب متورط، وسيط هناك يكون عندما
- ✓ الشراءوثيقة تنفيذ وقت في تسليمه يجب وسيط، بدون
- ✓ للإنهاء (البريد)أيام 5أو (شخصياً)أيام 3المُحال يعطي المتأخر التسليم

44.21 عدم الدقة اللاحقة والتقريبات

لا الناتج الدقة عدم فإن التسليم، بعد اتفاقيات أو أحداث أو أفعال بسبب لاحقًا دقيقة غير المكشوفة المعلومات أصبحت إذا قد عليها، للحصول معقول جهد بذل وتم الكشف إلى الحاجة عند متوفرة غير أو معروفة غير المعلومات كانت إذا انتهاكًا يعتبر. المتطلبات المادة هذه حول للالتفاف وليس المتاحة، المعلومات أفضل على بناءً بوضوح محددًا معقولًا تقريبًا البائع يستخدم. تنطبق التي هي العقد في الأطراف دخول عند السارية.

- ✓ الكشف لمادة انتهاكًا ليس اللاحقة الأحداث من اللاحقة الدقة عدم
- ✓ عليها للحصول معقول جهد بذل بعد متوفرة غير المعلومات تكون عندما بوضوح ومحدد معقول تقريب استخدام يتم قد

44.22 الخاصة الملكية نقل رسوم عن الإفصاح

يجب ،(1098 القسم في محدد هو كما) الملكية نقل لرسوم تخضع والتي 2008 يناير 1 بعد أو في المنقولة للممتلكات بالنسبة تم قد 1098.5(b) القسم بموجب الوثيقة كانت إذا إلا ،TDS بيان مع الوقت نفس في إضافي إفصاح بيان يوفر أن المحيل على. بالفعل توفيرها

- ✓ حسابه وكيفية المبلغ يحدد وأن مطلوب الملكية نقل رسوم دفع أن على الإفصاح بيان ينص أن يجب
- ✓ الالتزام فيها تنتهي التي الظروف أو والتاريخ منها والغرض الرسوم إليها المدفوعة الجهة الإفصاح بيان يحدد أن يجب

44.23 التدخين بقايا سجل عن الإفصاح

أي أو النيكوتين، منتجات أو التدخين من بقايا بأي فعلية معرفة يمتلك الذي واحدة أسرة نوع من السكني العقار بائع على يجب إليه يُشار الذي الكيميائي التراكم البقايا تعني. كتابةً للمشتري المعرفة هذه عن يفصح أن فيه، بالتدخين العقار لقاطني سجل. التبخير أجهزة أو الإلكترونية السجائر استخدام التدخين ويشمل المرتفعة؛ النيكوتين اختبار نتائج أو برائحة

- ✓ التدخين سجل أو التدخين ببقايا الفعلية المعرفة عن كتابةً يفصح أن البائع على يجب
- ✓ الجوي الهباء لاستنشاق التبخير جهاز أو الإلكترونية السجارة استخدام التدخين يشمل

44.24 الإفصاحاتلأغراض وكيلاً يعتبر لا الضمان وكيل

أو المحول وكيل يعتبر لا المادة لهذه يخضع لتحويل ضمان كوكيل يعمل العقارات، رخصة صاحب بخلاف كيان، أو شخص أي المادةفي الإفصاح متطلبات لأغراض إليه المحول.

- ✓ عن الإفصاح لأغراض البائع أو للمشتري وكيلاً يعتبر لا المرخص غير الضمان وكيلTDS
- ✓ المعاملةفي يعمل الذي العقارات رخصة صاحب على ينطبق لا الإعفاء هذا
- ✓ الطبيعية المخاطر عن الإفصاح مادة بموجب القاعدة نفس تنطبق(المدني القانون § 1103.11)

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 الطبيعيةالمخاطر عن الإفصاح ونطاق تطبيق

الشراء وخيارات الشراء بخيار الإيجارية والعقود العقارات بيع وعقود المقايضة والعمليات المبيعات على المادة هذه تنطبق أو البائع كان إذا فقط تنطبق وهي ·الواحدةالعائلة ذات السكنية العقارات بتحسينات المقترنة الأراضي إيجار عقود أو الأخرى منطقة أو (V أو FEMA A منطقة)الخاصة الفيضانات مخاطر منطقة ضمن العقار موقع عن يفصح أن منه مطلوباً الوكيل منطقة أو الزلزالية المخاطر منطقة أو الزلزالية الصدوع منطقة أو جداً الشديدة الحرائق مخاطر منطقة أو المحتملة الفيضانات العامللنظام كمخالف باطلاً يكون المادة هذه لمتطلبات إسقاط أي ·الدولةعن المسؤولة البرية الأراضي·

- ✓ الشراءبرخص المحددة الإيجارية والعقود الواحدة العائلة ذات السكنية العقارات مبيعات على المادة تنطبق
- ✓ العامللنظام كمخالف باطلاً يكون الطبيعية المخاطر عن الإفصاح لمتطلبات إسقاط أي
- ✓ المقاطعةمكاتب في المنشورة الخريطة /الأراضيقائمة خلال من أو الفعلية المعرفة خلال من الإفصاح تفعيل يتم

45.2 الطبيعيةالأخطار عن الإلزامي الإفصاح بيان

والذي القانون، في عليه المنصوص (NHDS)الطبيعية الأخطار عن الإفصاح بيان نموذج على المعلومات عن الإفصاح يجب (السدفشل)فيها فيضانات حدوث المحتمل من منطقة أو خاص، خطر فيضان منطقة ضمن تقع الممتلكات كانت إذا ما يحدد خطر منطقة أو زلزالي، صدع منطقة أو الغابات، حرائق مخاطر بها برية منطقة أو جداً، عالية /عاليةحريق خطر شدة منطقة أو ، كافية دقة إلى تفتقر الخرائط كانت إذا ·عليهالاعتماد للمشترين ويجوز العقد، من جزء أو ضمان وليس إفصاح هو البيان ·زلزالي بين إلا NHDS استخدام يمكن لا ·(مرفقمؤهل تقرير هناك يكن لم ما) 'نعم'تحديد الوكيل /البائععلى يجب الإدراج، لتحديد الوكالاتأو المقرضين أو التأمين شركات قبل من استخدامه يمكن لا — المحتملوالمشتري البائع ووكيل البائع·

- ✓ القانونفي عليه المنصوص الطبيعية الأخطار عن الإفصاح بيان نموذج على المعلومات عن الإفصاح يجب
- ✓ 'نعم'تحديد الوكيل /البائععلى يجب الإدراج، لتحديد كافية دقة إلى تفتقر الخرائط كانت إذا
- ✓ NHDS والمشتريالبائع بين عقد أي من جزء أو ضمان وليس إفصاح هو

45.3 أيامثلاثة خلال الإلغاء في والحق المناسب الوقت في التسليم

يوقع أن قبل أو)الملكية نقل قبل ممكن وقت أسرع في (NHDS)الخصائص عن الإفصاح وثيقة تسليم البائع على يجب توقيع بعد جوهري تعديل أو الإفصاح تسليم تم إذا .(الأرضعقود أو الإيجار خيارات أو البيع عقود حالة في العقد المشتري أو البريد طريق عن التسليم بعد أيام خمسة أو الشخصي، التسليم بعد أيام ثلاثة على المشتري يحصل العرض، على المشتري البائعوكيل أو البائع إلى مكتوب خطي إشعار طريق عن العرض لإلغاء الإلكتروني، السجل.

- ✓ الملكيةنقل قبل ممكن وقت أسرع في NHDSتسليم يجب
- ✓ العرضلإلغاء (الإلكترونية/البريد)أيام 5أو (الشخصيالتسليم)أيام 3المشتري يمنح العرض توقيع بعد المتأخر التسليم
- ✓ البائعوكيل أو البائع إلى بالإلغاء مكتوب خطي إشعار بواسطة الإلغاء يتم أن يجب

45.4 الخاصةالفيضاني الخطر منطقة عن الإفصاح

قبل من معينة خاصة فيضان خطر منطقة في للعقار وكيل، بدون يتصرف الذي المحيل أو المحيل، وكيل على يجب FEMA (عندما فقط مطلوباً الإفصاح يكون .المنطقةهذه مثل ضمن يقع العقار بأن المحتملين للمحالين يفصح أن ('ف'أو 'أ'المنطقة معلّقإشعار مع الأراضي قطع قائمة بتجميع قامت قد المحلية السلطة تكون عندما أو فعلية، معرفة الوكيل /المحيللدى يكون .المحليالخيار بيان أو الطبيعية المخاطر عن الإفصاح بيان خلال من توفيره يمكن

- ✓ قطع قائمة أو فعلية معرفة وجود عند (فـأو أ المنطقة) FEMAمن الخاصة الفيضاني الخطر منطقة في للعقار الإفصاح يُطلب معلّقةأراضي
- ✓ الطبيعية المخاطر عن الإفصاح بيان خلال من الإفصاح إيصال يمكن (CC 1103.2) أو المحلي الخيار بيان (CC 1102.6a)
- ✓ الإفصاحهذا لغرض المحيل عن وكلاء يُعتبرون لا (CC 2924) البيع سلطة بموجب يتصرفون الذين الأشخاص

45.5 التسليم -الزلازل لسلامة المنزل مالك دليل

يناير 1قبل المشيد التقليدي الخفيف البناء من وحدة 1-4على تحتوي سكنية ممتلكات أي مُحول على يجب ،1993يناير 1بعد إذا ما إلى يشير مما الزلازل مخاطر عن الإفصاح وينهي 'الزلازلسلامة المنزل مالك دليل 'من نسخة للمشتري يسلم أن ،1960 عام، تقرير تتطلب التي تلك ذلك في بما التحويلات، من العديد إعفاء تم ·المدرجةبالنقائص فعلية معرفة لديه المُحول كان المالكين أو الزوجين بين وتحويلات الوصاية، وتحويلات منه، بدلاً الصك /الحجزوتحويلات المحكمة، من بأمر وتحويلات ·المشتركين

- ✓ 1960يناير 1قبل التشييد خفيف بناء وحدة 1-4من السكنية المنازل على ينطبق
- ✓ المعروفةللنقائص الزلازل مخاطر عن الإفصاح وإنهاء الزلازل لسلامة المنزل مالك دليل تسليم المُحول على يجب
- ✓ المشتركينالمالكين وتحويلات والزوجية والوصاية الحجز وأوامر والمحكمة العام التقرير تحويلات الإعفاءات تشمل
- ✓ التصميمفي متخصص أي استشارة دون التقرير إنهاء للبائع يجوز

45.6 الحرائقمن جداً الشديد الخطر منطقة عن الإفصاح واجب

في يقع العقار بأن المحتمل للمشتري يفصح أن جداً الشديدة الحرائق خطر درجة منطقة في الواقع للعقار المحول على يجب أو للمحول يكون عندما مطلوباً الإفصاح يكون .51182القسم بموجب للدفاع القابلة المساحة لمتطلبات ويخضع المنطقة هذه والمقيم المقاطعة مسجل إلى إشعار وإرسال المحلية للجهة العقار تتضمن خريطة تقديم يتم عندما أو فعلية معرفة الوكيل ·التخطيطعن المسؤولة والجهة

- ✓ 51182 § للقسم والخاضعة جداً الشديدة الحرائق خطر درجة منطقة في يقع العقار بأن الإفصاح البائعين على يجب
- ✓ معلنإشعار مع المحلية للجهة مقدمة خريطة بسبب أو الفعلية المعرفة بسبب الإفصاح تفعيل يتم

45.7 الحريقمن الخطر منطقة عن الإفصاح طريقة

أو (1102.6a §)المحلي للخيار العقاري الإفصاح بيان خلال من الإفصاح يتم ،1103 § المدني للقانون الخاضعة المعاملات في يضع أن المحول على يجب كافٍ، مقياس /دقةإلى تفتقر الخريطة كانت إذا .(1103.2 §)الطبيعية الأخطار عن الكشف بيان 'لا'بـ يسمح مما المنطقة، في ليس العقار أن من التقرير يتحقق لم ما NHDعلى 'نعم'علامة ·

- ✓ المحليللخيار العقاري الإفصاح بيان أو الطبيعية الأخطار عن الكشف بيان خلال من الإفصاح يتم
- ✓ ذلكخلاف مؤهل تقرير يثبت لم ما 'نعم'علامة يضع أن المحول على يجب كافية، دقة إلى تفتقر الخريطة كانت إذا

45.8 الزلزالصدع منطقة عن الكشف متطلب

بدون يتصرف الذي المحول أو محددة، زلزال صدع منطقة ضمن الواقعة العقارية الممتلكات بمحول الخاص الوكيل على يجب أو المحول لدى يكون عندما الكشف تفعيل يتم ·المنطقةهذه ضمن تقع الممتلكات أن محتمل مشتر لأي يكشف أن وكيل، تسجيل مكتب في إشعار نشر ويتم المقاطعة /للمدينةالممتلكات تغطي خريطة قدمت قد تكون عندما أو فعلية، معرفة الوكيل خلال من الكشف يتم، § 1103 المدني للقانون الخاضعة المعاملات في ·التخطيطعن المسؤولة والوكالة والمقيم المقاطعة الطبيعية الأخطار عن الكشف بيان أو (§ 1102.6a) المحلي للخيار العقارية الممتلكات نقل عن الكشف بيان (§ 1103.2).

- ✓ المحتملينللمشترين محددة زلزال صدع منطقة ضمن الموقع عن الكشف المحول أو الوكيل على يجب
- ✓ المقاطعةمكاتب في الإشعار نشر وتم قدمت قد الخريطة تكون عندما أو فعلية معرفة وجود عند الكشف طلب يتم
- ✓ الطبيعيةالأخطار عن الكشف بيان أو المحلي للخيار العقارية الممتلكات نقل عن الكشف بيان خلال من الكشف تسليم يتم
- ✓ § 1103.4 تقرير يتحقق لم ما NHD على 'نعم' على علامة وضع الوكيل على يجب كافياً، مقياسها أو دقيقة الخريطة تكن لم إذا الخطرمنطقة في ليست الممتلكات أن من

45.9 الزلزاليالخطر منطقة عن الإفصاح متطلب

يفصح أن وكيل، بدون يتصرف الذي المحول أو محددة، زلزالي خطر منطقة في الواقعة العقارية للملكية المحول وكيل على يجب إشعار مع مقدمة خريطة أو الفعلية المعرفة)التفعيل شروط تعكس ·زلزاليخطر منطقة في يقع العقار بأن محتمل مشترٍ لأي بموجب الطبيعية المخاطر عن الإفصاح بيان أو محلي خيار باستخدام الزلازل، صدوع منطقة قواعد التسليم وطرق (معلق § 1103 المدني القانون معاملات.

- ✓ المحتملينللمشترين مطلوب محددة زلزالي خطر منطقة في الموقع عن الإفصاح
- ✓ المعلقالمقاطعة إشعار مع مقدمة خريطة أو الفعلية المعرفة بواسطة تفعيله يتم
- ✓ الطبيعيةالمخاطر عن الإفصاح بيان أو المحلي للخيار العقارات نقل عن الإفصاح بيان خلال من تسليمه يتم
- ✓ § 1103.4 تقرير تثبت لم ما كافية، غير الخريطة دقة كانت إذا NHD على 'نعم' علامة الوكيل يضع ذلكخلاف

45.10 الحريقالأخطار مناطق في الحرائق تصلب عن الإفصاح

المنزل بناء تم حيث جداً، عالية أو عالية حريق خطورة منطقة في الممتلكات بائعي على يجب، 2021يناير 1بعد أو من اعتباراً إلى المشترين ويوجه البرية المدينة واجهة في البناء أكواد يسبق المنزل أن على ينص إفصاح إشعار تقديم، 2010يناير 1قبل غير التهوية فتحات: المثالسبيل على)المعروفة الضعف ميزات عن الإفصاح البائع على يجب readyforwildfire.org. الطبقةأحادية النوافذ أقدام، خمسة حدود في للاشتعال القابلة الطبيعية المناظر المعالجة، غير الخشب رقائق للرماد، المقاومة/المقسّىغير).

- ✓ 2010يناير 1قبل المبنية جداً العالية /العاليةالحريق خطورة مستوى مناطق في المنازل على ينطبق
- ✓ منخفضة التحسينات عن (2025يوليو 1بعد)وبها، يعي التي الغابات حرائق من الضعف ميزات عن الإفصاح البائع على يجب إكمالهاتم التي التكلفة
- ✓ يمكن حيث إلى الإشارة أو نسخة تقديم البائع على يجب، 51182الحكومي الكود بموجب نهائي فحص تقرير هناك كان إذا عليهاالحصول

45.11 الثالثةالأطراف /الخبراءمن والتقارير المسؤولية حماية

توفير تم إذا الشخصية معرفتهم خارج الحذف أو الدقة عدم أو الأخطاء عن المسؤولية المشتري أو البائع وكيل أو البائع يتحمل لا من تقرير تقديم يعتبر. العاديةالعناية استخدام وتم المؤهلين الخبراء أو العامة الوكالات قبل من المناسب الوقت في المعلومات تحدد أن يجب. (البديلالإفصاح)الامتثال تحقيق بمثابة الطبيعية الأخطار خبير أو جيولوجي أو أراض مساح أو مرخص مهندس سان بخليج والتنمية الحفاظ لجنة وولاية بالمطار التأثير لمناطق إشعارات الأمر، ينطبق حيثما وتوفر، أيضاً الخبراء تقارير دائرة في)التعدين وعمليات (المحددةالزراعية الأراضي من واحد ميل قطرها نصف دائرة في)الزراعة في والحق فرانسيسكو عنهمبلغ منجم من واحد ميل قطرها نصف).

- ✓ الخبير /الوكالةمن معلومات إلى استندت إذا الشخصية معرفتهم خارج الأخطاء عن المسؤولية يتحملون لا والوكلاء البائعون العاديةالعناية واستخدمت
- ✓ بديلإفصاح بمثابة يكون أن الأخطار خبير أو جيولوجي أو مساح أو مرخص مهندس من لتقرير يمكن
- ✓ التعدين وعمليات الزراعة في والحق فرانسيسكو سان بخليج والتنمية والحفاظ المطار إشعارات الخبراء تقارير تتضمن أن يجب الأمرينطبق حيثما

45.12 السدعن الناتجة الفيضان منطقة عن الإفصاح

خريطة على الموضحة للفيضان تتعرض قد منطقة في العقارية للممتلكات وكيل بدون الناقل أو الناقل وكيل على يجب الفيضان، مخاطر عن الإفصاح مثل ·المحتملينللمشترين الحقيقة هذه عن يفصح أن (6161القسم المياه قانون)الفيضان بيان أو الطبيعية المخاطر عن الإفصاح بيان خلال من تسليمه ويتم المنشورة الأراضي قائمة أو الفعلية المعرفة على فقط ينطبق المحليالخيار العقارات عن الإفصاح·

- ✓ معتمدةفيضان خريطة على محتملة فيضان منطقة في الممتلكات تقع عندما الإفصاح يلزم
- ✓ منشورإشعار مع مجمعة أراضي قائمة أو الوكيل أو الناقل من الفعلية المعرفة خلال من تفعيله يتم
- ✓ المحليالخيار العقارات عن الإفصاح بيان أو الطبيعية المخاطر عن الإفصاح بيان خلال من تسليمه يتم

45.13 التسليم -التجارية للممتلكات الزلازل من السلامة دليل

أسقف أو أرضيات مع المسلح غير الطوب من مصنوع مبنى لأي الوكيل أو المُحيل على يجب بعده، فما 1993يناير 1من اعتبارًا أقرب في الزلازل لسلامة التجارية الممتلكات مالك دليل من نسخة للمشتري يُسلّم أن ،1975يناير 1قبل مشيد خشبي إطار الصرفأو التحويل أو البيع قبل ممكن عملي وقت·

- ✓ 1975يناير 1قبل إنشاؤها تم خشبي إطار أسقف أو أرضيات مع المسلح غير الطوب من المصنوعة المباني على ينطبق
- ✓ التحويلقبل الزلازل لسلامة التجارية الممتلكات مالك دليل تسليم الوكيل أو المُحيل على يجب
- ✓ المتطلبهذا من 8893.3القسم في الموصوفة التحويلات بعض تُستثنى

45.14 للمحيلبالزلازل المتعلقة القصور أوجه عن الإفصاح واجب

جوهرية تعتبر والتي الفعلية معرفته ضمن الزلازل مقاومة في القصور أوجه عن الإفصاح السكني العقار محيل على يجب تدابير أي عن الإفصاح أيضاً المحيل على يجب ·للتفتيشمسؤولية توجد لا —الفعليةالمعرفة على الإفصاح يقتصر ·للمعاملة المدرجةالعناصر لمعالجة اتخذت تصحيحية·

- ✓ التثبيت براغي غياب :جوهريةتعتبر والتي الفعلية معرفته ضمن الزلازل مقاومة صور أوجه عن الإفصاح المحيل على يجب غير الطوب من جدران أو أساس المدعومة، غير الأول الطابق جدران المدعومة، غير المحيطة الزحف جدران الأساس، لوحة لتأمين المشدودةغير /المثبتةغير المياه وسخانات المرآب، فوق للعيش صالحة غرف المسلح،
- ✓ التي التحسينات أو التصحيحية بالتدابير يتعلق فيما الفعلية معرفته ضمن الجوهرية المعلومات عن الإفصاح المحيل على يجب العناصرهذه لمعالجة إجراؤها تم
- ✓ للمحيلالفعلية المعرفة ضمن العناصر على الإفصاح مسؤولية تقتصر

45.15 العقاراتلمرخص الزلازل دليل واجب

البائع تزويد على العقارات مرخص واجب يقتصر .الزلازلعن الإفصاح لفصل الامتثال في الفشل بسبب الملكية نقل إلغاء يتم لا المدني للقانون وفقاً المحتمل إليه المحول إلى لتسليمها الزلازل لسلامة المنزل مالك دليل من بنسخة § 2079.8.

- ✓ الزلازلعن الإفصاح لفصل الامتثال في الفشل على بناءً للملكية نقل أي إلغاء يجوز لا
- ✓ المدني القانون)إليه المحول إلى لتسليمها الزلازل لسلامة المنزل مالك دليل من بنسخة البائع تزويد على المرخص واجب يقتصر § 2079.8)

45.16 الحرائقمخاطر شدة مناطق تحديد

)الولاية مستوى على معايير باستخدام جداً والعالية والعالية المعتدلة الحرائق مخاطر شدة مناطق بالولاية الحرائق مارشال يحدد غضون في قانون بموجب المناطق هذه تحدد أن المحلية الوكالات على يجب .)الرياحالحريق، طقس الميل، الوقود، تحميل مارشال حدده الذي الحريق مخاطر شدة مستوى من أبداً تقلل لا ولكن زيادة فقط ويمكنها التوصيات استقبال من يوماً 120 بالولايةالحرائق.

- ✓ الحرائق مارشال توصيات من يوم 120غضون في الحرائق مخاطر شدة مناطق قوانين تعتمد أن المحلية الوكالات على يجب بالولاية
- ✓ بالولايةالحرائق مارشال وضعه الذي الحريق مخاطر شدة مستوى من أبداً، تقلل ولا تزيد، أن فقط المحلية للوكالة يجوز

45.17 قدم 100الدفاعية المساحة متطلب

يحافظ أن جداً عالية حريق خطورة ذات منطقة في بالسكان المأهول الهيكل أو للمسكن المشغل /المستأجر/المالكعلى يجب يلزم .)القانونبموجب إلا الملكية خط عن بعيداً وليس)المبنى وخلف وأمام جانب كل من قدم 100بمسافة دفاعية مساحة على الهيكلمن أقدام 5بعد على للجمر مقاومة ومنطقة قدماً، 30و 5بين كثافة أكثر وقود تقليل.

- ✓ جداًالعالية الحريق خطورة مناطق في الهياكل حول قدم 100بمسافة دفاعية مساحة على الحفاظ يجب
- ✓ قدماً 30و 5بين مكثف وقود تقليل الهيكل؛ من أقدام 5بعد على مطلوبة للجمر مقاومة منطقة

45.18 البريةالأراضي حريق عن الإفصاح /الدولة مسؤولية

يفصح أن (4125 § بموجب المجلس صنفتها كما)الدولة مسؤولية منطقة ضمن الواقعة العقارية الملكية ناقل على يجب 4291. § لمتطلبات وتخضع كبيرة غابات حريق وأخطار مخاطر على تحتوي قد برية منطقة في تقع الممتلكات أن للمحتمل الحماية توفير عن مسؤولة غير الدولة بأن (الحريقمسؤولية تولت التي المقاطعات باستثناء)يفصح أن أيضاً الناقل على يجب الأخطار عن الكشف بيان أو المحلي الخيار بيان عبر الإفصاح يتم ·تعاوناتفاقية غياب في البرية الأراضي في للهياكل الحرائق من الطبيعية·

- ✓ 4291 § والتزامات كبيرة برية أراضي حريق مخاطر مع الدولة مسؤولية منطقة ضمن موقعه عن يفصح أن الناقل على يجب
- ✓ تعاوناتفاقية وجود في إلا للهياكل الحرائق من الحماية عن مسؤولة غير الدولة بأن الإفصاح يجب
- ✓ المنشورالمقاطعة إشعار عليها موفرة خريطة أو الفعلية المعرفة على بناءً تفعيله يتم
- ✓ الطبيعيةالأخطار عن الكشف بيان أو المحلي للخيار العقاري الكشف بيان عبر تسليم

45.19 الامتثالبعد للتحديث واجب وجود عدم

يحتاجان لا ·المعلوماتمن العناصر بهذه يتعلق فيما إضافي واجب من إعفاؤهما يتم ،1103.2للقسم والوكيل البائع امتثال بعد يكن لم ما —آخرحدث أو الخريطة تعديل أو حكومي إجراء بسبب لاحقًا دقيقة غير المعلومات أصبحت إذا المشتري إخطار إلى دقيقةغير أصبحت المعلومات بأن فعلية معرفة الوكيل أو البائع لدى·

- ✓ التغييراتأو للخريطة اللاحقة للتعديلات الإفصاحات لتحديث واجب والوكيل البائع لدى يكون لا الامتثال، بعد
- ✓ دقيقةغير أصبحت المعلومات بأن فعلية معرفة الوكيل أو البائع لدى يكون عندما هو الاستثناء

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 والإيدزالبشرية المناعة نقص بفيروس والإصابة الوفيات عن الإفصاح استثناءات

أحد أن أو العرض، من سنوات ثلاث من أكثر قبل حدثت التي السكان أحد وفاة عن بالإفصاح الوكيل أو العقار مالك يلزم لا حقائق تعتبر لا هذه لأن الصلة، ذات الإيدز مضاعفات بسبب توفي أو البشرية المناعة نقص فيروس مع يعيش كان السكان الإفصاحتتطلب مادية· هذا هو قانون الإفصاح المختبر بكثرة في كاليفورنياولاية·

- ✓ أو تأجير أو لشراء عرضاً إليه المحال فيه يقدم الذي التاريخ من سنوات 3من أكثر قبل حدثت العقار في وفاة عن الإفصاح يلزم لا العقاراستئجار
- ✓ الصلةذات الإيدز مضاعفات بسبب توفي أو البشرية المناعة نقص فيروس مع يعيش كان السكان أحد بأن الإفصاح يلزم لا
- ✓ الحقائقهذه عن الإفصاح لعدم الوكيل أو المالك ضد قانوني حق أي ينشأ لا
- ✓ العقارفي الوفيات حول مباشر استفسار على الرد في متعمد كاذب بيان تقديم من الوكيل أو المالك تحمي لا الفقرة
- ✓ العقارات قانون بموجب مرخص شخص أي 'الوكيل'مصطلح يشمل(BPC § 10000 يليهوما)

46.2 ميغانقانون بيانات قاعدة إشعار متطلب

يتم (وحداتأربع من أكثر يضم الوحدات متعدد وعقار)واحدة بعائلة سكني لعقار إيجار اتفاقية /إيجارعقد كل يتضمن أن يجب لا بحجم المحدد الجنس مجرم بيانات قاعدة إشعار وحدات، 1-4من سكني لعقار بيع عقد وكل ،1999يوليو 1بعد أو في إبرامه تسليم .www.meganslaw.ca.govالويب موقع إلى 2006أبريل 1بعد أو في المبرمة العقود تشير أن يجب ·نقاط 8عن يقل الجنس مجرمي قرب بشأن إضافية معلومات تقديم الوسيط /البائع/المؤجرعلى يتعين لا الكشف؛ بمتطلب يفي الإشعار المسجلين·

- ✓ وحدات 1-4من السكنية العقارات بيع وعقود المحددة لإيجار عقود في نقاط 8بحجم مطلوب ميغان قانون إشعار
- ✓ www.meganslaw.ca.govإلى 2006أبريل 1بعد أو في المبرمة العقود تشير أن يجب
- ✓ الجنسمجرمي قرب بشأن إضافية معلومات تقديم من البائع /الوسيطيحرر الإشعار تسليم

46.3 الملكيةنقل عند الدخان إنذار عن المطلوب الكشف بيان

أو المبادلة أو البيع خلال من سواء —واحدة لعائلة □□سكن على يحتوي عقار لأي المحيل على يجب ،1986يناير 1من اعتباراً إنذار لمتطلبات يمتثل المحيل أن إلى يشير مكتوباً بياناً إليه للمحال يسلم أن — (2985 § المدني القانون)العقار بيع عقد معتمدة الدخان إنذار أجهزة تكون أن يجب ·منفصلمستند أو ملحق أو الإيداع إيصال من جزءاً الكشف يكون قد ·الدخان القسم معايير تستوفي والتي بالبطاريات تعمل التي الإنذار أجهزة التثبيت؛ وقت في الحكومي الإطفاء حاكم قبل من ومدرجة 13114 المحليالقانون يحظره لم ما بالمتطلب تفي ·

- ✓ بيع عقد تنفيذ قبل أو)الملكية نقل قبل ممكن وقت أقرب في المكتوب الدخان لإنذار الامتثال بيان تسليم المحيل على يجب العقار)
- ✓ على العقد نصت إذا إلا تسليماً للزوج التسليم يعتبر المخول؛ وكيله أو المحيل /إليهالمحال إلى بالبريد أو شخصياً التسليم يتم قد ذلكخلاف
- ✓ والمنازل المصنعة المنازل يستثني لكنه وحدتين أو واحدة وحدة على تحتوي التي المساكن «واحدةلعائلة المسكن »يشمل التجاريةوالمقطورات المتنقلة

46.4 المياهسخان تثبيت بخصوص البائع شهادة

وفقاً الزلازل عن الناجمة الإزاحة لمقاومة والقائمة والبديلة الجديدة السكنية المياه سخانات جميع ربط أو وتثبيت تثبيت يجب هذا بأن المحتمل للمشتري خطياً يشهد أن مياه سخان على يحتوي الذي العقار بائع على يجب ·كاليفورنيابولاية السباكة لقانون له·الامتثال تم قد القسم

- ✓ الإيداع إيصال /البيععقد أو الزلازل لسلامة المنزل صاحب دليل في تُدرج وقد خطية البائع من المياه سخان شهادة تكون أن يجب التحويل عن الإفصاح بيان أو)الولاية قانون § 1102.6/1102.6a)
- ✓ متاحة مسبقاً المصممة التثبيت مجموعة فيه يكون جالون 120تتجاوز لا بسعة قياسياً سخاناً 'المياهسخان 'مصطلح يعني القسمبهذا للامتثال المستأجر طرد الممتلكات لأصحاب يجوز لا بسهولة؛

46.5 الهيكليةالآفات مكافحة فحص شهادة

آفات وجود عدم أو وجود تثبت شهادة وتسلم تحضر أن الطلب، عند فحص، تقرير تقدم مسجلة آفات مكافحة شركة على يجب يُطلب حيث العقارية الممتلكات معاملات في مهمة الشهادة هذه ·والمعروضةالمرئية المناطق في الخشب تدمر كائنات أو الإصلاحي·العمل إكمال تم إذا وما إصابة على العثور تم إذا ما على بناءً الشهادات تختلف ·كإفصاحالآفات /الأبيضالنمل تقرير

- ✓ والمعروضةالمرئية المناطق في الموجودة الخشب تدمر كائنات أو آفات وجود أو وجود عدم يؤكد مكتوب بيان هي الشهادة
- ✓ شهادةوتسلم تحضر أن الفحص، تقرير طلب الذي الشخص طلبها إذا المسجلة، الشركة على يجب
- ✓ الشهادةوقت في تكتمل لم توصيات أي عن الشهادة تفصح أن يجب
- ✓ المالكمع تتعاقد مسجلة شركة لأي للتدخين مكتوبًا ضمانًا المسجلة الشركة تقدم أن يجب

46.6 الآمنالملاذ إعلانات بشأن المحظورة الخاطئة البيانات

غير من .704.710 § المدنية الإجراءات قانون بموجب الآمن الملاذ بإعفاء تتعلق طوعية مسجلة وثيقة هو الآمن الملاذ إعلان البيع يمنع الآمن الملاذ إعلان تسجيل أن إلى تشير مضللة أو كاذبة ببيانات الآمن الملاذ ملفات تقديم خدمة تدلي أن القانوني مرت□□ط أو القانون بموجب مطلوب أو ميكانيكي امتياز /الاستئماني الصك /الرهنحبس يمنع أو المدين لمسكن القسري المسجل الآمن الملاذ إعلان بين يميزوا أن الامتحان في المرشحين على يجب ·للمالكالملكية ضريبة إعفاء على بالحصول المالكين·لجميع المتاح الآمن للملاذ التلقائي والإعفاء

- ✓ ميكانيكيامتياز /الاستئماني الصك /الرهنحبس أو الدائن قبل من القسري البيع يمنع لا الآمن الملاذ إعلان تسجيل
- ✓ للمالكالملكية ضريبة بإعفاء مرتبط وغير القانون بموجب مطلوب غير الآمن الملاذ إعلان
- ✓ إعلاناًيسجلون الذين لأولئك فقط وليس الأشخاص لجميع متاح 704.710 § CCPبموجب الآمن الملاذ إعفاء

46.7 الرسومالوحد الهوميستيد ملف تقديم خدمة عن الإلزامي الإفصاح

التسجيل وأن حكومية، وكالة بأي مرتبطة غير الخدمة أن عن يفصح أن homesteadملف تقديم خدمة مقدم أي على يجب في الإفصاح يظهر أن يجب ·بأنفسهمإعلانًا يسجلون قد المالكين وأن القسري، البيع من المنزل يحمي لا التسجيل وأن طوعي، مسجل إلى التوقيع موثق الإعلان تسليم الخدمة على يجب ·ثقيلبإطار صندوق داخل غامق نقطة 12بنوع صفحة كل أعلى أن يمكن لا ·التسجيلبعد حتى رسوم أي فرض وعدم التسجيل، /التوثيقرسوم جميع عن والدفع أيام، 10غضون في المقاطعة دولارًا 25 (الرسومجميع ذلك في بما)الرسوم إجمالي تتجاوز·

- ✓ طوعيالتسجيل وأن حكومية وكالة بأي مرتبطة غير الخدمة أن عن الإفصاح يفصح أن يجب
- ✓ التوثيقبعد أيام 10يتجاوز لا موعد في المقاطعة مسجل إلى التوقيع موثق homesteadإعلان تسليم يجب
- ✓ دولارًا 25الرسوم إجمالي تتجاوز أن يمكن ولا التسجيل، بعد حتى رسوم أي فرض يجوز لا
- ✓ homesteadملف تقديم خدمة تعريف من مستثنون بهم المحتفظ للعملاء الخدمة هذه يقدمون الذين المحامون

46.8 النقلرسوم واستثناءات تعريف

أخرى وثيقة أي أو الضمان أداة أو العقد أو الصك في الشرط أو القيد أو العهد في يفرض رسوم دفع متطلب أي هو النقل رسم امتيازات ورسوم الحكومية، الضرائب /الرسومتشمل الاستثناءات ·النقلعند رسما تتطلب والتي العقارية الملكية نقل على تؤثر وتقييمات المقرضين، ورسوم الائتمانات، /التركاتإدارة ورسوم الزواج، حل ورسوم المحكمة، بأمر والتحويلات الميكانيكيين، المشتركةالفائدة مجتمع·

- ✓ العقاريةالملكية على الشرط أو القيد أو العهد خلال من فرضه يتم النقل بواسطة تفعيله يتم رسم هو النقل رسم·
- ✓ نقلرسوم ليست CIDوتقييمات الميكانيكيين وامتيازات والضرائب الحكومية الرسوم·

46.9 التحويلرسوم عن الإفصاح وثيقة متطلبات

بعنوان منفصلة وثيقة تسجيل يجب التحويل، لرسوم بالنسبة 'Payment of Transfer Fee Required'بحجم عريض بخط 14 وأمثلة للرسوم المئوية النسبة أو والمبلغ الملكية ورقم القانوني والوصف المالكين أسماء تتضمن أن يجب ·الأقلعلى نقطة الأموال من والغرض الصلاحية انتهاء وشروط (ال□□كنيةللعقارات $750,000/$500,000/$250,000)بالدولار التكاليف الاتصالمعلومات مع المستقبل والكيان·

- ✓ 'Payment of Transfer Fee Required'عنوان الإفصاح وثيقة تحمل أن يجب الأقلعلى نقطة 14بحجم عريض بخط
- ✓ $750,000و $500,000و $250,000بـ المسعرة للمنازل فعلية دولار تكاليف أمثلة عرض يجب السكني، للعقار بالنسبة
- ✓ المستقبلوالكيان والغرض الرسوم مبلغ وتحديد العقار يقع حيث المقاطعة في الوثيقة تسجيل يجب
- ✓ التمويل هيئة بأن نقطة 14بحجم عريض بخط إشعاراً أيضاً 2011فبراير 8بعد أو في المنشأة الخاصة التحويل رسوم تتطلب

لا خاص تحويل رسوم بعهد المثقلة العقارات على العقارية الرهون مع تتعامل لن للإسكان الفيدرالية والإدارة للإسكان الفيدرالية مباشرةفائدة يوفر

46.10 2019يناير 1بعد التحويل على المحظورة الرسوم

باطلاً يكون القاعدة هذه يخالف بما إنشاؤه يتم تحويل رسم أي ·تحويلرسم إنشاء يجوز لا بعده، أو 2019يناير 1من اعتباراً وللعهود الفيدرالي القانون بموجب التحويل برسوم المستثناة للعهود محدودة استثناءات توجد ·العامةللسياسة ومخالفاً ·محددةمتطلبات تستوفي والتي 2009يونيو 1قبل الحكومة من المعتمدة أو النزاعات بتسوية المتعلقة

- ✓ بعدهأو 2019يناير 1من اعتباراً تحويل رسم أي إنشاء يجوز لا
- ✓ العامةللسياسة ومخالفاً باطلاً يكون القاعدة يخالف بما إنشاؤه يتم تحويل رسم أي

46.11 الهيكليةالآفات مكافحة تقرير تسليم

وقت أقرب في إليه للمُحتال الهيكلية الآفات مكافحة فحص تقرير من نسخة تسليم الوكيل أو المالك أو المُحيِّل على يجب من متطلباً أو العقد شروط من شرطاً التقرير إعداد أو شهادة تكون أن شريطة العقار، بيع عقد تنفيذ أو الملكية نقل قبل عملي الزوجين لأحد التسليم ويُعتبر مفوض؛ شخص إلى أو إليه المُحتال إلى بالبريد أو خصياً التسليم يجوز ·التمويلمتطلبات الامتثال عدم يكن لم ما فقط الامتثال عدم بسبب النقل يُبطل لا ·ذلكخلاف على العقد ينص لم ما إليه للمُحتال تسليم بمثابة للفسخمستقل أساس بمثابة هذا

- ✓ التمويلأو العقد يتطلبه عندما الملكية نقل قبل عملي وقت أقرب في الآفات مكافحة تقرير تسليم يجب
- ✓ ذلكخلاف على العقد ينص لم ما إليه للمُحتال تسليم بمثابة الزوجين لأحد التسليم يُعتبر
- ✓ للفسخمستقلاً أساساً يكن لم ما النقل يُبطل لا الامتثال عدم

46.12 تركيبات عن الإفصاح للمياهالموفرة السباكة

الترخيص طلب مقدم على يجب الواحدة، للعائلة السكنية الممتلكات على التحسينات أو المباني تعديلات لجميع بالنسبة يجب ،2017يناير 1من اعتباراً .النهائيةالترخيص لموافقة كشرط للمياه موفرة بتركيبات المتوافقة غير التركيبات استبدال الواحدة للعائلة السكنية الممتلكات بائع على يجب .الواحدةللعائلة السكنية المنازل في المتوافقة غير التركيبات جميع استبدال متوافقةغير سباكة تركيبات أي على تحتوي الممتلكات كانت إذا وما الاستبدال متطلبات عن كتابة الإفصاح.

- ✓ للمياهموفرة بتركيبات الواحدة للعائلة السكنية المنازل في المتوافقة غير التركيبات استبدال يجب ،2017يناير 1من اعتباراً
- ✓ متوافقةغير سباكة تركيبات على تحتوي الممتلكات كانت إذا عما كتابة الإفصاح البائع على يجب
- ✓ قانون)ضماناً وليس الوكيل، من وليس نفسه البائع من تمثيل هو السباكة تركيبات عن الإفصاح أن تأكيد البائع على يجب المدنية § 1102.155)

46.13 والطاقةالأخطار كتيبات تسليم

لسلامة التجارية الممتلكات /المنزلمالك دليل البيئية، الأخطار كتيب —للمشتريالمطلوبة المعلومات كتيبات تسليم عند المواضيع، هذه حول إضافية عامة معلومات تقديم الوسيط أو البائع على يتعين لا —الطاقةكفاءة تقييم برنامج كتيب أو الزلازل، العقارعلى تؤثر التي المعروفة الأخطار عن الإفصاح واجب من أبداً يخفف لا هذا ذلك، ومع .المشتريلإبلاغ كافياً الكتيب ويعتبر.

- ✓ الطاقةمواضيع /العامةالمخاطر بشأن المشتري لإبلاغ كافياً المطلوب الكتيب تسليم يعتبر
- ✓ العقارعلى المعروفة الأخطار عن الوسيط /للبائعالإفصاح واجب من تقلل أو تزيد لا الكتيبات
- ✓ للمنزلالطاقة كفاءة تقييم وكتيبات (والتجاريةالسكنية)الزلازل و□□لامة البيئية الأخطار على ينطبق

46.14 البيععقود في الأنابيب خط إشعار

عن يقل لا خط بحجم 8، 2013يوليو 1بعد أو في فيه الدخول يتم واحدة لعائلة سكنية ممتلكات لبيع عقد كل يتضمن أن يجب خرائط لرسم الوطني النظام عبر متاحة الخطرة والسوائل الغاز نقل خطوط موقع معلومات بأن المشتري يخطر إشعاراً نقاط، الأنابيب خطوط(NPMS). مسبقاًالموجودة الإفصاح واجبات يغير لا لكنه المشتري، لإعلام كافياً الإشعار تسليم يعتبر.

- ✓ نقاط 8عن يقل لا خط بحجم الأنابيب خط إشعار 2013يوليو 1بعد أو في SFRبيع عقود تتضمن أن يجب
- ✓ الأنابيب خطوط خرائط لرسم الوطني النظام موقع إلى المشترين الإشعار يوجه(NPMS)
- ✓ الوسيط/للبائعالأخرى الإفصاح واجبات تغيير إلى الإشعار تسليم يؤدي لا

46.15 رموز Fire ZIP في المطلوبة غير العروض على الحظر

القسم يحظر 2079.26 رموز LA/Ventura ZIP في حقيقية سكنية ممتلكات لشراء مطلوب غير عرض تقديم م□□ المتضررة المحددةالحرائق. غير عرض من يكن لم الشراء أن تؤكد مكتوبة شهادة تنفيذ والبائع المشتري على يجب الملكية، نقل قبل تسجيل المشتري على يجب. ذلكغير ومقنع واضح دليل يُظهر لم ما مطلوبًا كان العرض بأن افتراضًا يخلق مما مطلوب، الفعلمع الشهادة. به الخاص الترخيص قانون انتهك قد هذا ينتهك مرخص أي يُعتبر. في المقالة هذه إلغاء تم 1 يناير 2027.

- ✓ محظورةالمدرجة Fire ZIP رموز في السكنية الممتلكات لشراء المطلوبة غير العروض
- ✓ الملكيةنقل قبل مطلوبًا كان العرض أن تؤكد مكتوبة شهادة تنفيذ والبائع المشتري على يجب
- ✓ الترخيصقانون انتهك قد منتهكًا مكتوبًا عرضًا يقدم الذي المرخص يُعتبر
- ✓ دولار 25,000 إلى تصل مدنية عقوبة المنتهكون يواجه التنفيذ؛ بعد أشهر أربعة إلى تصل لمدة الشراء عقد إلغاء للبائع يجوز

46.16 الدخانإنذار إفصاح من الإعفاءات

المعاملات هذه. التحويلعن الإفصاح بيان إعفاءات يعكس مما معينة، تحويلات على ينطبق لا الدخان إنذار إفصاح متطلب البيانتسليم المحول من تتطلب لا المعفاة.

- ✓ المعفاةالتحويلات تشمل: عام تقرير تتطلب التي تلك (B&P § 11018.1)، وتحويلات المحكمة، من بها المأمور والتحويلات إلى مشترك مالك من والتحويلات الاستئمانية، الصناديق /الممتلكاتإدارة في الائتمانية والتحويلات الوصي، بيع /العقاريالرهن المباشرينبالدم الأقارب أو الزوج إلى والتحويلات آخر،
- ✓ الممتلكات قانون بموجب المراقب وتحويلات القانوني، الانفصال /الطلاقأحكام من الزوجين بين التحويلات :معفاةأيضاً والضرائبالإيرادات قانون بموجب الضرائب بيع وتحويلات بها، المطالب

46.17 الدخانكاشف لإفصاح المصححة والتدابير الوكيل مسؤولية

الناقل، الطرف من الدخان كاشف إفصاح في السهو أو الأخطاء عن المسؤولية من بالحماية عموماً الضمان وأطراف الوكلاء يتمتع لمراقبة الوكلاء على واجب أي القسم يفرض لا. بزيفهالفعلية المعرفة مع الإفصاح في يشارك رخصة يحمل من باستثناء التعويضاتمن ويحد الامتثال، لعدم الملكية يلغي ولا الامتثال،.

- ✓ بزيفهالفعلية المعرفة مع الإفصاح في شارك إذا فقط مسؤول (B&P § 10011) الرخصة صاحب
- ✓ نفقات باستثناء، $100 يتجاوز لا بما الفعلية التعويضات هو الحصري المصحح التدبير الامتثال؛ لعدم نقل عملية أي إلغاء يتم لا المحامينوأتعاب المحكمة

46.18 البيععند السطح /الشرفةفحص عن الإفصاح

الشرفات)الخارجية المرتفعة العناصر من أكثر أو العائلات متعددة سكنية وحدات ثلاث على تحتوي التي المباني فحص يجب متخصص قبل من (الخشبعلى والمعتمدة الأرض عن أقدام ستة عن ارتفاعها يزيد التي والممرات والسلالم والأروقة والأسطح الموحدة السكنية العقارات لتحويلات بالنسبة ·للمبنىلاحق بيع أي عند عنها والإفصاح بالتقارير الاحتفاظ يجب ·مؤهلمرخص النهائيالعام للتقرير كشرط DRE إلى وتقديمه الضمان لحساب إغلاق أول قبل الفحص إجراء يجب ،2019يناير 1بعد ·

- ✓ ذلكبعد سنوات ستة وكل ،2026يناير 1بحلول الفحوصات إكمال يجب
- ✓ للمشتري تسليمها أو عنها والإفصاح فحص، دورتي عن تقل لا لفترة للمالك الدائمة السجلات في الفحص بتقارير الاحتفاظ يجب للمبنىلاحق بيع أي عند
- ✓ المدني كاليفورنيا قانون)المشتركة المصالح تنمية على القسم هذا ينطبق لا (4100 §

46.19 نسخ لخدمة الإفصاح متطلباتGrant Deed

صاحب ملكية سجل أو المنحة صك من نسخة على الحصول البريدية، المراسلات خلال من ،Grant Deedنسخ خدمة تقدم نهائي بموعد المطالبة أو الحكومي، الانتماء إلى الإشارة أو مضللة، أو كاذبة بيانات الإدلاء القانوني غير من ·رسومقابل العقار ·الرسومدفع المطلوب الإفصاح ينص أن يجب)نقط 14)صفحةكل أعلى في ثقيل بخط محاط صندوق في غامق، عريض بخط برسم المقاطعة مسجل من الخاصة نسختهم على الحصول يمكنهم المالكين وأن حكومية وكالة بأي مرتبطة غير الخدمة أن على المحددالمقاطعة·

- ✓ مسجل من نسخة على الحصول يمكنهم المالكين وأن حكومية وكالة بأي مرتبطة غير الخدمة أن على الإفصاح ينص أن يجب المحددالمقاطعة برسم المقاطعة
- ✓ الحكوميالانتماء إلى تشير أو الحكومية المستندات تحاكي أسماء أو أغلفة استخدام القانوني غير من
- ✓ صفحةكل أعلى في ثقيل بخط محاط صندوق في نقطة 14بحجم غامق عريض خط بنوع المطلوب الإفصاح طباعة يجب

46.20 المستعملةالمتنقلة المنازل إيجار /بيعفي الدخان أجهزة

الأسر متعددة المتنقلة والمنازل المتنقلة والمنازل المستعملة المصنعة المنازل تحتوي أن يجب ،2020يناير 1من اعتباراً في للنوم مصممة غرفة كل في مثبتاً الولاية، في الحريق مارشال من عليه وموافق يعمل دخان جهاز على المؤجرة أو المباعة أو للمشتري والصيانة والاختبار التشغيل بخصوص المصنعة الشركة معلومات تقديم يجب ·الملكيةنقل أو الإيجار تاريخ المستأجر·

- ✓ وتشغيلهدخان جهاز كل بتركيب يفيد إقرار على النقل /الإيجارقبل يوماً 45خلال الناقل /المؤجروقّع إذا المتطلب استيفاء يتم
- ✓ في العقارات وكيل مسؤولية أحكام تنطبق الحقيقية، العقارات على المتنقلة /المصنعةالمنازل لمبيعات بالنسبة 13113.8(e), § (f)

الإفصاحاتهذه على (g)و

46.21 المصنعةالمنازل بيع في الوسيط /الموزعأدوار

على الشراء وثائق تحتوي أن يجب المستعملة، أو الجديدة المتنقلة المنازل /المصنعةللمنازل الموزع لمبيعات بالنسبة مثبت مصنع منزل بيع فإن مرخصًا، عقاريًا وسيطًا أيضًا الموزع كان إذا ·وإشعاراتللسعر كاملاً وصفًا تشمل محددة إفصاحات أساس على تثبيتها يتم لم التي المنازل بيع إعادة عند ·الأساسيللعقار الشراء وثيقة في إدراجه يتم قد (§ 18551)أساس على ·العقاراترخص حاملي مع والدفع القوائم بإجراء الموزع يقوم قد قبل، من

- ✓ الأساسيللعقار الشراء وثيقة في أساس على مثبت مصنع منزل بيع بإدراج مرخص عقاري وسيط أيضًا هو الذي الموزع يقوم قد
- ✓ يتم لم التي المتنقلة المنازل بيع إعادة عند العقارات رخص حاملي مع المدفوعات ومشاركة متعددة وقوائم الموزعون يتعاون قد قبلمن أساسي نظام على تثبيتها

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 المختصالبصري الفحص في الوسيط واجب

(مصنّعمنزل أو)سكنية وحدات 4 إلى 1من السكني للعقار المحتمل المشتري تجاه مسؤولية البيع مندوب أو الوسيط يتحمل الرغبة أو القيمة على جوهري بشكل تؤثر التي الحقائق جميع عن والكشف وجاد واختصاصي معقول بصري فحص بإجراء المرغوبة التي قد تكشفها التحقيقات. ينطبق هذا على وسيط الإدراج والوسيط المتعاون على حدٍ سواء.

- ✓ المصنّعةوالمنازل سكنية وحدات 4 إلى 1من السكني العقار على الواجب ينطبق
- ✓ الجوهريةالحقائق عن والكشف وجاد واختصاصي معقول بصري فحص إجراء الوسيط على يجب
- ✓ مشتريإيجاد على يعمل الذي المتعاون والوسيط الإدراج وسيط على الواجب ينطبق

47.2 الفحص واجب ومعيار نطاق(§ § 2079.1-2079.5)

1-4تضم التي للممتلكات العقارية الممتلكات بيع وعقود الأرضية والعقود الشراء خيار مع الإيجار عقود على أيضًا المادة تنطبق وحدات. معيار الرعاية هو ما يتوخى حذرًا معقولاً من قبل وسيط عقارات حقيقي. لا يشمل الفحص المناطق التي يتعذر الوصول إليها بشكل معقول، خارج الموقع، والسجلات العامة، أو)بالنسبة للوحدات المهتمة بالمصلحة المشتركة(أكثر من الوحدة المعروضة للبيع. يجب رفع الدعوى القضائية للمطالبة بالانتهاك خلال سنتين من تاريخ الاستحواذ.

- ✓ معقولبشكل حذر حقيقي عقارات وسيط يمارسها التي الرعاية درجة =الرعاية معيار
- ✓ العامةالتصاريح /والسجلاتالموقع خارج والمناطق إليها الوصول يتعذر التي المناطق الفحص يستثني
- ✓ الاستحواذتاريخ من سنتين خلال بالانتهاك للمطالبة القضائية الدعوى رفع يجب
- ✓ نفسهلحماية معقولة رعاية ممارسة بواجب المشتري يحتفظ

47.3 الفحص واجب من المعفاة التحويلات(§ 2079.6)

لا ينطبق واجب الفحص على المبيعات التي تتطلب تقريراً عاماً)الأراضي المقسمة(بموجب قانون أقسام B&P 11018.1 أو 11234، أو المبيعات التي تمت بدون تقرير عام بموجب القسم 11010.4، ما لم يتم احتلال العقار سابقاً.

- ✓ لا ينطبق المادة على المبيعات التي تتطلب تقديم تقرير عام)مبيعات التقسيمات الفرعية الجديدة(
- ✓ الإعفاء غير منطبق إذا تم احتلال العقار سابقاً

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 الاقتراح تقييم قواعد13

الاقتراح يحد 13 (1978، كاليفورنيا Const. art. XIII A) القيمة من ٪ 1 من المقررة القيمة خلال من الموحدة الملكية ضريبة القيمة هي (الأساس سنة) المقررة القيمة. الناخبين قبل من بها المسموح للديون المطلوب المعدل إلى بالإضافة المقررة، ٪ 2 عن تزيد لا بنسبة تزيد أن ويمكن ،(76-1975 قيمة أو) الأولى للمرة بنائه عند أو العقار لملكية تغيير آخر عند للسوق العادلة السوقية للقيمة التقييم إعادة إلى الجديد البناء أو الملكية تغيير يؤدي. (أقل كان إذا بكاليفورنيا المستهلك أسعار مؤشر أو) سنويًا التغيير تقرير تقديم يتم. 8 الاقتراح بموجب المحسوبة الأساس سنة قيمة دون المؤقتة بالانخفاضات الاعتراف يتم الحالية؛ التقييم إعادة من المسجلين الشركاء أو الزوجين بين الملكية تغيير استبعاد ويتم التسجيل، عند السند مع (PCOR) للملكية الأولي المصدر: Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code § § 51، 60 et seq.، 480.3.

- ✓ الناخبين قبل من بها المسموح الديون إلى بالإضافة المقررة القيمة من ٪ 1 هو الأقصى العامة الضريبة معدل
- ✓ سنويًا ٪ 2 أقصى بحد تزيد أن ويمكن الجديد البناء أو الملكية تغيير عند الأساس سنة قيمة تحديد يتم
- ✓ الحالية السوقية للقيمة التقييم إعادة إلى الجديد البناء أو الملكية تغيير يؤدي
- ✓ المحسوبة الأساس سنة قيمة عن السوقية القيمة تنخفض عندما مؤقت بتخفيض 8 الاقتراح يسمح
- ✓ التقييم إعادة من الزوجين بين التحويلات استبعاد يتم السند؛ مع (PCOR) للملكية الأولي التغيير تقرير تقديم يتم

48.2 الاقتراح 19: قيمة نقل الأساسية السنة للمسنين الأساسية الكوارث وضحايا الإعاقة ذوي والأشخاص

أو شديدة، إعاقة من يعاني أو أكثر، أو سنة 55 العمر من يبلغ الذي المنزل لصاحب 19 الاقتراح يسمح، 2021 أبريل 1 من اعتبارًا السنة قيمة) للضريبة الخاضعة القيمة بنقل رسميًا عنها معلن طبيعية كارثة أي أو الغابات حريق من كبير بشكل تضرر منزله سنتين غضون في بناؤه أو شراؤه يتم كاليفورنيا، في مكان أي في بديل أساسي منزل إلى الأساسي لمنزله (المعدلة الأساسية أكثر كان إذا تغيير؛ دون الأساسية السنة قيمة نقل يتم أقل، أو مساوية بقيمة البديل كان إذا. الأصلي المنزل بيع بعد أو قبل 55 أعمارهم تبلغ الذين المنازل لأصحاب يمكن. المنقولة الأساسية السنة قيمة إلى السوقية القيمة في الفرق إضافة يتم تكلفة، حل وهذا. (كارثة كل في واحدة مرة الكوارث ضحايا) مرات ثلاث حتى النقل استخدام الإعاقة ذوي الأشخاص أو فوق فما سنة وفقط متبادلة، مقاطعة أو المقاطعة نفس داخل واحدة، لمرة بنقل فقط سمحت التي، 60/90/110 السابقة الاقتراحات محل المصدر. أقل أو مساوية بقيمة منزل إلى: Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ المؤهلون: أصحاب المنازل الذين يبلغون 55 سنة أو أكثر، أو الإعاقة ذوو الأشخاص أو الشديدة، الإعاقة أو الغابات حريق ضحايا رسميًا عنها معلن طبيعية كارثة
- ✓ البيع من سنتين غضون في كاليفورنيا، في مكان أي في بديل أساسي منزل إلى الأساسية السنة قيمة نقل يمكن
- ✓ المنقولة الأساسية السنة قيمة إلى القيمة في الفرق يضيف تكلفة الأكثر البديل المنزل
- ✓ كارثة لكل واحدة مرة) الإعاقة ذوي الأشخاص / فوق فما سنة 55 أعمارهم تبلغ الذين المنازل لأصحاب نقل عمليات ثلاث حتى

سارية 60/90الاقتراحات من القديمة same-countyو one-timeحدود تعد لم ؛(الكوارثلضحايا بالنسبة

48.3 الاقتراح19: استثناء والحفيدوالجد والطفل الوالد

إلى والأجداد)والأطفال الآباء بين الممتلكات لتحويلات التقييم إعادة من الاستثناء من 19الاقتراح ضيّق ،2021فبراير 16منذ المزرعة أو (الرئيسيالمقر)للمحول الرئيسي المسكن على فقط الآن الاستثناء ينطبق .(متوفيينالوالدان يكون عندما الأحفاد المحاربين أو المنازل أصحاب إعفاء يدّعي)التحويل من واحدة سنة خلال الرئيسي مقره منزله الطفل جعل إذا وفقط العائلية، كل للتضخم معدّل دولار، مليون إلى بالإضافة المحسوبة الأساس سنة قيمة على مقتصر المستثنى المبلغ .(المعوقينالقدماء التحويلات تخضع .التقييملإعادة الحد هذا تتجاوز التي القيمة تخضع ؛(2025-2027لسنوات دولار مليون 1.04حوالي)سنتين السابق الأخرى الممتلكات استثناء إلغاء تم كاملة؛ تقييم لإعادة (التجاريةالممتلكات الثانية، المنازل الإيجار،)أخرى ممتلكات من الاقتراحات بموجب دولار مليون بقيمة 58و 193. المصدر: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ والطفلالوالد لاستثناء مؤهلاً يكون أن يمكن للمحول العائلية المزرعة أو (الرئيسيالمقر)الرئيسي المسكن فقط
- ✓ التحويلمن واحدة سنة غضون في رئيسي كمقر المنزل احتلال الطفل على يجب
- ✓ لإعادة الزائدة القيمة تخضع ؛(سنتينكل للتضخم معدّل)دولار مليون إلى بالإضافة المحسوبة الأساس سنة قيمة الاستثناء يغطي التقييم
- ✓ من التحويلات تتأهل كاملة؛ تقييم لإعادة الأطفال إلى المحولة التجارية والممتلكات الإجازة وبيوت المؤجرة الممتلكات تخضع متوفيينالوالدان كان إذا فقط الحفيد إلى الجد

48.4 السدادعن والتأخر بكاليفورنيا الممتلكات ضريبة تقويم

يناير 1في الممتلكات على امتيازاً وتصبح يونيو 30إلى يوليو 1من المالية السنة على كاليفورنيا في الممتلكات ضرائب تعمل المالية للسنة السابق)الامتيازتاريخ(. دفعتينعلى وتُدفع الخريف في الضرائب فواتير إرسال يتم :الدفعة تستحق الأولى في1 أبريل) البديهي الاختصار«No Darn Fooling Around»). بعد وتتأخر فبراير 1في تستحق الثانية والدفعة ديسمبر؛ 10بعد وتتأخر نوفمبر 10بنسبة عقوبة فرض يتم متأخرة، دفعة كل على المائة في 10بنسبة الإضافة على رسم إلى بالإضافة الدفعةالثانية. غير الضرائب بدفع الممتلكات استرجاع للمالك يمكن يوليو؛ 1في الضرائب في متعثرة الممتلكات تجعل المالية السنة نهاية في المدفوعة الضرائب مزاد في الممتلكات بيع سلطة يكتسب الضرائب وجامع المائة، في 1.5بنسبة الشهرية والفائدة والعقوبات الضرائب السكنيةغير التجارية الممتلكات لبعض سنوات ثلاث)التعثر من سنوات خمس بعد. Source: Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ يناير 1الامتياز تاريخ يونيو؛ 30 - يوليو 1المالية السنة
- ✓ أبريل 10بعد متأخرة فبراير، 1في تستحق الثانية الدفعة ديسمبر؛ 10بعد متأخرة نوفمبر، 1في تستحق الأولى الدفعة
- ✓ متأخرةدفعة كل على تُفرض ٪ 10بنسبة عقوبة
- ✓ سنوات خمس بعد الضرائب مزاد في بيعها يمكن المدفوعة؛ غير السنة بعد يوليو 1في الضرائب في متعثرة الممتلكات تصبح الاسترجاعلحق تخضع التعثر، من

48.5 (FTB 593نموذج)كاليفورنيا في العقارية الممتلكات على الضرائب حجز

العملية الممارسة في)المشتري من كاليفورنيا تطلب الأجانب، البائعين على الفيدرالية FIRPTAضريبة حجز إلى بالإضافة مقيم، غير أو مقيم بائع، أي قبل من كاليفورنيا في العقارية الممتلكات بيع على الولاية دخل بضريبة يحتفظ أن (الضمانمحتفظ البيع؛ سعر إجمالي من (0.0333)بالمائة 3 1/3هو الافتراضي الحجز .593النموذج مع الامتيازية الضرائب مجلس إلى وتحويلها البيع سعر كان إذا حجز أي يلزم لا .للبائعالضريبة لمعدل الأقصى الحد في مضروباً للربح بديلاً حساباً ذلك من بدلاً البائع يختار قد تبديل تم أو صفري، ربح أو خسارة عن البيع عملية أسفرت أو الرئيسي، البائع مسكن الممتلكات كانت أو أقل، أو دولار 100000 أو بنك أو محدودة مسؤولية ذات شركة أو شراكة أو شركة البائع كان أو طوعي، غير تحويل أو IRC § 1031بموجب الممتلكات النموذج على معتمد هو كما كاليفورنيا، في وجود لها ملكية أو الضرائب من معفى كيان. المصدر: Rev. & Tax. Code § 18662؛ نموذج تعليمات FTB 593.

- ✓ البائعين يستهدف الذي FIRPTAبخلاف كاليفورنيا، سكان ذلك في بما بائع، أي قبل من المبيعات على كاليفورنيا حجز ينطبق الأجانب
- ✓ البائعضريبة لمعدل الأقصى الحد في مضروباً الربح اختياراً أو البيع، سعر إجمالي من بالمائة 3 1/3هو الافتراضي الحجز
- ✓ الاستثناءات: البيع سعر 100000، أو دولار المسكن أقل، الرئيسي، الخسارة أو الربح الصفري، تبادل § 1031، غير التحويل المؤهلةالكيانات وبائعو الطوعي،

✓

593النموذج مع الامتيازية الضرائب مجلس إلى الحجز الضمان محتفظ /المشتريحول

48.6 التقييمتقليل بخدمات الخاصة والقواعد الإفصاحات

من ·السكنيةللممتلكات المقدرة القيمة لتقليل الالتماسات /الطلباتإعداد في الممتلكات مالكي التقييم تقليل خدمة تساعد الإشارة أو توجد لا حيث المقاطعة رسوم إلى الإشارة أو تخفيض ضمان مثل مضللة، أو صحيحة غير ببيانات الإدلاء القانوني غير مجانية رسمية غير مقيّم مراجعة على الحصول في بحقهم المالكين المطلوب الإفصاح يبلغ أن يجب ·الحكوميالانتماء إلى يشير أن يجب ·التقييماستئنافات مجلس أو بالمقاطعة المعادلة مجلس إلى بأنفسهم المتغير التقييم طلب تقديم في وحقهم الممتلكاتقيم خفض أو (13الاقتراح بموجب المحمية القيمة فوق ليس ولكن)رفع الاستئنافات لمجلس يجوز أنه إلى الإفصاح·

- ✓ المقيّممن تكلفة بدون متاحة الرسمية غير التقييم مراجعة وأن بالحكومة مرتبطة غير الخدمة أن الإفصاح يوضح أن يجب
- ✓ الاستئنافاتمجلس لكاتب تقديمه يتم حتى الاستئناف لطلب أو للمقيّم، تقديمه يتم حتى المراجعة لطلب أموال جمع يجوز لا
- ✓ سنواتثلاث لمدة بالأصل الاحتفاظ المُقدِّم على ويجب التقديم، قبل الممتلكات مالك من خطي تفويض على الحصول يلزم
- ✓ 13الاقتراح بموجب المحمية القيمة فوق ليس ولكن الممتلكات قيم رفع الاستئنافات لمجلس يجوز

48.7 الموثقةالنقل ضريبة معدل

أسعار تحديد على المقيمين وتساعد المقاطعة في العقارية الممتلكات نقل عمليات جميع على الموثقة النقل ضريبة تنطبق منهجزء أي أو المقابل من دولار 500لكل سنتاً 55بمعدل حسابها يتم ·العامةالسجلات من البيع·

- ✓ منهجزء أي أو المقابل من دولار 500لكل سنتاً 55هو الموثقة النقل ضريبة معدل
- ✓ المقاطعةفي الواقعة العقارية الممتلكات نقل عمليات جميع على تنطبق
- ✓ السندفي مذكوراً هذا يكون أن يجب معفى، السعر من جزء وكان العقار على ما عبء /رسومظلت إذا

48.8 أصحاب إعفاء المنازل والإعفاءات التقييمية الأخرى

يقلل الذي المنازل، أصحاب بإعفاء يطالب أن يناير 1 الرهن تاريخ في له رئيسي إقامة كمقر منزلاً يشغل الذي للمالك يجوز لدى فقط واحدة مرة الطلب تقديم يتم .(المائةفي 1 بمعدل سنوياً دولاراً 70 تقريباً يوفر)دولار 7000 بمقدار المقيمة القيمة يحصل ديسمبر 10 قبل المقدم المتأخر والطلب الكامل، الإعفاء يضمن فبراير 15 قبل التقديم المقاطعة؛ في الممتلكات مقيم تخضع .المنزلنفس على بكثير الأكبر المعاقين القدماء المحاربين إعفاء مع الإعفاء دمج يمكن لا .السنةلتلك المائة في 80 على الضرائبمن كامل لإعفاء الاجتماعية الرعاية منظمات وبعض الربحية غير والمدارس والكنائس للحكومات المملوكة الممتلكات. Source: Cal. Const. art. XIII § 3(k); Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ المالكيشغله الذي الرئيسي المقر من المقيمة القيمة من دولار 7000 المنازل أصحاب إعفاء يزيل
- ✓ قبل التقديم تم إذا المائة في 80) الكامل الإعفاء على للحصول فبراير 15 قبل التقديم يناير؛ 1 الرهن تاريخ في الاشتغال يُشترط ديسمبر 10)
- ✓ المعاقينالقدماء المحاربين إعفاء مع دمجه يمكن لا المالك؛ ينتقل حتى ويستمر واحدة مرة بالإعفاء المطالبة يتم
- ✓ كاملإعفاء الاجتماعية والرعاية الربحية غير والمدارس والدين الحكومة ممتلكات تخضع

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 المدنيةللحقوق أنروه قانون بموجب المحمية الفئات

والمرافق والمزايا الإقامة إلى والمتساوي الكامل الوصول كاليفورنيا في الأشخاص لجميع المدنية للحقوق أنروه قانون يضمن الممتلكات رخص حملة على يجب ·المحميةالخصائص عن النظر بغض التجارية المنشآت جميع في والخدمات والامتيازات انتهاكًا أيضًا الفيدرالي ADAقانون انتهاك يشكل ·التمييزعدم (الإسكانوموفرو السماسرة ذلك في بما) التجارية والمنشآت أنروهلقانون·

- ✓ الجينية والمعلومات الطبية والحالة والإعاقة الوطني والأصل والنسب والدين واللون والعرق الجنس المحمية الفئات تشمل الهجرةوحالة الأساسية واللغة والجنسية الجنسي والتوجه الزوجية والحالة
- ✓ كانمهما نوع كل من التجارية المنشآت جميع على ينطبق
- ✓ أنروهلقانون انتهاكًا تلقائيًا الفيدرالي (ADA)الإعاقة ذوي الأمريكيين قانون انتهاك يشكل
- ✓ خاصيةلديه بشخص والارتباط بالخاصية المتعلق الإدراك الحماية تشمل

49.2 السنكبار لإسكان العمر أساس على التمييز استثناء

للمنشأة يجوز ذلك، ومع ·العمرأساس على السكنية العقارات تأجير أو بيع في التمييز التجارية المنشآت على 51القسم يحظر الأسرة حالة حماية تلغيه ألا بشرط ،51.3للقسم وفقاً السن لكبار مصمم سكن على قانوني بشكل وتحافظ تؤسس أن التجارية لاحتياجات مصممة 2001يناير 1بعد أو في المبنية السكنات تكون أن يُفترض ·الفيدراليالعادل الإسكان تعديلات قانون في المحددةالوصولية معايير استوفت إذا السن كبار·

- ✓ عامبشكل محظور السكنية العقارات تأجير أو بيع في العمر أساس على التمييز
- ✓ 51.3القسم معايير يستوفي عندما صحيحاً استثناءً يعتبر السن لكبار الموجه السكن
- ✓ ريفرسايدمقاطعة على القسم هذا ينطبق لا
- ✓ الاستثناءالفيدرالي العادل الإسكان تعديلات قانون في الأسرة حالة حماية تلغي قد

49.3 قيود الصك ذات الطابع التمييزي الباطلة أو المعدلة

المحمية الخصائص على بناءً الممتلكات احتلال أو الاستخدام أو التأجير أو الإيجار أو البيع في الحق تقيد التي الصك أحكام البند بموجب ·استرجاعشروط أو مصادرة أو عقوبات تفرض التي تلك حتى باطلة، (FEHA) 12955 البند الحكومة قانون بموجب ·الأسرةبحالة يتعلق فيما سناً الأكبر للأشخاص للإسكان استثناء يوجد ·المخالفةاللغة لحذف معدلة الأحكام هذه تعتبر ،782.5

- ✓ بما باطلة، (12955 الحكومة قانون) المحمية الخصائص على بناءً الاحتلال أو الاستخدام أو الإيجار أو البيع تقيد التي الصك أحكام استرجاعشروط أو مصادرة أو عقوبات تتضمن التي تلك ذلك في
- ✓ المخالفالحكم لحذف معدلة الصك في التمييزية الأحكام تعتبر ،782.5 البند بموجب
- ✓ الاستثناء: البند الحكومة قانون بموجب سناً الأكبر للأشخاص المؤهل الإسكان على القيود تنطبق لا الأسرة، بحالة يتعلق فيما 12955.9
- ✓ على الاحتلال أو الاستخدام أو الإيجار أو الرهن أو الملكية نقل يقيد مكتوبة وثيقة في حكم أي أيضاً يبطل § 53 المدني القانون محميأساس

49.4 تعريفات التمييز في الإسكان بموجب قانون FEHA

يشمل ·الإسكانفي للتمييز الرئيسية المصطلحات (FEHA) California Fair Employment and Housing Act قانون يعرّف «التمييز»مصطلح يشمل ·البائعين/العقاراتومتخصصي المديرين والوكلاء المستأجرين واسع نطاق على «الما□□ك»مصطلح للأشخاص التعديلات /المعقولةالترتيبات ورفض والمضايقة ملاءمة الأقل والشروط العقار توافر وتحريف التأجير /البيعرفض ·الإعاقةذوي

- ✓ البائعينأو العقارات ومتخصصي المديرين والوكلاء والمكلفين الباطن من والمستأجرين المستأجرين «المالك»مصطلح يشمل
- ✓ في معقولة ترتيبات توفير ورفض (الإعاقةذي الشخص نفقة على) المعقولة بالتعديلات السماح رفض «التمييز»مصطلح يشمل الإعاقةذوي للأشخاص الخدمات /السياسات/القواعس
- ✓ السابقة حالته إلى الداخلي الجزء إعادة على المستأجر بموافقة التعديل على الموافقة شرط العقار لصاحب يمكن الإيجار، في (المعقولالاستهلاك باستثناء)
- ✓ بقواعد المالك التزم إذا تمييز بمثابة ليس الأسرة في يعيش واحد لشخص المالك يملكه عائلي منزل من جزء تأجير رفض استثناء: التمييزبمناهضة الإشعار

49.5 المحميةالدخل مصدر فئة

في بما المستأجر، عن نيابة المالك إلى أو للمستأجر مباشرة المدفوع منه للتحقق والقابل القانوني الدخل 'الدخلمصدر 'يعني باستثناء للمستأجر ممثلاً ليس المالك .HUD-VASHوقسائم 8القسم قسائم مثل السكنية والإعانات العامة المساعدة ذلك قسائمHUD-VASH.

- ✓ القسم قسائم ذلك في بما والمحلي، والولايات الفيدرالي المستوى على السكنية والإعانات العامة المساعدة الدخل مصدر يشمل 8 وقسائمHUD-VASH
- ✓ منهللتحقق وقابل قانوني دخل مصدر أساس على المستأجرين ضد التمييز يُحظر

49.6 بموجب المحمية الفئاتFEHA

بالعقارات المتعلقة المعاملات في يشاركون الذين وأولئك والمقيّمين المالية والمؤسسات للمالكين القانوني غير من يُعتبر بموجب المحمية الفئات أساس على التمييزFEHA. تحميFEHA قانون من أكثر فئات الفيدراليالعادل الإسكان·

- ✓ المحميةالخصائص: الاجتماعية والحالة الجنسي والتوجه الجنساني والتعبير الجنسانية والهوية والجنس والدين واللون العرق الوراثيةوالمعلومات العسكرية أو القديم المحارب وحالة والإعاقة الدخل ومصدر الأسرية والحالة والأصول القومي والأصل
- ✓ الخاصيةهذه مثل لديه أن يُعتقد /لديهبشخص يرتبط أو معينة خاصية لديه الشخص بأن الاعتقاد الم□□مية الحالة تشمل
- ✓ شراء على والتحريض التفضيل إلى تشير التي الإعلانات /والإشعاراتالتمييزية الاستفسارات المحظورة الممارسات تشمل الأراضياستخدام في التمييزية والممارسات MLSإلى الوصول ورفض الربح بنية العقارات

49.7 الإقراضفي العنصري التمييز ممارسة حظر -هولدن قانون

أو بناء أو لشراء المالية المساعدة تقديم أو توفر في التمييز المالية المؤسسات على (.§ 35800 et seq)هولدن قانون يحظر المحيطة الجغرافية المنطقة أو الحي اتجاهات أو خصائص أو ظروف على بناءً المساكن تمويل إعادة أو تحسين أو تأهيل إعادة وتشجيع للمالكين الملكية حقوق على والحفاظ الحي تدهور منع إلى يهدف .(الإقراضفي العنصري التمييز ممارسة)بالعقار الخدماتمن المحرومة المناطق في الإقراض·

- ✓ من تتمكن لم ما الجغرافي الموقع أو الحي ظروف على بناءً المالية المساعدة في التمييز تمارس أن مالية مؤسسة لأي يجوز لا سليمةوغير آمنة غير تجارية ممارسة لتجنب مطلوب الاعتبار أن إثبات
- ✓ الحكومة قانون في المدرجة المحمية الخصائص على بناءً التمييز تمارس أن مالية مؤسسة لأي يجوز لا § 12955(a) أو(d)
- ✓ سكنيةوحدات أربع عن يزيد لا ما على ويحتوي المالك يشغله الذي المحسّن غير أو المحسّن السكني العقار المسكن يشمل

49.8 الرخصحاملي قبل من التمييز حظر

في معرّفة أو مدرجة خاصية أي بسبب إذا، التأديبي للإجراء يخضع والمهن الأعمال قانون بموجب رخصة يحمل شخص كل أو ساعد أو له، المرخص بالنشاط القيام الرخصة صاحب رفض ،(الأمريكيالإنسان حقوق قانون) 51القسم المدني القانون رخص حاملي على هذا وينطبق .لهالمرخص النشاط أداء في تقييد أو تمييز بأي قام أو الرفض، على آخر رخصة صاحب حرّض .العادلالإسكان إنفاذ ويدعم العقا□□ات

- ✓ للإجراء يخضع 51 § المدني القانون بموجب محمية خاصية بسبب له المرخص بالنشاط القيام يرفض الذي الرخصة صاحب التأديبي
- ✓ التأديبيللإجراء سبباً أيضاً يشكل له المرخص بالنشاط القيام رفض على آخر رخصة صاحب تحريض أو مساعدة
- ✓ محميةخاصية بسبب له المرخص النشاط أداء في تقييد أو تمييز بأي القيام يحظر
- ✓ بموجب تمييزاً تشكل لا المحلي المستوى أو الولاية مستوى على بها المعمول البناء قوانين مع تتوافق التي المعمارية الحواجز القسمهذا

49.9 السنبكبار الخاص للإسكان والوحدات السن متطلبات

السن كبير /الساكنيكون أن يجب .كاليفورنيافي المؤهلة السن بكبار الخاص الإسكان لتطورات ومتطلبات تعريفات ينشئ سكنية وحدة 35على يحتوي أن يجب والذي المعين، السن كبار إسكان تطور في فوق فما سنة 55أو فوق، فما سنة 62المؤهل بالرعاية لهم المصرح والمقيمون (45+عمومًا)المؤهلون الدائمون المقيمون أيضًا النوع هذا من الإسكان يشغل قد .الأقلعلى .محددةشروط بموجب الصحية

- ✓ السنكبار إسكان تطور في فوق فما سنة 55أو فوق، فما سنة 62يبلغ من هو 'مسن'الـ
- ✓ الأقلعلى سكنية وحدة 35على 'السنبكبار الخاص الإسكان تطور 'يحتوي أن يجب
- ✓ داعمشخص /شريك/زوجأو فوق فما سنة 45عمومًا 'مؤهلدائم مقيم 'الـ يكون أن يجب
- ✓ أساسيدائم كمقيم سكنية وحدة لكل الأقل على واحد مسن وجود CC&Rتتطلب قد
- ✓ ريفرسايدمقاطعة على القسم هذا ينطبق لا

49.10 المسنينللمواطنين الإسكان مشروع تعريف

المطور قبل من للمسنين كمجتمع وحدة 20من بأكثر تطويره تم سكني تطوير مشروع هو المسنين المواطنين إسكان مشروع لكن ريفرسايد، مقاطعة على فقط ينطبق المحدد القسم هذا أن لاحظ ·للمسنينكمجتمع تحديده أو تقسيمه ويتم به الخاص ·كاليفورنيافي للمسنين الإسكان قانون أنحاء جميع في تظهر المؤهلين السكان سن لعتبات العامة المفاهيم

- ✓ للمسنينكمجتمع تحديدها /وتقسيمهاتطويرها تم وحدة 20من أكثر المسنين المواطنين إسكان مشروع يتطلب
- ✓ المسنينالمواطنين إسكان مشروع في أكبر أو سنة 55أو أكبر، أو سنة 62يعني المسن المواطن /المؤهلونالسكان
- ✓ على تحصل أن يجب (2001يوليو 1بعد الطلب) 11010والمهن الأعمال قانون قسم بموجب عام تقرير تتطلب التي المشاريع القسم بموجب المسنين للمواطنين إسكان كمشروع عام تقرير11010.05

49.11 المحظورةوالمجمع المالي الدخل معايير

المجمع الدخل الاعتبار في يأخذوا أن العقارات مالكي على يجب ·الماليةالمساعدة شروط في التمييز المالية للمؤسسات يجوز لا معايير تكون أن يجب حكومية، إيجار إعانة يوجد عندما ·المتزوجينالأشخاص أساس نفس على معاً يعيشون الذين للأشخاص فقطالمستأجر يدفعه الذي الإيجار من الجزء على مبنية الدخل·

- ✓ الأشخاص أساس نفس على معاً يعيشون الذين للأشخاص المجمع الدخل الاعتبار في المالي الدخل معايير تأخذ أن يجب المتزوجين
- ✓ الإيجار وليس فقط، المستأجر يدفعه الذي الإيجار من الجزء على مبنياً الدخل معيار يكون أن يجب الحكومية، الإيجار إعانة مع الإجمالي
- ✓ الائتمانيالسجل من بدلاً الدفع على القدرة على بديلة أدلة لتقديم الإيجار إعانات يستخدمون الذين للمتقدمين الخيار تقديم يجب

49.12 محظورةالتمييز في والمساعدة الانتقام

على اعترض شخص من الانتقام هو الأساسي الغرض يكون عندما التمييز يمارس أو يطرد أو يضايق أن للمالك القانوني غير من المساعدة أو المساعدة أيضاً القانوني غير من ·حقوقهممارسة في الآخرين ساعد أو شهد أو عنها أبلغ أو قانونية غير ممارسات التمييزأعمال على الإكراه أو الإرغام أو التحريض أو·

- ✓ عنهايبلغون أو القانونية غير الممارسات على يعترضون الذين الأشخاص من الانتقام يُحظر
- ✓ التمييزأعمال على الإكراه أو الإرغام أو التحريض أو المساعدة أو المساعدة القانوني غير من
- ✓ المشروعةالقانونية غير الحبس إجراءات يؤخر لا هذا

49.13 الباطلةالقانونية غير القيود عقود

الفيدرالية القوانين بموجب العادل الإسكان قانون وتنتهك باطلة المحمية الخصائص على المبنية القانونية غير القيود عقود جنحةهو عنصري قيد عقد لإضافة وثيقة تسجيل ·باطلةأو ملغاة بأنها بإقرار مصحوبة كانت إذا عما النظر بغض الولاية، وقوانين·

- ✓ باطلةأو ملغاة أنها يقول إقرار هناك كان لو حتى باطلة المحمية الخصائص على المبنية القيود عقود
- ✓ (التسجيلاكتشاف من سنوات 3خلال المقاضاة)جنحة هو عنصري قيد عقد لإضافة وثيقة تسجيل

49.14 التقييديالعهد وتعديل الغلاف صفحة

الإعلان من نسخة تقدم التي الجمعية أو العقارات وكيل /وسيطأو الضمان شركة أو الملكية شركة أو المقاطعة مسجل على يجب يكون الفئة محمي قيد أي أن على ينص (نقطة 14بحجم غامق بخط)ختم /غلافصفحة تضع أن الصك أو الحاكمة الوثيقة أو /الملكية/الوكلاء/الوسطاءعلى يجب ،2022يوليو 1من اعتباراً ·التقييديالعهد تعديل نموذج خلال من إزالته ويمكن باطلاً إزالتهعلى بقدرتهم المالك إخطار محتمل قانوني غير بعهد فعلية معرفة لديهم الذين الضمان·

- ✓ للقيود نقطة 14بحجم غامق بخط الغلاف صفحة إشعار إرفاق الضمان وشركات الملكية وشركات والوكلاء الوسطاء على يجب صكأو حاكمة وثيقة أو إعلان تقديم عند الباطلة
- ✓ تقييدياً عهداً تتضمن المسلمة الوثيقة بأن فعلية معرفة الضمان /الملكية/الوكيل/الوسيطلدى كان إذا ،2022يوليو 1من اعتباراً إزالتهعلى وقدرتهم بالعهد المالك إخطار عليهم يجب محتملاً، قانوني غير
- ✓ جميع من القانوني غير العهد تزيل والموافقة التسجيل؛ قبل التقييدي العهد تعديل وإقرار مراجعة المقاطعة محامي على يجب المتأثرةالممتلكات

49.15 للمسنينالأجيال متعدد الإسكان في الإشغال قواعد

الانتقال، مرحلة في والشباب للرعاية والمقدمين المسنين المواطنين بين تجمع الأجيال متعدد إسكان مشاريع بإنشاء يسمح عن تقل لا نسبة بالسكان المأهولة الوحدات تشغل أن يجب ·المالييتحمل على والقدرة الإشغال متطلبات استيفاء شريطة 80في شاب أو رعاية مقدم قبل من المائة في 20إلى يصل ما إشغال إمكانية مع مسناً، واحداً مواطناً الأقل على منها المائة في المنخفضالدخل ذات للأسر التكلفة ميسور المشروع يكون أن يجب ·انتقاليةمرحلة·

- ✓ مسناًواحداً مواطناً الأقل على المائة في 80عن تقل لا نسبة بالسكان المأهولة السكنية الوحدات تشغل أن يجب
- ✓ انتقاليةمرحلة في شاب أو الأقل على واحد رعاية مقدم قبل من الوحدات من المائة في 20إلى يصل ما إشغال يمكن
- ✓ والسلامةالصحة قانون من 50079.5للقسم وفقاً المنخفض الدخل ذات للأسر التكلفة ميسور المشروع يكون أن يجب
- ✓ بالسكانمأهولة الوحدات من المائة في 25عن تقل لا نسبة تكون عندما الإشغال متطلبات تبدأ

49.16 قواعد الاشغال في والضيوف للمسنينالإسكان

مع وحدة لكل واحد مسن مواطن طلب حيث من أكثر ليس ولكن الاشغال من للمسنين الإسكان في CC&Rاتفاقيات تحد قد سن تحت المؤقتين للضيوف يُسمح .بهمالمصرح الصحية للرعاية مقيمين أو مؤهلين دائمين مقيمين إما الآخرين السكان كون المسن غياب خلال الإشغال في الصحية للرعاية بهم المصرح المقيمون يستمر قد .السنةفي يوماً 60عن تزيد لا لمدة بالبقاء 55 لمدة 90.محددةشروط ظل في طبية لأسباب يوم

- ✓ أساسيكمسكن الإقامة ينوي مسناً مواطناً يكون أن وحدة كل في الأقل على واحد ساكن من يُطلب قد
- ✓ سنةأي في يوماً 60عن تزيد لا لمدة مؤقتين ضيوفاً يكونوا أن 55سن تحت للأشخاص يجوز
- ✓ يتوقع المسن كان إذا المستشفى في للعلاج المسن غياب خلال الإشغال في الصحية للرعاية بهم المصرح المقيمون يستمر قد خطياًطلباً وقدم يوماً 90خلال العودة

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 تعريف المقسمة الأراضي والتقسيم

كلمات تعني 'المقسمة الأراضي' و 'التقسيم' يُقترح أو تقسيمها تم التي كاليفورنيا داخل المحسّنة غير أو المحسّنة الأراضي تبلغ التي الأراضي قطع تستثنى .أكثرأو قطع خمسة إلى التمويل أو الإيجار أو للبيع تقسيمها بمسح والموصوفة فدان 160^{+} المكاتب /للشقق العادي والإيجار الولاية خارج الواقعة التقسيمات .والغازالنفط لأغراض تُقسم لم ما التقييم سجل في حكومي معفاة.

- ✓ التقسيم حالة يحفز أكثر أو قطع خمس إلى التقسيم
- ✓ عام بشكل استثناؤها يتم الحكومي للمسح وفقاً فدان 160 عن تقل لا التي الأراضي قطع
- ✓ الجزءهذا من معفاة كاليفورنيا خارج بالكامل الواقعة التقسيمات

50.2 مطلوب عام تقرير طلب

من يتكون العقارات، إدارة إلى عام تقرير طلب يقدم أن الإيجار أو للبيع كاليفورنيا في مقسمة أراضٍ عرض ينوي شخص أي على والرهونات الملكية وحالة القانوني والوصف المقسم /المالك تفاصيل الإشعار يتضمن أن يجب .مكتمل واستبيان بالنية إشعار المطارقرب وإشعارات التعليمية المنطقة ومعلومات التقييمات /والديون المرافق وأحكام بالبيع الخاصة والشروط.

- ✓ المقسمة الأراضي عرض قبل العقارات إدارة إلى (استبيان إلى بالإضافة بالنية إشعار) عام تقرير طلب تقديم يجب
- ✓ البيع وشروط والمرافق والرهونات الملكية حالة عن الإشعار يكشف أن يجب
- ✓ المطارتأثر منطقة في الممتلكات كانت إذا الجوار في المطار إشعار مطلوب

50.3 العام التقرير رفض أسباب

للرفض أسباب توجد لم ما تأجير /ببيع يصرح عام تقرير وإصدار فرعي تقسيم أي فحص العقارية الممتلكات مفوض على يجب .الكافية غير المالية والترتيبات الملكية نقل عن والعجز الاحتيال من المشترين الرفض أسباب تحمي.

- ✓ للرفض أسباب توجد لم ما عام تقرير إصدار المفوض على يجب
- ✓ الملكية نقل عن والعجز الاحتيال /الخداع /والتحريف اللوائح /للفصل الامتثال في الفشل الأسباب تتضمن
- ✓ الضمانات أو الترفيهية /المجتمعية والمرافق الخارجية المواقع لتحسينات الكافية غير المالية الترتيبات أيضًا الأسباب تتضمن /الكفالات

✓

أو متاحة للشرب الصالحة المحلية والمياه بالمركبات الوصول إمكانية أن إظهار يجب السكنية، الفرعية للتقسيمات بالنسبة متاحةستكون

50.4 العامالتقرير المحتمل المشتري يتلقى أن يجب

العقد تنفيذ قبل المحتمل للمشتري العام التقرير من نسخة تقديم الوكيل أو الأراضي مقسم أو المالك من 11018.1 § يتطلب الإيجار/البيعاتفاقية أو الملزم. المشتريمن إيصال على الحصول يجب.

- ✓ الملزمالعقد تنفيذ قبل المحتمل للمشتري العام التقرير من نسخة تقديم يجب
- ✓ اللائحةفي عليه منصوص هو كما المحتمل المشتري من إيصال على الحصول يجب
- ✓ المبيعاتمكاتب في بارز بشكل وتعليقها الجمهور من فرد أي من كتابة أو شفاهة طلبها عند العام التقرير من نسخة تقديم يجب
- ✓ المشتركة المصلحة لتطورات بالنسبة(Civil Code § 4100)، المحددالعام CIDمعلومات بيان تقديم يجب

50.5 العرضأو البيع قبل مطلوب عام تقرير

من عام تقرير على أولاً الحصول دون تقسيم في أراضي قطع أي عرض أو تأجير أو بيع شخص أي على 11018.2القسم يحظر بالنيةإشعار فيها يُطلب لا التي الحالات في إلا العقارات، مفوض.

- ✓ عامتقرير على أولاً الحصول دون التقسيم في الأراضي قطع عرض أو تأجير أو بيع شخص لأي يجوز لا
- ✓ بالنيةإشعار فيها يُطلب لا التي التقسيمات على القسم هذا ينطبق لا

50.6 الأراضيتقسيم في والامتناع التوقف أوامر

اكتشاف عند الأراضي تقسيم مصالح تأجير /بيعمواصلة أو الأفعال عن والامتناع بالتوقف لشخص أمراً يصدر أن للمفوض يجوز الجوهريةالتغييرات عن الإبلاغ عدم أو مُنفِّذة غير تمثيلات أو كاذبة إعلانات أو انتهاكات.

- ✓ الجوهريةالتغييرات عن الإبلاغ عدم أو بالتمثيلات الوفاء عدم أو الانتهاكات عن والامتناع التوقف أمر إصدار للمفوض يجوز
- ✓ فوراًالأنشطة إيقاف المستقبل على يجب الأمر، استقبال عند
- ✓ الأمرتسليم بعد يوماً 30غضون في للاستماع كتابي طلب تقديم للمستقبل يجوز
- ✓ الطلبمن يوماً 15غضون في الجلسة تبدأ أن يجب الإدارية؛ الجلسات مكتب إلى الأمر إحالة يتم

50.7 التقسيمخريطة قانون من والأهداف الغرض

من ويتطلب التقسيم خرائط على الموافقة الشروط (يليهاوما 66410الحكومة قانون أقسام)التقسيم خريطة قانون يحدد بين يوافق ·الماديةوالتحسينات التقسيم مشاريع على المباشرة السيطرة تعطيهم التي التقسيم قوانين سن المحلية الحكومات العامةللأغراض المخصصة للمناطق صحيح بشكل المقسّم إكمال ويضمن المجتمعية والخطط التقسيم تصميم·

- ✓ يليهاوما 66410الحكومة قانون أقسام في التقسيم خريطة قانون يوجد·
- ✓ دون المخصصة العامة للمناطق المقسّمين إكمال ضمان (2)والمجتمع، خطة مع التقسيم تصميم توفيق (1) :همالاثنان أهدافه الضرائبدافع إرهاق
- ✓ التقسيمقوانين خلال من المطلوبة المادية والتحسينات التقسيم أنواع في المحلية الحكومات تتحكم

50.8 العامالتقرير المقسمة الأراضي قانون

المشترين لحماية العقارات مفوض قبل من (11000-11200والمهن الأعمال قانون أقسام)المقسمة الأراضي قانون إدارة يتم تقسيم أي عرض يمكن لا قليلة، استثناءات مع ·المقسمةللعقارات الأولي البيع في الخداع أو الخاطئ والتمثيل الاحتيال من عامتقرير المفوض يصدر أن بعد إلا للبيع·

- ✓ 11000-11200والمهن الأعمال قانون أقسام في المقسمة الأراضي قانون يوجد
- ✓ الخاطئوالتمثيل الاحتيال من المشترين لحماية المقسمة الأراضي قانون العقارات مفوض يدير
- ✓ (قليلةاستثناءات مع)التقسيم عام تقرير المفوض يصدر أن بعد إلا كاليفورنيا في للبيع تقسيم أي عرض يمكن لا
- ✓ لإكمال المالية الترتيبات ذلك في بما القانونية، المتطلبات جميع المقسم يستوفي أن بعد إلا النهائي العام التقرير إصدار يتم لا التحسينات

50.9 القانونينكلا بموجب التقسيم تعريف

كان سواء التمويل، أو الإيجار أو البيع بغرض المحسنة غير أو المحسنة الأراضي تقسيم هو 'الأراضيتقسيم 'للـ الشائع التعريف وحدات أو قطع 5على المقسمة الأراضي قانون يسري ·والتضمينياتالحدود في القانونان يختلف ذلك، ومع ·مستقبليًاأو فوريًا أكثرأو قطعتين على التقسيم خريطة قانون ينطبق بينما أكثر، أو أراضي أو·

- ✓ أكثرأو قطعتين على التقسيم خريطة قانن ينطبق أكثر؛ أو أراضي أو وحدات أو قطع 5على المقسمة الأراضي قانون ينطبق
- ✓ المقسمةالأراضي قانون في تجاور متطلب يوجد لا متجاورة؛ الأرض تكون أن التقسيم خريطة قانون يتطلب
- ✓ يوجد لا الحكومي؛ المسح بواسطة والمحددة فأكثر فدان 160تبلغ التي الأراضي القطع تستثنى المقسمة، الأراضي قانون بموجب التقسيمخريطة قانون في الاستثناء هذا مثل
- ✓ تضمينها يتم ولكن المقسمة الأراضي قانون بموجب المدينة حدود ضمن المحسنة القياسي السكني الإسكان مشاريع تستثنى

التقسيمخريطة قانون بموجب

50.10 المشتركةالمصلحة ذات التقسيمات مقابل القياسية العقارية التقسيمات

وحدة /أرضقطعة للمشترين يوفر المشتركة المصلحة ذو التقسيم ·مشتركةمناطق على يحتوي لا القياسي العقاري التقسيم الأربعة الأنواع ·المالكينجمعية قبل من تُدار ما وعادة المشتركة، المنطقة في عضوية أو مشترك حق إلى بالإضافة منفصلة السكنية الشقق ومشاريع المالية والتعاونيات المخططة والتطورات السكنية الوحدات هي المشتركة المصلحة ذات للتقسيمات المجتمعية·

- ✓ مشتركةمناطق على يحتوي لا القياسي العقاري التقسيم
- ✓ ومشاريع المالية والتعاونيات المخططة والتطورات السكنية الوحدات هي المشتركة المصلحة ذات للتقسيمات الأربعة الأنواع المجتمعيةالسكنية الشقق
- ✓ المالكينجمعية قبل من تُدار ما وعادة المشتركة، المنطقة في عضوية أو مشترك حق يتضمن المشتركة المصلحة ذو التقسيم

50.11 السكنية الشقق ومشروع الأسهمية، والتعاونية المخطط، والمشروع بالاشتراك، الملكية المجتمعية

مساحة تكون ما عادة)محددة وحدة في منفصل برصيد مقترنة العام الملك في مقسومة غير حصة هي بالاشتراك الملكية مملوكة مناطق إلى بالإضافة منفصل بشكل مملوكة أراضٍ قطع على يحتوي له المخطط المشروع ·(بسيطةملكية الهوء القابلة الحصري الاستئجار حقوق المساهمون يتلقى حيث الملكية بسند تحتفظ شركة هي الأسهمية التعاونية ·مشتركبشكل الاستئجار إلى بالإضافة الأرض في مقسومة غير حصة المجتمعية السكنية الشقق مشروع يعطي ·الأسهممع فقط للتحويل لشقةالحصري·

- ✓ المشتركةالمناطق في مقسومة غير حصة إلى بالإضافة بسيطة بملكية للوحدة الهواء مساحة عادة بالاشتراك الملكية مالك يمتلك
- ✓ ومناطق منفصل بشكل مملوكة أراضٍ قطع على (ستيرلينج-ديفيسقانون ، 4175 § المدني القانون)المخطط المشروع يحتوي المالكينرابطة تديرها مشترك بشكل مملوكة
- ✓ الأسهمتحويل مع بالتزامن إلا الاستئجار حقوق تحويل يمكن لا الأسهمية، التعاونية في
- ✓ لشقةالحصري الاستئجار إلى بالإضافة الأرض في مقسومة غير حصة المشتري يمتلك المجتمعية، السكنية الشقق مشروع في

50.12 العامللتقرير الإيجابية المعايير

معايير يستوفِ لم أو (الملاءمةاختبار)المقصود لاستخدامه مناسب غير العرض كان إذا العام التقرير رفض المفوض على يجب والتحسينات والمرافق للشرب الصالحة والمياه بالمركبات الوصول إمكانية السكنية للعروض الملاءمة تتطلب ·العادلةالمعاملة الامتيازات من المصالح وإعفاء الآليين امتيازات وتصفية المشتري إيداع أموال حماية العادلة المعاملة تتطلب ·الموقعخارج الصحيحةالملكية وتحويل الشاملة·

- ✓ الإيجارأو البيع في العادلة المعاملة (2)و المقصود للاستخدام الملاءمة (1)الإيجابية المعايير تعالج
- ✓ المقترحللاستخدام مناسب غير العرض كان إذا العام التقرير رفض المفوض على يجب
- ✓ الملكية وتحويل الشاملة الامتيازات وإعفاء الآليين امتيازات وتصفية المشتري إيداع أموال حماية العادلة المعاملة معايير تشمل الصحيحة

50.13 العامالتقرير واستخدام النية إشعار

نماذج على المفوض إلى والطلب الاستبيان مع النية إشعار تقديم يجب الإيجار، أو للبيع المقسمة الأراضي عرض قبلDRE. يحتفظ الذي الإيصال على المشتري يوقع عرض؛ أي قبل لقراءته كافٍ وقت مع المحتملين للمشترين العام التقرير تسليم يجب سنواتثلاث لمدة المقسم به·

- ✓ المقسمةالأراضي عرض قبل (والطلبالاستبيان مع)النية إشعار تقديم يجب
- ✓ الإيجارأو للشراء عرض أي قبل لقراءته كافٍ وقت مع المحتمل للمشتري العام التقرير تسليم يجب
- ✓ المفوضلفحص سنوات ثلاث لمدة به والاحتفاظ العام للتقرير موقع إيصال على الحصول المقسم على يجب
- ✓ الناسعامة من فرد لأي العام التقرير من نس□□ة تقديم المقسم على يجب الطلب، عند

50.14 فرعيةكتقسيمات المقسمة غير المصالح

أو للبيع فيها المقسمة غير المصالح من أكثر أو خمسة اقتراح أو إنشاء يتم حجم بأي أرض أي أيضاً المقسمة الأراضي تشمل مستثمرين 10من أكثر وليس الصلة، ذوو الأشخاص بها تحتفظ التي المصالح على الإعفاءات تنطبق ·التمويلأو الإيجار الشركاتالمالية الأوراق قانون بموجب المؤهلة المصالح أو المحكمة، وأحكام الرهن، وبيع الحماية، عن يتنازلون متطورين·

- ✓ فرعياًتقسيماً يشكل المقسمة غير المصالح من أكثر أو خمسة إنشاء
- ✓ الموقعةالتنازل استمارات يقدمون متطورين مستثمرين 10إلى يصل لما بالإعفاء يُسمح
- ✓ معفاةالمحكمة عن الصادرة والأحكام العقاري الرهن مصالح

50.15 مقسمةغير حصة شراء عقد فسخ في الحق

بعد التقويم من الثالث اليوم من الليل منتصف حتى عقد أي فسخ في الحق أراضي تقسيم في مقسمة غير لحصة للمشتري بعدم الموقعة الشهادة ·الفسخنموذج وتوفير الفسخ في الحق هذا عن بوضوح الإفصاح المقسم على يجب ·الشراءعرض تنفيذ ·النيةحسن الثالثة للأطراف قاطع دليل هي الفسخ

- ✓ العرضبعد التقويم من الثالث اليوم من الليل منتصف حتى الفسخ في الحق يستمر
- ✓ الفسخنموذج وتوفير الحق عن واضح بشكل الإفصاح المقسم على يجب
- ✓ النيةحسن الثالثة للأطراف قاطع دليل هي الفسخ بعدم الموقعة الشهادة

50.16 للتقسيماتمحددة إضافية أشكال

5بها المجتمعية السكنية الشقق ومشاريع أكثر، أو قطع 5تضم التي لها المخطط التطورات أيضاً المقسمة الأراضي تشمل أكثر، أو مساهمين 5بها للأسهم المالكة والتعاونيات أكثر، أو وحدات 5بها بالتشارك المملوكة العقارات ومشاريع أكثر، أو شقق ·العقاراتمالكي جمعيات ومصالح بها المرتبطة الجمعيات عضويات جانب إلى الأسهم، محدودة السكنية والتعاونيات يتم ·(2الفصل يحكمها)بالوقت المشاركة خطط استبعاد

- ✓ وحدات خمس تضم التي المجتمعية السكنية الشقق ومشاريع والتعاونيات بالتشارك المملوكة والعقارات لها المخطط التطورات تقسيماتتعتبر أكثر أو
- ✓ الفصلهذا بموجب تقسيمات ليست التبادل وبرامج بالوقت المشاركة خطط
- ✓ التطوراتبهذه المرتبطة العقارات مالكي جمعيات عضويات تغطية يتم

50.17 العامالتقرير في المطار تأثر منطقة عن الإفصاح

إحالة منطقة أيضاً تسمى)المطار تأثر منطقة ضمن الممتلكات تقع عندما يفصح أن العام التقرير /التقسيمنية إشعار على يجب أو السلامة وعوامل الجوية والحركة والروائح والاهتزازات بالمطار المتعلقة الضوضاء بأن المحتملين المشترين ينبه هذا ·(المطار استخدام لجنة قبل من المطار تأثر منطقة تحديد يتم ·الأراضيواستخدامات الممتلكات على تؤثر قد الجوي المجال حماية ·المطارأراضي

- ✓ الانطباقعند للتقسيم العام التقرير محتوى في مطلوب المطار تأثر منطقة عن الإفصاح
- ✓ أو السلامة عوامل أو الجوية الحركة أو المستقبلية أو الحالية المطار ضوضاء فيها تؤثر قد التي المنطقة تعني المطار تأثر منطقة الأراضياستخدامات على كبير بشكل الجوي المجال
- ✓ المطارأراضي استخدام لجنة قبل من المنطقة حدود تحديد يتم

50.18 الزراعة في الحق إشعار(Notice of Right to Farm Disclosure)

الأراضي ' ،'الرئيسيةالزراعية الأراضي ')المحددة الزراعية الأراضي من واحد ميل ضمن تقع سكني تقسيم خاصية كانت إذا الرعيأراضي 'أو ،'المحليةالأهمية ذات الزراعية الأراضي ' ،'الفريدةالزراعية الأراضي ' ،'الولايةمستوى على الأهمية ذات الزراعية من المشترين هذا يحذر ·الزراعةفي الحق إشعار التقرير يتضمن أن يجب الحالية، المهمة الزراعية الأراضي خريطة على (' ضد القانونية الإجراءات وأن (وقتأي في الآلات وتشغيل والرش والغبار والروائح الضوضاء)المحتملة الزراعية الإزعاجات المدني القانون قسم بموجب محظورة تكون قد العادية الزراعية الممارسات3482.5.

- ✓ المحددةالزراعية الأراضي من واحد ميل ضمن السكنية الخاصية تكون عندما مطلوباً الزراعة في الحق إشعار يكون
- ✓ ساعة 24مدته كامل يوم خلال وقت أي في تحدث قد الزراعية الممارسات أن من الإشعار يحذر أن يجب
- ✓ القانون لقسم وفقاً السليمة الأعراف مع يتوافق بما تتم التي الزراعية العمليات ضد القانونية الإجراءات المشترين على يُحظر قد المدني3482.5

50.19 العامةللتقارير المفوض لمراجعة الزمنية الجداول

المفوض يخطر أيام، 10خلال ·اكتماله من للتحقق مراجعته العقارات مفوض على يجب عام، تقرير وطلب بالنية إشعار تلقي عند لجعل اللازمة القصور بأوجه قائمة المفوض يقدم ثم ·الكميةالناحية من جوهري بشكل مكتملاً الإيداع كان إذا ما الطلب مقدم خلال العام التقرير وينشر ،(للآخرين يوماً 20القياسية، المشتركة المصالح /الفرعية للتقسيمات يوماً 60)نوعياً مكتملاً الإيداع 15أو 10وجوهرياًنوعياً مكتملاً الإيداع اعتبار بعد أيام ·

- ✓ الاستقبال من أيام 10خلال الجوهري بالاكتمال الطلب مقدم إخطار المفوض على يجب
- ✓ اكتمال بعد (الأخرىالفرعية التقسيمات)أيام 10أو (11000.1/11004.5الفرعية التقسيمات)يوماً 15خلال العام التقرير نشر يتم الإيداع
- ✓ بالمواعيد الوفاء في المفوض فشل عن ناتجاً التأخير كان إذا كافية غير معلومات بسبب العام التقرير رفض للمفوض يمكن لا قانوناًالمقررة

50.20 تقسيم إعفاء الاستخدام الصناعي/التجاري

لا ينطبق قانون فصل الأراضي المقسمة على البيع أو الإيجار /للعقارات المقترح الحقوق على المقتصرة الاستخدامات الصناعية. ومع ذلك، إذا كان هناك خمسة أو أكثر من العقارات لأغراض الأقسام 11000 و11001 أو 11004.5. بموجب التجارية أو القانون أو اتفاقيات CC&Rs المسجلة لا يؤثر الإعفاء هذا فإن

- ✓ لا ينطبق الفصل على المقتصرة العقارات على الاستخدام الصناعي أو التجاري بموجب القانون أو اتفاقيات CC&Rs المسجلة
- ✓ عدد يغير لا الإعفاء الخمسة أو أكثر العقارات لأغراض الاختصاص
- ✓ يشمل 'الاستخدام التجاري' الشركات التي توفر أماكن الإقامة الليلية والمجمعات التي ليست شقق المجتمع

50.21 إعفاء المقاول/المقاول الهياكل

لا ينطبق الفصل على مبيعات/إيجارات مصالح التقسيم على الأشخاص الذين يحصلون على العمل في بناء مجال الهياكل المقاول، هذه لمثل الإيجار /البيع لإعادة أو الصناعية، أو التجارية أو السكنية منفصل إفصاح أو الشراء اتفاقية تنص أن شريطة الأعمال. لا يمكن استخدام الإعفاء هذا لتجنب الفصل. يجب أن يمتثل البيع المصالح عرض قبل للفصل للجمهور للبيع.

- ✓ المقاول المقاول تحويلات من معفاة الرسوم عندما يحصل على المشتري مصالح لعمل البناء/ إعادة البيع
- ✓ يجب أن تنص اتفاقية الشراء أو الإفصاح على المشتري أن يجب البيع إعادة قبل للفصل يمتثل أن المشتري على للجمهور
- ✓ لا ينطبق الإعفاء هذا إذا تم استخدامه لتجنب أحكام أخرى من الفصل

50.22 إعفاءات الوكالة العامة والإشعار الثاني

لا ينطبق قانون فصل الأراضي المقسمة على البيع أو الإيجار أو للبيع المعروضة الأراضي من التمويل أو الوكالة قبل الولاية (بما في ذلك UC) أو من مسبقاً عنها المبلغ الأراضي على الاستحواذ يتم عندما الثاني التقرير /النية إشعار يلزم لا أخرى. عامة وكالة أي أو محلية وكالة التقرير تسليم ويتم السابق، العام للتقرير وفقاً وبيعها المحددة المالية المؤسسات قبل من منه بدلاً العقد أو العقاري الحجز خلال 30 يوماً خلال الملكية بتغيير المفوض وإخطار الأوائل، للمشترين الأصلي.

- ✓ لا ينطبق الفصل على المعروضة المقسمة الأراضي على الحكومية الوكالات أو المحلية أو الوكالات قبل من أخرى عامة وكالات
- ✓ إذا تم إخطار السابق العام للتقرير وفقاً والمباعة العقاري الحجز خلال من عليها المستحوذة للأراضي ثان إشعار تخطي يتم قد 30 يوماً خلال المفوض
- ✓ يجب تسليم التقرير العام السابق للمشترين الأصلي الأوائل في الحي المحجوز عليه

50.23 الممتلكاتفحص عن الإفصاح على التفاوض في الحق

للسماح البائع مع التفاوض في الحق له المحتمل المشتري أن العام التقرير يكشف أن يجب السكنية، للتقسيمات بالنسبة حكم أي عن النظر بغض متبادل، بشكل عليها متفق شروط بموجب المعين المشتري ممثل أو المشتري قبل من العقار بفحص الشراءعقد في مخالف.

- ✓ الممتلكاتفحص على التفاوض في المشتري حق عن السكنية للتقسيمات العام الملكية تقارير تكشف أن يجب
- ✓ متبادلبشكل عليها متفق شروط بموجب المعين المشتري ممثل أو المشتري قبل من الفحص إجراء يمكن
- ✓ الشراءعقد في مخالف حكم أي عن النظر بغض الحق هذا ينطبق

50.24 العرضإعداد في الجوهري بالتغيير إشعار

تغيير المقسم أو الوكيل أو المالك على القانون يحظر ،(DRE)والعقارات الإسكان إدارة إلى الأراضي تقسيم مشروع تقديم بعد المقسم /الوكيل/المالكبها يتمتع التي التغييرات على هذا وينطبق .أولاًكتابياً الإدارة إشعار دون جوهري بشكل العرض إعداد بناءةأو فعلية بمعرفة.

- ✓ DREلـ مسبقاً خطياً إشعاراً العرض لإعداد الجوهرية التغييرات تتطلب
- ✓ للقانونانتهاكاً يعتبر إشعار بدون جوهري تغيير إجراء
- ✓ بناءةأو فعلية معرفة فيها تتوفر التي التغييرات على الشرط ينطبق

50.25 الإفراجوشرط الشامل الرهن متطلب

أرض قطعة من أكثر على ويؤثر الأموال يضمن الذي الاتفاق أو الحبس في الحق أو الرهن أو الائتمان عقد هو الشامل الرهن غير إفراج شرط هناك يكن لم ما شامل لرهن الخاضعة الأراضي قطع تأجير أو بيع القانوني غير من .المقسمةالأراضي من واحدة الإيجارأو الشراء لشروط الامتثال عند الشامل الرهن من وخالياً خالياً السند على الحصول المستأجر أو الحق لحامل يوفر مشروط.

- ✓ المقسمةالأراضي من واحدة أرض قطعة من أكثر على يؤثر اتفاق أو الحبس في حق هو الشامل الرهن
- ✓ مشروطغير إفراج شرط يتطلب شامل رهن بموجب الأراضي قطع بيع
- ✓ الإيجارأو الشراء بشروط الوفاء عند الشامل الرهن من وخالياً خالياً السند على بالحصول الحق لحامل الإفراج شرط يسمح أن يجب

50.26 الشاملالرهن بيع شروط

تأجير أو بيع الوكيل أو المقسم أو للمالك يجوز لا إطلاق، شرط بدون شامل لرهن خاضعة مقسمة أرض قطعة تكون عندما احتفاظ أو الضمان، إيداع هي الخيارات هذه ·المشتريأموال لحماية الأربعة الحماية الشروط أحد استيفاء تم إذا إلا الأراضي ·المفوضمن عليها موافق بديلة طريقة أو الولاية، لصالح سند أو بالثقة، الملكية

- ✓ عن التخلف تحديد أو صحيح إطلاق على الحصول يتم حتى المفوض من مقبول ضمان مستودع في المشتري أموال إيداع يجب السداد
- ✓ الشاملالرهن من صحيح إطلاق على الحصول يتم حتى بالثقة بالملكي الاحتفاظ يجوز
- ✓ على الحصول يتم لم إذا أموالهم لاسترجاع المستأجرين /المشترين وحماية لمصلحة كاليفورنيا ولاية لصالح سند تقديم يجوز إطلاق
- ✓ شاملاً رهناً تعتبر لا العامة السلطة تفرضها التي والتقييمات الضرائب (§ 11013.3)

50.27 الجماعيللرهن الخاضع غير التقسيم

خلال من المشتري حماية توفر لم ما قانوني غير يظل الإيجار /البيعفإن ،(§ 11013.4)جماعي لرهن خاضع غير التقسيم كان إذا طريقة أو الإكمال، /الأمانسندات إثبات أو الملف، في مودع سند مع الجمعية شهادة أو الدولة، سند أو الثقة، /الضمانودائع ·بديلة

- ✓ عليهاالمتعاقد المصلحة أو القانونية الملكية تسليم يتم حتى الثقة حساب أو الضمان مستودع في المشتري أموال إيداع يجب
- ✓ العقدوقت خلال المصلحة /الملكيةتسليم يتم لم إذا الأموال استرجاع الدولة سند يوفر قد
- ✓ السكنيةالمحسّنة للعروض بها معترف ضمان شركة عن الصادر والإكمال الامتثال سند يلزم

50.28 العامالتقرير رفض بشأن استماع جلسة في الحق

توقيت قواعد مع يوماً، 30خلال استماع جلسة طلب في الحق العام التقرير رفض على يعترض الذي المقسّم § 11018.3 يمنح ·النهائيةبالمواعيد الالتزام عدم حالة في التقرير وإصدار الرفض إلغاء إلى تؤدي صارمة

- ✓ الرفضأمر استلام من يوماً 30غضون في استماع لجلسة كتابي طلب تقديم للمقسّم يجوز
- ✓ تأجيلهايتم لم ما يوماً 20غضون في الاستماع جلسة إجراء المفوض على يجب
- ✓ عامتقرير وإصدار الرفض إلغاء يتم والقرار، للجلسة النهائية بالمواعيد الالتزام يتم لم إذا

50.29 العامة CIDلتقارير الإضافية الاستنتاجات

للأسهم المملوكة والتعاونيات المجتمعية السكنية والمشاريع السكنية الشقق) § 11004.5 في الموصوفة للتقسيمات بالنسبة الحاكمة والوثائق كافية، نقل صكوك وتوجد الإكمال، تضمن الترتيبات أن يجد أن المفوض على يجب ،(لهاالمخطط والمشاريع عامتقرير إصدار قبل المشترين تلزم.

- ✓ الموقعخارج والتحسينات التقسيم إكمال المعقولة الترتيبات تضمن أن يجب
- ✓ الضماندفع ترتيبات أو المحجوزة الأموال أو الإكمال سندات /روابطالمكتملة غير التحسينات تتطلب
- ✓ أرضقطعة كل في والسكان المشترين (الأساسيةوالقوانين والمواد CC&Rs)الحاكمة الوثائق تلزم أن يجب

50.30 إدارة وثائق تسليمCID

مشتر لكل نسخ وتقديم التقديم قبل للفحص الإدارة وثائق إتاحة CIDتقسيم مصالح يقدم شخص أي من § 11018.6 تتطلب النقلقبل.

- ✓ التقديمتنفيذ قبل متاحة الأساسية والنظم الجمعية /التأسيسومواد CC&Rsتكون أن يجب
- ✓ النقلقبل ممكن وقت أقرب في مشتر لكل النسخ تقديم يجب
- ✓ المستحقةالمتأخرة بالتقييمات بيان تقديم يجب

50.31 المشروطالعام التقرير متطلبات

والبنود القصور تصحيح تم إذا النهائي العام التقرير إصدار قبل الإيجار /بالبيعيسمح مشروطاً عاماً تقريراً يصدر أن للمفوض يجوز نقل يمكن لا .المناسبالوقت في مرضية تكون أن المحتمل من (والموادالتقييد، وشهادات النهائية، الخريطة)المعينة المعلقة النهائيالعام التقرير إصدار يتم حتى القانونية الملكية.

- ✓ النهائيالعام التقرير إصدار يتم حتى القانونية الملكية نقل يمكن لا
- ✓ في الضمان لمتطلبات وفقاً الشراء أموال جميع إيداع يجب § 11013.2(a) أو § 11013.4(a)
- ✓ المدةخلال النهائي العام التقرير إصدار يتم لم إذا المشتري أموال جميع إعادة على النص يجب
- ✓ المكتوبوالبيان المشروط التقرير وقرأ استقبل أنه يؤكد إ□□صال على التوقيع المشتري على يجب

50.32 المشروطالجمهور تقرير مدة حدود

المادة تحدد § 11018.12(h)-(i) المشروطةالعامة للتقارير زمنية حدود المدة. واحدة مرة للتجديد قابلة أشهر، ستة هي القياسية الكبيرةالمرفقة السكنية الوحدات لمشاريع أطول مدة مع أشهر، ستة لمدة.

- ✓ أشهرستة مدتها واحدة إضافية لفترة للتجديد قابلة أشهر، ستة المشروط الجمهور تقرير مدة تتجاوز أن يجوز لا
- ✓ لمدة واحدة مرة للتجديد قابلة شهراً، 30المدة تتجاوز أن يجوز لا أكثر، أو وحدة 25تضم التي المرفقة المساكن لوحدات بالنسبة أشهرستة
- ✓ الأسباببيان مع عمل أيام خمسة غضون في كتابياً مشروط تقرير إصدار على الموافقة عدم إخطار يجب

50.33 عامةجريمة هو المزيف العام التقرير

مع حقيقياً باعتباره مزيف أو خاطئ أو محرف أو مزيف عام تقرير أي نقل أو تسليم أو نشر أو إصدار أو إنشاء القانوني غير من سلطة بموجب الصادرة الاحتيالية الكشف وثائق من الفرعية الأقسام مشترو يحمي وهذا. بذلكالقيام في المشاركة أو به، العلم DRE.

- ✓ عامة جريمة هو مزيف أو خاطئ أو محرف أو مزيف عام تقرير مع قصد عن التعامل(§ 11020(a))
- ✓ العقوبات قانون بموجب السجن أو § 1170(h) سنة إلى تصل لمدة المقاطعة سجن أو $10,000، إلى تصل بغرامة يعاقب كليهما أو واحدة، (§ 11020(b))
- ✓ القانون في عليها المنصوص الأخرى الطرق على تؤثر ولا حصرية ليست العقوبة هذه(§ 11020(c))

50.34 العقاريةللتقسيمات الكاذبة الإعلانات حظر

الإعلان في يساعد أو يأذن أن المقسمة، الأراضي إيجار أو بيع بنية الموظف، أو الوكيل أو المقسّم أو العقار لمالك يجوز لا طباعة(مقدماً العقارات وزارة إلى الإعلان تقديم يمكن. مضللأو كاذب رسم أو صورة أو بيان على يحتوي الذي تلفزيونيبث أو إذاعة أو) عليهللموافقة.

- ✓ قانوني غير الإيجار /البيعبنية العقارية للتقسيمات المضلل أو الكاذب الإعلان(§ 11022(a))
- ✓ الإعلان يُعتبر ؛(اللائحةبموجب دولار 260إلى يصل بما تحديده يتم قد)دولار 200قدره رسم للإعلان المسبق التقديم يتطلب غضون في رفضه يتم لم إذا عليه موافقاً 15تقويمياً يوماً(§ 11022(b))
- ✓ المعرفة غياب في مسؤولين غير الطابعون /الناشرونلاحقاً؛ مشابه إعلان أو الإعلان نفس رفض من ممنوعة غير العقارات وزارة الملكيةالمصلحة أو الفعلية

50.35 عامةجريمة تشكل التي الانتهاكات

تترتب عامة جريمة (11022و 11019، 11018.2، 11010ذلك في بما)المقسمة للأراضي المدرجة للأقسام الانتهاك يشكل جنائيةعقوبات عليها.

- ✓ عامة جريمة يشكل المدرجة للأقسام الانتهاك(§ 11023)
- ✓ واحدة سنة لمدة بالمقاطعة السجن أو § 1170(h) الجنائي القانون بموجب السجن أو دولار، 10,000إلى تصل بغرامة يعاقب كليهماأو الأقل، على

50.36 السكنيةالأقسام بيع لعقود المطلوبة المحتويات

بتاريخ المرتبطة والالتزامات القانوني الوصف عن بوضوح سكني قسم في العقارية الملكية لشراء بيع عقد كل يكشف أن يجب العقدوشروط العقد.

- ✓ بوضوح للعقار القانوني الوصف العقد يتضمن أن يجب(§ 11200)
- ✓ البيععقد بتاريخ المرتبطة الالتزامات عن العقد يكشف أن يجب
- ✓ العقدشروط على العقد ينص أن يجب

50.37 العامةالخطة واتساق التخطيط لجنة

إنشاء المقاطعات على يجب. التخطيطقسم أو تخطيط لجنة أو لأنفسهم التخطيط مسؤولية المحلية التشريعية الهيئات تعين المقسمة والخرائط المناطق تقسيم ومراجعة العامة الخطة على والحفاظ بتطوير اللجنة تقوم. الخيارللمدن تخطيط؛ لجنة الخطة أو العامة الخطة مع متسقة غير كانت إذا التقسيم خرائط على الموافقة يمكن لا. والاستثناءاتالاستخدام وتصاريح المحددة.

- ✓ للمدناختياري ولكنه للمقاطعات إلزاميًا التخطيط لجنة إنشاء يعتبر
- ✓ المحددة الخطة أو العامة الخطة مع متسقة غير مؤقتة خريطة على الموافقة المحلية الوكالات على 66473.5الحكومة قسم يحظر المعتمدة
- ✓ الشرطهذا من معفاة الميثاق مدن)المعتمدة العامة الخطة مع متسقة المناطق تقسيم سياسات تكون أن يجب(
- ✓ المفتوحة والمساحات الموارد على والحفاظ والإسكان والتداول الأراضي استخدام: عناصرسبعة العامة الخطة تتضمن أن يجب والسلامةوالضوضاء

50.38 النيةإشعار متطلب من الاستثناءات

مع أو)مكتملة سكنية بهياكل محسّنة الأرض قطع تُباع حيث المدينة حدود داخل القياسي للتقسيم الطلب /النيةإشعار يُطلب لا تقسيم بموجب الصناعي /التجاريالاستخدام على المقتصرة التقسيمات ذلك من يستثنى كما .(للمدينةمرضية مالية ترتيبات أو المناطقCC&Rs، العامةالوكالات قبل من المعروضة والأراضي.

- ✓ النيةإشعار متطلب من معفاة المكتملة السكنية التحسينات مع المدينة حدود داخل القياسية التقسيمات تكون قد
- ✓ أو المناطق تقسيم بموجب الاستخدام في المقيدة والصناعية التجارية التقسيمات يُستثنىCC&Rs
- ✓ (كاليفورنياجامعة ذلك في بما)أخرى عامة أو محلية أو حكومية وكالة قبل من المعروضة المقسمة الأراضي يُستثنى

50.39 الأوليالعام التقرير

للاسترجاع القابلة الحجوزات بقبول فقط يسمح .النهائيالتقرير صدور قبل التسويق لبدء أولياً عاماً تقريراً المقسّم يطلب قد للتجديدوقابلة واحدة سنة مدة الأولية العامة للتقارير .الملزمةالمبيعات وليس الضمان، حساب في بها المحتفظ بالكامل.

- ✓ الملزمةالمبيعات وليس الحجوزات، بقبول للمقسّم فقط يسمح الأولي العام التقرير
- ✓ الضمانحساب في بها والاحتفاظ بالكامل للاسترجاع قابلة الأولي العام التقرير بموجب الحجز أموال تكون أن يجب
- ✓ للتجديدوقابلة واحدة سنة مدة الأولية العامة للتقارير

50.40 والمشروطةوالمجددة والمعدلة النهائية العامة التقارير

تقريراً (بالمالالتعامل أو الاستخدام أو الملكية تغيير)الجوهري التغيير يتطلب .سنواتخمس لمدة صحيح النهائي العام التقرير بعقود المشروط العام التقرير يسمح .للتجديدبطلب المقسم يتقدم سنوات، خمس بعد الوحدات جميع تُبع لم إذا .معدلاًعاماً محددةشروط ظل في النهائي التأهيل قبل الملزمة البيع.

- ✓ معدلاًعاماً تقريراً الفترة تلك خلال جوهري تغيير أي يتطلب سنوات؛ خمس عمر له النهائي العام التقرير
- ✓ سنواتخمس لمدة للتجديد بطلب التقدم للمقسم يجوز سنوات، خمس بعد التقسيم وحدات مع تُبع لم إذا
- ✓ نهائيتقرير على للحصول بالكامل مؤهلاً المشروع يكون أن قبل ملزمة بعقود المشروط العام التقرير يسمح
- ✓ واحدةسنة لمدة وصحيح معدل تقرير انتظار في الملزمة غير بالحجوزات فقط المؤقت العام التقرير يسمح

50.41 الشاملالارتهان من الودائع حماية

على يجب مشروط، غير إفراج اتفاقية بدون ·واحدبرهن حصة /وحدة/أرضقطعة من أكثر يضمن عندما الشامل الارتهان يوجد يضمن كاليفورنيا لولاية سند تقديم أو الثقة، في الملكية وضع أو ضمان، حساب في بإيداعها المشتري أموال حماية المقسم الإفراجعلى الحصول يتم لم إذا الشراء ثمن استرجاع·

- ✓ واحدلرهن ضماناً حصة أو وحدة أو أرض قطعة من أكثر يجعل الشامل الارتهان
- ✓ الارتهان من المشترين لحماية سند تقديم أو الثقة في الملكية وضع أو ضمان حساب في الشراء ثمن إيداع المقسم على يجب الشامل
- ✓ مثل مقبول بديل استخدام يتم لم ما الثقة /الضمانحساب في للمشتري الودائع أموال إيداع يجب الشامل، الارتهان بدون حتى السند
- ✓ المشروطالعام التقرير بموجب الودائع أو المبدئي العام التقرير بموجب الاحتياطية الودائع لتأمين السند استخدام يمكن لا

50.42 الغرض والوظيفة منCC&Rs

تضمن CC&Rs (والقيودوالشروط العهود إعلان) أن تغييردون تبقى الفرعي التقسيم طبيعة ·لهابخضوعها التحويلات إجراء يتم· قواعد وتضع الصيانة، وتوفر المشروع، طبيعة تحدد CC&Rs فإن المشتركة، المصلحة ذات الفرعية للتقسيمات بالنسبة وحدود الانحسارات)الموجودة المسجلة القيود تكون لا قد CC&Rs. الملاك جمعية تنفذ (HOA) التقييماتوتمكن السلوك، الكثافة) قابلة للحذف·

- ✓ المسجلة CC&Rs لـ بخضوعها الفرعي التقسيم في التحويلات إجراء يتم
- ✓ تتحكمCC&Rs في استخدام الأراضي، وتحكم بالنسبة لمشاريع المصلحة المشتركة، الصيانة والقواعد والتقييمات
- ✓ تحتويCC&Rs لفرض ملاك جمعية على دائماً المشتركة المصلحة ذات الفرعية التقسيمات
- ✓ الكثافةوحدود الانحسارات مثل الموجودة المسجلة القيود حذف الأحيان من كثير في يمكن لا

50.43 الجوهريةالتغييرات عن الإبلاغ

للمفوضالعام التقرير إصدار أو الطلب تقديم بعد المعالجة أو التسويق برنامج أو التقسيم في جوهري تغيير أي عن الإبلاغ يجب. أساس توفير إلى الإبلاغ عدم يؤدي قد .الفعليةالظروف يعكس لا الاستبيان أو العام التقرير يجعل شيء أي هو الجوهري التغيير الشراءعمليات لإلغاء.

- ✓ المفوضإلى به الخاص التسويق برنامج أو التقسيم في جوهرية تغييرات أي عن الإبلاغ يجب
- ✓ الفعليةالظروف يعكس لا الاستبيان أو العام التقرير يجعل شيء أي هو الجوهري التغيير
- ✓ المفوضإلى واحد مشتري إلى الوحدات أو الأراضي من أكثر أو خمسة بيع عن الإبلاغ يجب
- ✓ قضائيإجراء خلال من الشراء عمليات لإلغاء ساس توفير إلى الجوهرية التغييرات عن الإبلاغ عدم يؤدي قد

50.44 الخدمةعلى المقيم غير الأراضي مقسم موافقة

في الشخصية الخدمة تقديم إمكانية عدم حالة في بأنه إلغاؤها يمكن لا موافقة يقدم أن مقيم غير أراضي مقسم كل على يجب الدولةوزير إلى الوثائق بتسليم الصحيحة الخدمة تقديم يمكن الواجبة، العناية بذل بعد كاليفورنيا.

- ✓ للخدمةإلغاؤها يمكن لا موافقة تقديم المقيمين غير الأراضي مقسمي على يجب
- ✓ الشخصيةالخدمة تفشل عندما الدولة وزير إلى الخدمة تقديم يمكن

50.45 البيئةعلى للحفاظ فرانسيسكو سان خليج لجنة اختصاص إشعار

البيئة على للحفاظ فرانسيسكو سان خليج لجنة اختصاص ضمن تقع التي للممتلكات بالنسبة بعده، أو 2005يوليو 1من اعتبارًا والتطوير الاستخدام بأن الإشعار مع ،BCDCاختصاص إشعار وتوفير الحقيقة هذه على التقرير تنص أن يجب ،(BCDC)والتطوير الترخيصومتطلبات وقيود خاصة للوائح يخضعان قد.

- ✓ اختصاص إشعار يُطلب BCDC اللجنة اختصاص في للممتلكات)اعتبارًا 1من يوليو 2005أو بعده)
- ✓ خاصةلقيود يخضع وقد خاصة تصاريح يتطلب قد التطوير /الاستخدامأن على الإشعار ينص أن يجب
- ✓ التقريرفي بصراحة المردومة المواد واستخدام الجيولوجيا /التربةتقارير عن الإفصاح أيضًا يجب

50.46 للمسنينالإسكان في الاحتلال قيود عن الإفصاح

متعدد إسكان مشروع أو (51.3/51.11المدني للقانون وفقاً)المواطنين لكبار إسكان مشروع إنشاء يقترح شخص أي على يجب أن يجب صادر عام تقرير وأي العام، التقرير طلب في الاحتلال لقيود كاملاً بياناً يتضمن أن (51.3.5المدني القانون)الأجيال أيضاًالبيان هذا يتضمن.

- ✓ الاحتلالقيود جميع على الأجيال متعدد /للمسنينالموجه للإسكان العام التقرير طلب ينص أن يجب
- ✓ الاحتلالقيود كاملاً بياناً صادر عام تقرير أي يتضمن أن يجب
- ✓ 2022يناير 1بعد أو في المقدمة الطلبات على الأجيال متعدد الإسكان أحكام تنطبق

50.47 الربحيةغير قبل من العائم المنزل مرسى أو الجوال منازل حديقة شراء إعفاء

من الأغلبية كان إذا عائم، منزل مرسى أو الجوال منازل حديقة السكان من ربحية غير شركة تشتري عندما بالنية إشعار يُشترط لا قانون بموجب المالية الأوراق رخصة على الحصول وتم سكان، هم الأعضاء وجميع المنازل، مالكو هم الشركة مديري /أعضاء الربحيةغير الشركة إلى السند ينتقل حتى ضمان حساب في المستأجر شراء أموال جميع وتُحفظ ،25113الشركات.

- ✓ يجب الأعضاء جميع المرسى؛ /الحديقةفي المنازل مالكو هم الربحية غير الشركة إدارة ومجلس أعضاء من الأغلبية يكون أن يجب سكانًايكونوا أن
- ✓ (مؤهلإعفاء ينطبق لم ما) 25113الشركات قانون بموجب المالية الأوراق رخصة على الحصول يجب
- ✓ السندنقل وثيقة تسجيل يتم حتى ضمان حساب في المستأجر شراء أموال جميع إيداع يجب

50.48 مرسى/المتنقلةالمنازل حديقة لتحويل السعر عن الإفصاح

المقسّم على يجب الساكنين، ملكية إلى للتحويل مقترحة عائمة منازل مرسى أو متنقلة منازل لحديقة بالنية إشعار تقديم قبل لا الإفصاح هذا .يتغيروقد ملزم غير السعر بأن بيان مع المقسمة، للحصة المؤقت السعر عن الساكنين /للمالكينكتابياً يفصح أن العامالتقرير إصدار قبل بالبيع يرخص.

- ✓ بالنيةإشعار تقديم قبل للساكنين المؤقت السعر عن كتابي إفصاح تقديم المقسّم على يجب
- ✓ يتغيروقد ملزم غير المؤقت السعر بأن الإفصاح يوضح أن يجب
- ✓ العامالتقرير إصدار قبل الحصص تأجير أو ببيع يرخص لا الإفصاح

50.49 تقرير تقديم رسوم الحي العام والإيداع في الصندوق

بدون النية إشعار المثال، سبيل على)قانوناً عليه المنصوص الأقصى الحد حتى اللائحة بموجب الحي تقديم رسوم المفوض يضع إلى بالإضافة دولار 3900 إلى دولار 3000 من 11004.5 لمصالح الأصلي العام التقرير دولار؛ 390 إلى دولار 300 من استبيان يتم لم ما استرجاع بدون الاستلام، عند اكتسبت أنها ويُعتبر العقارات صندوق في الرسوم جميع إيداع يتم .(مصلحة لكل رسم السهو أو بالخطأ الدفع.

- ✓ قانوناً عليه المنصوص الأقصى الحد تتجاوز أن يمكن ولا اللائحة بموجب التقديم رسوم تحديد يتم
- ✓ الاستلام عند اكتسبت أنها ويُعتبر العقارات صندوق في الحي رسوم جميع إيداع يتم
- ✓ السهو أو بالخطأ دفعت أنها المفوض وجد إذا إلا للاسترجاع قابلة غير الرسوم

50.50 الأسهم التعاونيات على العامة الرهون

تم إذا عام رهن مع المحدودة الأسهم ذات السكنية التعاونيات أو الأسهم التعاونيات في الفردية الحقوق ببيع § 11013.6 يسمح المتصاعد التمويل احتياطي ومتطلبات العام والتقرير المحددة الإخطار متطلبات استيفاء.

- ✓ العقارات إدارة من العام الرهن الحسبان في يأخذ عام تقرير على الحصول يجب (DRE)
- ✓ تتصاعد التمويل احتياطيات: الأول، البيع قبل الديون خدمة من شهرين 3 عند أشهر بيع 25%، 5 عند أشهر بيع 50%، 8 بيع 75%
- ✓ محتمل مستأجر أو مشتر لكل § 1133 المدني القانون بموجب مطلوب إخطار تقديم يجب

50.51 وثائق تعديلات على المفوض موافقة الحوكمة

المفوض من مسبقة خطية موافقة على الحصول دون المالك حقوق على جوهريًا تؤثر التي التعديلات 11018.7 القسم يحظر الأصوات ربع عن يقل لا ما على يسيطر أو الأراضي مقسم يحتفظ بينما.

- ✓ الأصوات ربع إلى يصل ما على الأراضي مقسم يسيطر بينما المفوض موافقة بدون ساريًا جوهري تعديل أي يكون لا
- ✓ العام التقرير لرفض أساسًا سيشكل التغيير كان إذا الموافقة المفوض سيرفض
- ✓ طلب كل (دولار 65 أقصى بحد)دولار 50 قدره طلب رسم يرافق

50.52 العامالتقرير طلب عن التخلي

§ 11010 بيانات تقديم يتم لم إذا العام التقرير طلب عن بالتخلي مكتوب، إشعار إصدار بعد للمفوض، § 11018.13 تسمح النيةإشعار تقديم من سنوات ثلاث غضون في المطلوبة.

- ✓ بالنيةالإشعار من سنوات ثلاث غضون في المطلوبة البيانات تقديم يتم لم إذا الطلب عن التخلي للمفوض يجوز
- ✓ الطلبعن التخلي قبل للمقسم مكتوب إشعار إصدار يجب
- ✓ الاستثنائيةالظروف أو الصعبة والظروف الزمنية الفترات اللوائح تحدد

50.53 الأراضيتقسيم لانتهاكات الدعوى تقادم قانون

في نشأ قد الدعوى سبب يعتبر المقسمة، الأراضي فصل بانتهاك تتعلق جنائية أو مدنية دعوى أي في التقادم فترة لحساب قانونيغير بشكل المؤجرة أو المباعة القطعة يصف الذي البيع عقد أو الإيجار أو الصك تسجيل يتجاوز لا موعد.

- ✓ القانونية غير القطعة يصف الذي الناقل الصك تسجيل يتجاوز لا موعد في الدعوى سبب ينشأ(§ 11021)
- ✓ التسجيلحدوث قبل الدعوى على المحافظة من يمنع لا التسجيل عدم

50.54 الشاملالرهن إخطار متطلب

لقانون الامتثال من معفاة لكنها شامل لرهن خاضعة الأراضي تقسيم في وحدة /عقار/أرضقطعة كانت إذا B&P § 11013.2، بإشعار المستأجر /المشتريتزويد بعد إلا (سنواتخمس على تزيد التي للفترات)تأجيرها أو بيعها وكيله أو للمقسم يجوز فلا في متأخرين يكونوا لم لو حتى الشامل الرهن حجز خلال من حقهم يفقدون قد أنهم من يحذر قبلهم، من وتوقيعه قانوني الخاصةالتزاماتهم.

- ✓ سنواتخمس على تزيد لمدة التأجير أو البيع قبل قانوني موقع شامل رهن إشعار يُطلب
- ✓ الشاملالرهن حجز خلال من الحق يفقدون قد أنهم من المستأجر /المشتريالإشعار يحذر
- ✓ غرامة إلى بالإضافة فعلية أضرار يواجهون المتعمدين القانون منتهكي لكن التن□□زل، يبطل لا المستأجر /المشتريتوقيع عدم دولار 500إلى تصل

50.55 تقرير طلب في المياه عن الإفصاح العامالإقسام

أن المتقدم على يجب مشتركة، مياه شركة خلال من المنزلية المياه ويوفر الأراضي من الكثير العقارات المقسّم يقدم عندما كافية للشرب صالحة مياه توفر على يؤكد 11010 § والمهن الأعمال قانون بموجب عام تقرير طلب في منفصلة وثيقة يضمن العقارات مفوض إصدار بعد إلا المشتركة المياه شركة من مالية أوراق بيع يمكن لا ·الماليةالأوراق لحاملي الحماية /والإفصاح العقارات—لمقسّم وليس خلفائهم أو الأراضي لمشتري وفقط العام، للتقرير·

- ✓ الامتثال تضمن منفصلة وثيقة (والمهنالأعمال قانون 11010 § بموجب) عام تقرير على للحصول الطلب يتضمن أن يجب العامالتقرير إصدار قبل النظام وإكمال المياه إمدادات وكفاية المشتركة المياه شركة لفصل
- ✓ أو الأراضي لمشتري إلا إصدارها /بيعهايمكن ولا (14300 § بموجب) بالأرض مرتبطة المشتركة المياه شركة من مالية أوراق العامللتقرير العقارات مفوض إصدار بعد خلفائهم
- ✓ الدفع عدم على المترتبة والعواقب والواجبات الحقوق عن يفصح المالية للأوراق محتمل مشتر كل إلى العروض دائرة تسليم يجب التقييماتأو المياه مقابل

50.56 بالأرضالملحقة المياه حصص

الملكية نقل عند ·الأرضمع فقط وتنتقل دقيق بشكل موصوفة محددة بأراضٍ ملحقة المشتركة المياه شركة في الحصص تكون ويلغي للمستفيد جديدة أسهم شهادة المياه شركة سكرتير يصدر ،(الوصيةأو الحجز أو البيع طريق عن الملكية انتقال أو) الأرباحأو المياه على الحصول حق مصادرة أو حرمان إلى المتأخرة التقييمات تؤدي قد ·السابقةالحصص·

- ✓ بسبب المصادرة أو البيع بعد إلا منفصل، بشكل نقلها أو بيعها يمكن ولا الأرض مع فقط تنتقل بالأرض الملحقة المياه حصص المتأخرةالتقييمات
- ✓ السابقة الحصص وإلغاء للمستفيد جديدة شهادة إصدار السكرتير على يجب وصية، أمر أو حجز أو مسجل نقل عقد وجود عند الأرضبتلك الملحقة

50.57 المقسمةالأراضي في الملكية شركة دور

التقسيم، خريطة على التوقيع عليهم المطلوب الأشخاص أسماء يظهر أوليًا ضمانًا الملكية شركة تصدر الأرض، استحواذ بعد أنها من الرغم على العامة، للتقارير التقسيم بمعالجة أيضًا الملكية شركات تقوم .DRE قبل من المطلوب الأولي التقرير وتقدم العقاراتأصحاب جمعية ميزانية أو الإدارية المستندات تُعد لا عادة.

- ✓ التقسيمخريطة على التوقيع عليهم يجب الذين الأشخاص يحدد أوليًا ضمانًا الملكية شركة تصدر
- ✓ العقاراتوزارة قبل من المطلوب الأولي التقرير الملكية شركة تقدم
- ✓ العقاراتأصحاب جمعية ميزانية أو الإدارية المستندات عادة تشمل لا الملكية لشركة التقسيم معالجة

50.58 والامتناعالتوقف أوامر

تقرير رفض تبرر قد التي المبيعات إيقاف أو المقسمة الأراضي قانون انتهاكات لوقف وامتناع توقف أمر يصدر أن للمفوض يجوز عام. 30 المسمى الشخص لدى جلسة لطلب يومًا استماع؛ تطبق الجداول الزمنية الإجرائية وعدم الالتزام بها يلغي الأمر.

- ✓ السليمةغير المبيعات أو المقسمة الأراضي قانون انتهاكات لوقف وامتناع توقف أمر يصدر أن للمفوض يجوز
- ✓ الأمرفي للطعن استماع جلسة لطلب الاستقبال بعد يومًا 30 المسمى الشخص لدى
- ✓ المناسبالوقت في القرار تقديم يتم لم أو المناسب الوقت في الاستماع جلسة تبدأ لم إذا ملغى والامتناع التوقف أمر يُعتبر

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 الزلازل صدع منطقة عن الإفصاحAlquist-Priolo

بالولاية الجيولوجيا عالم يحدد الخطرة؛ الصدوع من بالقرب بالتطوير Alquist-Priolo الزلازل صدع منطقة تقسيم قانون يتحكم يعمل الذي البائع أو)الوكيل على يجب ،2621.9 القسم العامة الموارد قانون بموجب .(ميل ربع عرضها يبلغ ما عادة)المناطق محددة زلزالي صدع منطقة ضمن تقع الممتلكات بأن محتمل لمشتري يفصح أن (وكيل بدون.

- ✓ الخطرة الزلزالية الصدوع من بالقرب بالتطوير Alquist-Priolo قانون يتحكم
- ✓ محددة زلزالي صدع منطقة ضمن تقع الممتلكات بأن يفصح أن (ممثلاً يكن لم إذا البائع أو)البائع وكيل على يجب
- ✓ بالولاية والجيولوجيا التعدين مجلس معايير بموجب خاصة موا قة على الحصول الصدع منطقة في الأراضي مقسم على يجب
- ✓ ميل ربع حوالي الزلزالي الصدع مناطق عرض يبلغ ما عادة

51.2 العامة الخطة من والغرض متطلب

للتطور الخاصة العامة خطتها اعتماد ومقاطعة مدينة كل على يجب " .العامة ال خ ط ط بـ الشاملة الخطط تُسمى كاليفورنيا، في لجميع دس ت ور بأنها العامة الخطة كاليفورنيا محاكم تصف . التخطيط منطقة كامل يغطي الذي الأجل طويل الجسدي معها متسقة تكون أن يجب والمقاطعة المدينة في الأراضي استخدام قرارات جميع لأن " المستقبلية التطورات.

- ✓ الأجل طويل الجسدي للتطور عامة خطة اعتماد ومقاطعة مدينة كل على يجب الحكومي، القانون بموجب
- ✓ العامة الخطة مع متسقة والمقاطعة المدينة في الأراضي استخدام قرارات جميع تكون أن يجب
- ✓ قانون)صلة ذات خارجية أراضٍ أي إلى بالإضافة المحلية الحكومة لاختصاص الخاضعة الأراضي جميع التخطيط منطقة تشمل القسم الحكومة 65300)

51.3 عامةلخطة الإلزامية السبعة العناصر

عناصر إلى حاجة هناك تكون قد الموقع، على بناءً .إلزامية 'عناصر'أو فئات سبع العامة الخطة تعالج أن الحكومي القانون يتطلب الترفيه مثل الاختيارية الاهتمامات تضمين يتم وقد ،(المعدنيةالموارد حماية الساحلية، التنمية المثال، سبيل على)إضافية .داخلياًوالمتسقة المتكاملة التنمية بسياسات بيان عناصرها وجميع الخطة تكون أن يجب .التراثعلى والحفاظ

- ✓ والضوضاء المفتوحة والمساحات البيئة على والحفاظ والإسكان والتداول الأراضي استخدام :هيالمطلوبة السبعة العناصر والسلامة
- ✓ القضائيةالولاية موقع حسب مطلوبة المعدنية الموارد وحماية الساحلية التنمية تكون قد
- ✓ للتوافقوقابلة داخلياً وسارية متكاملة عناصرها وجميع العامة الخطة تكون أن يجب

51.4 العامةالخطة مع الاتساق متطلبات

المناطق تقسيم مراسيم تكون أن يجب .الماديةللتنمية محلي دستور بمثابة العامة الخطة المحاكم وقرارات التشريعات أقرت مع أيضًا، العامة والأشغال التقسيم خرائط على الموافقات تتوافق أن يجب كما .العامةالخطة مع متسقة العام القانون مدن في .أنجلوسلوس لمدينة خاصة قواعد وجود

- ✓ العامةخطتها مع متسقة العام القانون مدن في المناطق تقسيم مراسيم تكون أن يجب
- ✓ العامةالخطة مع متسقة كانت إذا إلا تقسيم خريطة على الموافقة أنجلوس لوس باستثناء ومقاطعة مدينة كل على يُحظر
- ✓ العامةالخطة مع اتسقاها عدم ثبت تقسيم خريطة رفض أنجلوس، لوس فيها بما ومقاطعة، مدينة كل على يجب
- ✓ الخطةمع متسقة تكون أن يجب العامة الأشغال بأن 1980عام محكمة قرار أقرت

51.5 الشرطيةوالسلطة المناطق تقسيم سلطة

بها منها كل المناطق، أو الأراضي استخدام مناطق إلى اختصاصاتها تقسم مراسيم كاليفورنيا في والمقاطعات المدن تعتمد بشكل تعزز أن ويجب كاليفورنيا دستور في الشرطية السلطة من المناطق تقسيم سلطة تنشأ .الاستخدامفي تتحكم لوائح .صحيحةلتكون والرفاهية والسلامة العامة الصحة عقلاني

- ✓ كاليفورنيادستور من 7القسم عشرة، الحادية المادة في الشرطية السلطة من المناطق تقسيم سلطة تنشأ
- ✓ والرفاهيةوالسلامة العامة الصحة عقلاني بشكل يعزز لم ما صحيح غير المناطق تقسيم
- ✓ المحليبالتقدير السماح مع والإجراءات المعايير من الأدنى الحد الولاية قوانين تضع

51.6 المناطقتقسيم قانون ونص خريطة

الإدارية /التعديلإجراءات يحدد والنص المناطق؛ حدود الخريطة تحدد ·ونصخريطة من المناطق تقسيم قانون يتكون أداة يجعله مما للمشروع، الفردي الموقع نظر وجهة من الأراضي استخدام المناطق تقسيم ينظم ·تقسيمفئة لكل والخصائص العامةالخطة لتنفيذ واحدة·

- ✓ (التطويرمعايير)ونص (المناطقحدود)خريطة من المناطق تقسيم قانون يتكون
- ✓ وارتفاعات الأراضي، لأحجام الأدنى والحد الشرطية، الاستخدام تصريح واستخدامات المسموحة، الاستخدامات النص يحدد السكانيةوالكثافة والتراجعات، القطع، وتغطية المباني،
- ✓ العامةالخطة لتنفيذ تستخدم تدابير عدة من فقط واحد هو المناطق تقسيم

51.7 الاستخدامتباينات مقابل المناطق تقسيم تباينات

المناطق تقسيم لمعيار الامتثال من موقعها أو طبوغرافيتها أو شكلها أو القطعة حجم يمنع عندما (سبيل على المثال، الانحدار)، امتيازات وليس التطوير، امتيازات نفس التباين يوفر ·الصارمالتطبيق عن يتنازل تباين على للحصول بطلب المالك يتقدم قد والمدن المقاطعات على محظورة المحظورة بالاستخدامات تأذن التي الاستخدام في التباينات ·المجاورةالقطع مثل إضافية، العامالقانون بموجب·

- ✓ المنطقةنفس في المجاورة القطع مثل إضافية، امتيازات وليس التطوير، امتيازات نفس المناطق تقسيم تباين يوفر
- ✓ في به المسموح غير بالاستخدام تأذن التي الاستخدام تباينات منح العام القانون بموجب والمدن كاليفورنيا مقاطعات على يُحظر مامنطقة
- ✓ في بالتجزئة البيع المثال، سبيل على)الاستخدام قيود عن التنازل يمكنه لا ولكن الانحدارات مثل معايير عن التباين يتنازل قد سكنية)منطقة

51.8 المشروطالاستخدام تصاريح

غير المحتملة للاستخدامات عادة مشروط، استخدام برخصة فقط المأذونة الخاصة الاستخدامات المناطق تقسيم مراسيم تسرد على وتنطبق للشروط الامتثال التصاريح تتطلب ·المرورحركة أو الضوضاء مثل الجانبية التأثيرات بسبب المنطقة مع المتوافقة الأرض·

- ✓ (وتلوثمرور وحركة ضوضاء)الجانبية التأثيرات من تخفف لشروط تخضع باستخدامات تصرح المشروط الاستخدام تصاريح
- ✓ الشروطتتحقق لم إذا علنية استماع جلسة بعد المشروط الاستخدام تصريح بإلغاء المحلية الحكومة تقوم قد
- ✓ الملكيةتغيير عن النظر بغض وينطبق الأرض، مع المشروط الاستخدام تصريح يعمل

51.9 البيئةومراجعة البدنية الملاءمة

أن ويجب بها المعمول والمحددة العامة الخطط مع يتوافق المقترح الأراضي تقسيم أن تجد أن المحلية السلطة على يجب الجدوى، من تحد أن الصحي والصرف والتربة والصرف المياه لمشاكل يمكن .بدنياًمناسب غير الموقع كان إذا الموافقة ترفض لأقسام مسجل مدني مهندس من الأولي التربة تقرير يُطلب .(CEQA)البيئية الجودة قانون مراجعة تثير الكبيرة البيئية والآثار .نهائيةخريطة تتطلب التي الأراضي

- ✓ المقترحللتطوير بدنياً مناسب غير الموقع كان إذا الأراضي تقسيم ترفض أن المحلية الوكالة على يجب
- ✓ كاليفورنيافي البيئة جودة قانون بموجب مراجعة الكبيرة السلبية البيئية الآثار تثير
- ✓ ظروف ظل في للإسقاط قابل)نهائية خريطة يتطلب أراضي تقسيم لكل مسجل مدني مهندس من الأولي التربة تقرير يُطلب معينة(
- ✓ الأراضيتقسيم خريطة على الموافقة قبل (EIR)البيئي الأثر تقييم تقرير المحلية الحكومة تتطلب قد

51.10 المدارسومواقع والمتنزهات الشوارع تكريس

للحدائق بالنسبة .للدراجاتالمخصصة والمسارات الارتفاقية والحقوق للشوارع الأراضي تكريس المحلية الحكومات تطلب قد تكريس قطعة 50من أكثر تتطلب قد متناسبة؛ نقدية دفعة القطع من أقل أو 50من المكونة الأقسام تتطلب قد والترفيه، موقع لتكريس حاجة هناك يكون قد المدارس، مرافق وقانون الخريطة قانون بموجب .(معفاةالصناعية الأقسام)الأراضي .يومًا 30خلال ذلك قبول التعليمية المنطقة على يجب حيث مؤقتة، خريطة على الموافقة عند المدرسة

- ✓ والمسارات الصرف وحقوق للمرافق الارتفاقية والحقوق والأزقة للشوارع الأراضي تكريس المحلية الحكومات تطلب قد للدراجاتالمخصصة
- ✓ تزيد التي للأقسام الحدائق أراضي بتكريس مطالبة تكون قد متناسبة؛ رسومًا القطع من أقل أو 50من المكونة الأقسام تدفع قد قطعة 50على
- ✓ والترفيهالحدائق تكريس متطلبات من معفاة الصناعية الأقسام
- ✓ يومًا 30خلال ذلك قبول التعليمية المنطقة على يكون وقد مؤقتة، خريطة على الموافقة عند المدرسة موقع تكريس فرض يجب المتطلباتتنتهي وإلا

51.11 متطلبات الخريطة والحدود

الشقق /الأراضيمن أكثر أو خمسة تنشئ التي للتقسيمات ونهائية مؤقتة خرائط عام بشكل التقسيم خريطة قانون يتطلب من أكثر أو خمسة من الأسهم تعاونية إلى التحويلات أو المصالح من أكثر أو خمسة تضم التي المجتمع شقق مشاريع أو السكنية النهائية الخريطة مسح يتم أن يجب ·مطلوبةالأرض قطعة خريطة تكون ما فعادة مطلوبة، النهائية الخريطة تكن لم إذا ·الوحدات مرخصأراضي مساح أو مسجل مدني مهندس بواسطة·

- ✓ المصالحأو السكنية الشقق أو الأراضي من أكثر أو خمسة لتقسيمات مطلوبة والنهائ□□ة المؤقتة الخرائط تكون ما عادة
- ✓ (66428القسم الحكومة قانون)مطلوبة النهائية الخريطة تكون لا عندما مطلوبة الأرض قطعة خريطة تكون ما عادة
- ✓ مرخصأراضي مساح أو مسجل مدني مهندس بواسطة النهائية الخريطة مسح إعداد يتم أن يجب
- ✓ الموجودةالطبوغرافية والظروف (الأراضيوأبعاد والارتفاقات والدرجات الشوارع)التصميم المؤقتة الخريطة تُظهر

51.12 والاستئنافالمؤقتة الخريطة موافقة

والاعتبارات المحددة /العامةالخطط مع والتحسينات التصميم يتوافق لم ما المؤقتة الخريطة على المحلية السلطة تُوافق لن وإصدار يومًا 30غضون في استماع جلسة عقد يجب السلبي؛ الإجراء ضد للاستئناف أيام 10الأرض للمقسم ·البيئية/الصحية امتثالهابقدر عليها موافقًا الخريطة يعتبر المناسب الوقت في التصرف عدم ·الجلسةبعد أيام 10غضون في قرار·

- ✓ البيئة/الصحةومعايير بها المعمول والمحددة العامة الخطط مع تتوافق لم ما المؤقتة الخريطة تُ□□افق لا
- ✓ المؤقتةالخريطة قرار على استئناف لتقديم السلبي الإجراء من أيام 10الأرض للمقسم
- ✓ الجلسةبعد أيام 10غضون في قرار وإصدار يومًا 30غضون في للاستئناف استماع جلسة عقد يجب
- ✓ الموافقةوقت بها المعمول القوانين بموجب التطوير في حقوقًا (66498.1الحكومة قانون)المكتسبة المؤقتة الخريطة تمنح

51.13 كاليفورنيافي البناء معايي وقانون للولاية الإسكان قانون

لوائح قانون من 24القسم)كاليفورنيا في البناء معايير وقانون للولاية الإسكان قانون بموجب والبناء الإسكان تنظيم يتم وقانون (سنواتثلاث دورة في الدولية والكهرباء والميكانيكا والسباكة والسكن البناء أكواد نماذج وينقح يعتمد والذي كاليفورنيا، مع فقط صرامة أكثر محلية تعديلات اعتماد لها ويجوز الحكومية الأكواد المحلية الحكومات تفرض ·بالولايةالمقاولين ترخيص بالسيطرة وتحتفظ معقول؛ بشكل ضرورية تجعلها المحلية الطبوغرافية أو الجيولوجية أو المناخية الظروف بأن تفيد صريحة نتائج إصدار قبل تعديل أو بناء أي بدء يجوز لا ·الفناءومتطلبات الحريق ومناطق البادئة والمسافات المناطق تقسيم على الكاملة البناءرخصة·

- ✓ ترخيص وقانون (24القسم)كاليفورنيا في البناء معايير وقانون للولاية الإسكان قانون بموجب والبناء الإسكان تنظيم يتم بالولايةالمقاولين
- ✓ صرامة أكثر المحلية التعديلات تكون أن يجب الولاية؛ مستوى على النموذجية الأكواد كاليفورنيا في البناء معايير قانون يعتمد المحليةالضرورة عن صريحة نتائج وتدعمها
- ✓ الفناءومتطلبات الحريق ومناطق البادئة والمسافات المناطق تقسيم على بالسيطرة المحلية الحكومة تحتفظ
- ✓ البناءرخصة إصدار قبل تعديل أو بناء أي بدء يجوز لا

51.14 العادلوالتعويض المصادرة، الحكومية، السلطة

عادل تعويض مع العام للاستخدام الخاصة الملكية بمصادرة للحكومة الحكومية السلطة تسمح)القيمة عادة العادلةالسوقية)·
للأرض المربح أو المفيد الاقتصادي الاستخدام كل تنكر التي اللائحة لكن مصادرة؛ بمثابة القيمة تقلل التي اللوائح كل ليست تسمح ·الفصلعن الناجمة الأضرار عن تعويضاً أرض قطعة من جزء على الحكم يتطلب قد ·تعويضاًتتطلب مصادرة تشكل الملكيةالعام العمل يضر عندما دعوى برفع للمالك المعكوسة المصادرة·

- ✓ العادلةالسوقية بالقيمة عادة يقاس 'عادلاً،تعويضاً 'الحكومية السلطة تتطلب
- ✓ للتعويضقابلة مصادرة للأرض المربح أو المفيد الاقتصادي الاستخدام كل تنكر التي اللائحة تشكل
- ✓ تعوضقد الخاصة الفوائد لكن تعوض لا العامة الفوائد المتبقية؛ للقطعة القيمة فقدان عن تعوض الفصل تعويضات
- ✓ بجدالمصادرة إجراء متابعة يتم لم أو الملكية العام العمل يضر عندما المالك يبدأه إجراء هي المعكوسة المصادرة

51.15 العامةالخطة عناصر تعديل

يتم قد ولكن التخطيط وكالات قبل من التعديلات بدء يتم ما عادة ·التكرارفي محدودة العامة للخطة الإلزامية العناصر تعديلات على تتفوق أن التطوير لاتفاقيات يمكن ·المبادرةتدابير وبواسطة المحلية، التشريعية الهيئة تحددها طريقة بأي بها القيام ·التضاربحالات في العامة الخطة تعديلات

- ✓ الواحدةالميلادية السنة في مرات أربع من أكثر العامة للخطط الإلزامية العناصر تعديل يجوز لا
- ✓ العلياكاليفورنيا محكمة قبل من المبادرة تدابير خلال من التعديل تأييد تم
- ✓ المتضاربةالعامة الخطة تعديلات على تتفوق شروطها فإن المفعول، نافذة التطوير اتفاقية كانت إذا

51.16 تنفيذكأدوات المحددة الخطط

المحددة الخطة تحتوي ·فرعيةمنطقة أو معين تطوير لموقع عادة لتنفيذها، محددة خطط البلدية تعد قد عامة، خطة اعتماد بعد تتوافق أن يجب بينما العامة، للخطة خاضعة وهي التحتية والبنية الأراضي استخدام تفصل توضيحية ورسوم نصوص على معهاوالخرائط المناطق تقسيم·

- ✓ معهاتتوافق أن ويجب العامة للخطة خاضعة المحددة الخطة
- ✓ التطوير واتفاقيات الأراضي قطع وخرائط الفرعي للتقسيم المؤقتة والخرائط العامة والأشغال المناطق تقسيم تكون أن يجب للتطبيقالقابلة المحددة الخطة مع متسقة
- ✓ العامةالخطة من فرعية وحدات تعتبر التي المجتمع /المنطقةخطط عن وتختلف العامة الخطة من جزءًا تشكل لا المحددة الخطط

51.17 والإضافيةوالمشروطة المسموحة الاستخدامات

لمرشحي مهماً الفروقات هذه فهم يعتبر ·وإضافيةومشروطة مسموحة استخدامات عادةً المناطق تقسيم مناطق تتضمن الأراضياستخدام قيود مع يتعاملون الذين العقاري الترخيص امتحان·

- ✓ المنطقةضمن الحال بطبيعة كحق مسموحة بها المسموحة الاستخدامات
- ✓ استماع جلسة بعد عادةً محددة، بشروط رهناً مسموحة تكون قد ولكن الحال بطبيعة كحق مسموحة غير المشروطة الاستخدامات عامة
- ✓ سكنيةمنطقة في صغير مستودع مثل أساسي، باستخدام ملحقة الإضافية الاستخدامات

51.18 المخططالوحدة لتطوير المناطق تقسيم

يسمح .واحدةكوحدة المطورة الأراضي على تطبيقه يتم مرن منطقة تصنيف هو (المخططالتطوير)المخطط الوحدة تطوير 'خطة أو رئيسية خطة واعتماد مراجعة خلال من تنفيذه يتم الهياكل، مواقع وتنويع المناطق تقسيم للوائح مرونة أكثر بتطبيق .المحليةالحكومة قبل من 'دقيقة

- ✓ المحددةالتصنيفات من مرونة أكثر بطريقة المناطق تقسيم لوائح المخطط الوحدة تطوير يطبق
- ✓ 'دقيقة'خطة أو رئيسية خطة واعتماد مراجعة خلال من المحلية الحكومة قبل من العملية تنفيذ يتم
- ✓ مالكينوجمعية مشتركة مناطق يتضمن مشتركة مصلحة ذا تطويراً أيضاً يصف أن المخطط للتطوير يمكن

51.19 التعديلمن والإغاثة المناطق تقسيم إعادة

استخدام تصريح)إدارية إغاثة على للحصول مسموحة غير بطريقة العقار استخدام في يرغب الذي العقار صاحب يسعى قد للمناطق تقسيم إعادة عملية أي تكون أن يجب .(المناطقتقسيم إعادة /المناطقتقسيم تعديل)تشريعية إغاثة أو (مشروط .متعارضًاالاستخدام كان إذا الخطة تعديل يتطلب مما للتطبيق، القابلة المحددة أو العامة الخطة مع متسقة

- ✓ للتطبيقالقابلة المحددة أو العامة الخطة مع متسقة المناطق تقسيم تعديل أو المناطق تقسيم إعادة عملية تكون أن يجب
- ✓ الخطةتعديل على أيضًا الحصول يجب المحددة، /العامةالخطة مع متسق غير المطلوب الاستخدام كان إذا
- ✓ (المناطقتقسيم تعديل)تشريعية إغاثة أو (مشروطاستخدام تصريح)إدارية إغاثة على للحصول العقارات أصحاب يسعى قد

51.20 CEQA في الأراضياستخدام قرارات

ذات الاختيارية المشاريع على تنطبق .الأراضياستخدام وتصاريح المناطقي والتقسيم التخطيط في رئيسيًا دورًا CEQAتلعب .بيئيةمراجعة يتطلب مما الكبير، المحتمل البيئي التأثير CEQAـ تخضع لا تحديدًا المستثناة والمشاريع الوزارية المشاريع

- ✓ المشروط، الاستخدام وتصاريح المناطق، تقسيم أو المحددة /العامةالخطة تعديلات)الاختيارية المشاريع على CEQAتنطبق (المؤقتةالأراضي قطع /التقسيمخريطة وموافقات والاستثناءات،
- ✓ CEQAـ تخضع لا البناء تصاريح ومعظم النهائية التقسيم خرائط مثل الوزارية المشاريع
- ✓ المطلوبةالبيئية الوثيقة نوع الأولية الدراسة تحدد

51.21 CEQA Environmental Documents

البيئي الأثر تقرير أو مخفف، سلبي إقرار أو ،(جوهريتأثير بدون)سلبي إقرار بإعداد الوكالة تقوم الأولية، الدراسة على بناءً (EIR) الأساسيةالاعتبارات بيان تتطلب الموافقة فإن حتمية، الجوهرية الآثار كانت إذا ·ممكنةالجوهرية الآثار كانت إذا ·

- ✓ جوهريسلبي بيئي تأثير أي سيحدث يكن لم إذا سلبي إقرار إعداد يتم
- ✓ ونهائيةمسودة مراحل وله أكثر؛ أو واحدًا جوهريًا تأثيرًا المشروع يسبب قد عندما عليه والتصديق EIR إعداد يجب
- ✓ منهامفر لا جوهرية آثار به مشروع على للموافقة الأساسية الاعتبارات بيان يُطلب

51.22 والتسجيلوالتحسينات والضرائب النهائية الخريطة

إيداع /كفالةأو)تقييمية /ضريبيةروابط وجود عدم تثبت شهادة تقديم الأراضي مقسّم على يجب النهائية، الخريطة تقديم قبل الموافقة، بعد ·نقديإيداع أو برابطة تأمينها أو المطلوبة التحسينات إكمال يجب الموافقة، قبل ·(بعدالمستحقة غير للضرائب السجلملكية تمتلك الموافقة الأطراف أن تثبت ملكية شهادة الأراضي مقسّم ويقدم الخريطة، تسجيل يتم ·

- ✓ إيداع أو)مدفوعة غير تقييمية أو ضريبية روابط وجود عدم على التصديق الأراضي مقسّم على يجب النهائية، الخريطة تقديم قبل (بعدالمستحقة غير للضرائب كفالة
- ✓ النهائيةالخريطة موافقة قبل نقدي إيداع أو برابطة تأمينها أو المطلوبة العامة التحسينات إكمال يجب
- ✓ السجلملكية تمتلك الموافقة الأطراف أن تؤسس ملكية شهادة تقديم الأراضي مقسّم على يجب التسجيل، عند

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 أيامسبعة غضون في العقد إلغاء

حضور من أيام 7خلال أو اليوم نفس في المبرم)التبادل برنامج حق أو العارضة المزايا أو الموقتة الملكية لمصلحة الشراء عقد حدث أيهما العقد، توقيع أو العام التقرير استقبال بعد تقويمية أيام سبعة خلال عقوبة دون إلغاؤه للمشتري يجوز)البيععرض التبادلبرنامج تسجي أو بها مرتبطة عارضة منفعة أي تلقائياً يلغي الموقتة الملكية شراء عملية إلغاء .لاحقاً.

- ✓ لاحقاًحدث أيهما العقد، توقيع أو العام التقرير استقبال من تقويمية أيام 7خلال عقوبة دون للإلغاء قابل العقد
- ✓ السابعالتقويمي اليوم ليل منتصف قبل تقديمه تم إذا المناسب الوقت في الإلغاء إشعار يعتبر
- ✓ الإرسالتأكيد تاريخ في والفاكس البريدي؛ الختم تاريخ في تم قد بالبريد المرسل الإلغاء أن يُفترض
- ✓ تأثيرأي لها وليس باطلة تكون الإلغاء حق من إعفاء على للحصول محاولة أي
- ✓ الفائزللمشتري والتكاليف المعقولة المحامين برسوم تحكم أن للمحكمة جوز

52.2 بالوقتالمشتركة الملكية قانون من والنطاق الغرض

واسع بشكل تفسيره يجب .موحداًتنظيماً ويوفر بالوقت المشتركة الملكية لمشتري والعادل الكامل الكشف القانون يضمن كاليفورنيا في الواقع للمسكن والمنشأة الأقل على سنوات ثلاث مدتها تبلغ التي بالوقت المشتركة الملكية خطط جميع ليغطي فيهاللبيع المعروض أو.

- ✓ أو بيعها تم إذا واحد على تحتوي لا التي الخطط وعلى كاليفورنيا، في عنصر /مسكنموقع على تحتوي التي الخطط على ينطبق كاليفورنيا في الموجودين للأفراد عرضها(§ 11211.5(a))
- ✓ مدتها تبلغ التي المتعددة المواقع وخطط الصيفية والنوادي والتعاونيات السكنية الشقق ليشمل واسع نطاق على تفسيره يتم الأقل على سنوات ثلاث(§ 11211(d))
- ✓ العامة المستهلك حماية قوانين يسبق لا(B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 قانون استثناءات الملكية المشتركة بالوقت

المدة قياس عند التجديد فترات وتُحسب القانون، من معفاة الأجل قصيرة أو الصغيرة الترتيبات بعض المالي والالتزام.

- ✓ معفاة: الخطط التي تحتوي على 10 أو أقل من حقوق الملكية المشتركة بالوقت (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ معفاة: الخطط التي يقتصر استخدامها على 3 سنوات أو أقل، أو التزام إجمالي يبلغ حيث أو $3,000 أو الكاملة المدة مدى على (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ تُدرج فترات التجديد وخيارات عند التجديد تحديد مدة الخطة (§ 11211.5(c))

52.4 المطور عن العرض مسؤولية

يجب على المطور الإشراف على جميع جوانب العرض والتحكم فيها وإدارتها — بما في ذلك التروي ج والإعلان وصياغة العقد — والإغلاق وهو مسؤول عن أي تصرفات كيان تسويق أو مبيعات مستخدم.

- ✓ يجب على المطور الإشراف على جميع أنشطة العرض والتحكم فيها وهو مسؤول عن كل خطة مسجلة (§ 11214(a))
- ✓ يعتبر أي نشاط أثناء انتهاك العرض أنشطة من انتهاكاً وكذلك المطور من المخالف الفعلي (§ 11214(b))

52.5 متطلبات عن الإفصاح برنامج التبديل

يجب على المشتري، تقديم إفصاحات شاملة مكتوبة (بند 17) مع بالتزامن أو قبل عندما يتم عرض في عضوية برنامج تبديل. يعتبر عدم الإفصاح أو استخدام الممارسات غير ذلك في بما التوقيع، الرسوم والقيود المدققة الأداء والبيانات والمستقل بشكل انتهاكاً الخادعة /العادلة للقانون.

- ✓ يجب تقديم الإفصاحات الـ 17 قبل توقيع العقد أو بالتزامن مع كتابةً المطلوبة (§ 11216(b))
- ✓ يجب أن يتم تدقيق بيانات أداء التبديل بشكل من مستقل قانوني محاسب معتمد وإبلاغ عنها سنوياً قبل 1 أغسطس (§ 11216(b)(17))
- ✓ يعتبر عدم الالتزام بالمتطلبات أو استخدام الممارسات غير العادلة/الخادعة انتهاكاً للفصل (§ 11216(d))

52.6 والجمعيات البيع لإعادة التسجيل إعفاءات

يجب على المالك الذي يعيد بيع حصة في الملكية المشتركة بالوقت تم الحصول عليها للاستخدام الشخصي، والجمعية/الكيان الإداري أن الجمعية لكن الخطة، تسجيل إلى يحتاج لا المجاني، التحويل أو العقاري الرهن خلال من المكتسبة الحصص يبيع الذي مستندات توفر الإفصاح وحق الإلغاء.

- ✓ التسجيل من معفى الخاص واحتلاله لاستخدامه عليها الحصول تم حصة بيع يعيد الذي المالك (§ 11225(a))
- ✓ المشتركة الملكية أدوات يسلم أن يجب لكن معفى مجاني بشكل المحولة أو المرهونة الحصص يبيع الذي الإداري الكيان /الجمعية التقييم ومبالغ الحالية والميزانية بالوقت (§ 11225(b))
- ✓ يجب أن يُعطى المشتري حق الإلغاء لمدة 7 أيام، مباشرة بارز بنوع موضح تقويمية التوقيع سطر قبل

52.7 حقوق الفسخ للمنتجات قصيرة الأجل

في أو)التقويمية الأيام من السابع اليوم من الليل منتصف حتى العقد فسخ في الحق الأجل قصير الزمني للمنتج للمشتري خصم بدون 100% بنسبة كامل استرجاع على الحصول له ويحق العقد، إبرام فيه تم الذي اليوم بعد (العقد حسب لاحق وقت. الأخرى والشروط المحظورة والتواريخ الحجوزات توفر مع كتابياً، الفسخ حق عن الإفصاح المطور على يجب.

- ✓ خصم بدون 100% استرجاع للمشتري يستحق مما التقويمية، الأيام من السابع اليوم من الليل منتصف حتى بالفسخ يُسمح
- ✓ المحظورة والتواريخ الحجوزات وتوفر الفسخ حقوق عن كتابياً الإفصاح المطور على يجب
- ✓ الأموال توفر عند أو بالفسخ المكتوب الإشعار بعد عمل أيام 10 يتجاوز لا موعد في الودائع إرجاع يجب
- ✓ الأموال استرجاع لضمان بديلة ترتيبات اتخاذ أو كفالة تقديم أو مستقل ضمان حساب في الشراء أموال إيداع المطور على يجب

52.8 متطلبات إشعار الإلغاء

المشتري، توقيع مساحة من بالقرب مباشر بشكل وملحوظ واضح إلغاء وبيان العقد تاريخ الأجل قصير العقد يتضمن أن يجب أو الصينية أو الإسبانية باللغة أساسي بشكل عليها التفاوض تم التي العقود. ممارسته وكيفية أيام 7 لمدة الإلغاء بحق يُعلمه مما. مترجمة نسخة تتطلب الكورية أو الفيتنامية أو التاغالوغية.

- ✓ المشتري توقيع مساحة من الفوري القرب في وملحوظ واضح إلغاء بيان وجود يُشترط
- ✓ الفسخ فترة بدء قبل تنفيذها يتم لم ترجمة تتطلب محددة أجنبية بلغات المفاوضة العقود
- ✓ المحدد العنوان إلى الأولى الدرجة من البريد أو الفاكس طريق عن الإلغاء ممارسة يجوز

52.9 متطلب تقرير بإيصال الاحتفاظ العام المجال

بموجب المشترك الملكية حق تأجير أو لشراء خطياً عرضاً يقدم أو حجز اتفاقية ينفذ شخص كل من إيصال على الحصول يجب هو العام التقرير. الدفع أو التوقيع قبل العام التقرير لقراءة للمشترين الفرصة إتاحة يجب. نهائي أو مشروط أو أولي عام تقرير. مصادقة أو توصية وليس فقط للعلومات.

- ✓ الاستلام تاريخ من سنوات ثلاث لمدة نهائي عام لتقرير إيصال بكل الاحتفاظ المطور على يجب
- ✓ مبلغ أي دفع أو العقد تنفيذ قبل العام التقرير لقراءة للمشتري الفرصة إتاحة يجب
- ✓ المشتركة للملكية مصادقة أو توصية وليس فقط للعلومات هو العام التقرير
- ✓ العادية العمل ساعات خلال المفوض قبل من للتفتيش الإيصالات إتاحة يجب

52.10 للشراءالمطلوبة العقد محتويات

الشراء وسعر والخطة المطور وعنوان واسم التنفيذ تاريخ يتضمن ومنفذ مكتمل بعقد مشتري كل تزويد المطور على يجب تتطلب ·البارزالإلغاء وإشعار بالسنوات والمدة الزمنية المشاركة مصلحة ومدة وطبيعة البناء إكمال وتواريخ الإضافية والرسوم ·الإدارةيحكم لا كاليفورنيا قانون بأن إضافياً إفصاحاً الولاية خارج الإقامة أماكن

- ✓ الإضافيةالرسوم وجميع الشراء وسعر الفعلي التنفيذ تاريخ العقد يتضمن أن يجب
- ✓ المشتريتوقيع مساحة قبل مباشرة البارز الإلغاء إشعار يظهر أن يجب
- ✓ كاليفورنياقانون لحكم تخضع لا الخطة بأن بارزاً إفصاحاً الولاية خارج الإقامة أماكن تتطلب

52.11 العامبالتقرير المرفق الإلغاء إشعار

واضح بنوع مطبوع محتمل، لمشتري يُقدم عام تقرير كل من الأولى الصفحة على الإلغاء بحقوق إشعار إرفاق المطور على يجب والمقابل الأموال جميع استرجاع في الحق وله تقويمية أيام سبعة غضون في العقد يلغي قد بأنه المشتري الإشعار يُخطر ·ومميز ·المدفوع

- ✓ ومميزواضح بنوع عام تقرير كل من الأولى الصفحة على الإلغاء إشعار إرفاق يجب
- ✓ الإلغاءعند والمقابل الأموال جميع استرجاع في الحق له المشتري أن على الإشعار ينص أن يجب
- ✓ تسجيل ملف ورقم المطور معلومات على يحتوي مكتمل إلغاء نموذج الإشعار يتضمن أن يجبDRE

52.12 بالوقتالمشاركة لخطة التشغيلية الميزانية متطلبات

تشمل ·المشترينمن المتحقة والتقييمات والإيرادات السنوية النفقات تفصل للمفوض مقدرة تشغيلية ميزانية تقديم يجب لصيانة والاحتياطيات التشغيلي المال ورأس والأمان والتأمين والضرائب والصيانة الإدارة ورسوم الإدارة المطلوبة النفقات بنود خبير من موثقة شهادة وتتضمن شهراً 12عن تقل لا فترة الميزانية تغطي أن يجب ·المالرأس ونفقات المؤجلة الصيانة ·الميزانية

- ✓ شهراً 12عن تقل لا فترة وتغطي للمفوض الميزانية تقديم يجب
- ✓ ٪ 50بنسبة سنوات 5خلال الاحتياطيات المعقولة الخطة تمول الاستبدال؛ وتكلفة المقدر العمر إلى الاحتياطيات تستند أن يجب بالكاملالممول المبلغ من
- ✓ معقولغير الخاص التقييم خلال من فقط المطلوبة الاحتياطيات جمع
- ✓ المفوض، من معتمد خبير أو موظف قانوني محاسب أو مستقل قانوني محاسب من موثقة شهادة الميزانية تتضمن أن يجب المطورتوقيع إلى بالإضافة
- ✓

مستقبلية تمثيلات أو احتيال أو كاذبة بيانات أي على تحتوي ولا جوهرية حقيقة أي تغفل لا الميزانية أن الشهادة تؤكد أن يجب مبررةغير

52.13 المؤقتللشراء الضمان حساب متطلبات

مستودع لدى الضمان حساب في للمشتري الفسخ فترة خلال المستلمة الأموال جميع من بالمائة 100إيداع المطور على يجب مقبول· لا يمكن صرف الأموال للمطور إلا بعد فترة انقضاء الفسخ ووفقاً لعقدالشراء·

- ✓ مقبولضمان حساب في الفسخ فترة خلال المستلمة الأموال من 100%إيداع يجب
- ✓ وشركات والقروض الادخارية والجمعيات الائتمان وشركات والبنوك المرخصين الضمان وكلاء المقبولة المستودعات تشمل الملكيةعلى التأمين
- ✓ الشراءلعقد ووفقاً الفسخ فترة انقضاء بعد فقط للمطور الأموال صرف يمكن
- ✓ يعادلهاما أو الاشغال شهادة على الحصول حتى الضمان في الأموال تبقى البناء، يكتمل لم إذا
- ✓ الضمانحساب من بدلاً آخر مالي ضمان أو الاعتماد خطاب أو الكفالة بسند المطور يستبدل قد

52.14 المودعةالأموال عن إفراج شروط

من وخالصة خالية المصلحة بأن للمفوض مرضية أدلة يقدم حتى المودعة الأموال عن إفراج على الحصول للمطور يحق لا الموافقة يتم أو أصحاب، /ربحيةغير جمعية إلى الملكية تحويل يتم أو للدائنين، وإشعار تبعية وثيقة تسجيل يتم أو المطالبات، البديلةالحماية الترتيبات على·

- ✓ والأعباءالامتيازات من وخالصة خالية المشتركة الملكية مصلحة تكون حتى الأموال عن الإفراج يتم لا
- ✓ بالمتطلبالمسجلة للدائنين والإشعار التبعية وثيقة تفي قد ذلك، من بدلاً
- ✓ آخرينمشترين ضد المطالبات عن الناشئة الامتيازات أو المحتملة بالضرائب المفوض إخطار المطور على يجب
- ✓ المفوضموافقة المشترين تحمي التي البديلة الترتيبات تتطلب

52.15 الزمنيةالحصص بيع في المحظورة الأفعال

التمثيل ذلك في بما الخادعة، الممارسات من العديد في الانخراط من الزمنية الحصص لفصل الخاضعين الأشخاص على يُحظر في الفسخ إشعارات احترام وعدم مالي، استثمار هي الزمنية الحصة بأن الادعاء البيع، إعادة أسعار بزيادة التنبؤ الجوهري، الخاطئ المناسبالوقت·

- ✓ الزمنيةالحصص ترويج أو إعلانات في الجوهرية الحقائق بشأن مضللة أو خاطئة ببيانات الإدلاء يجوز لا
- ✓ الزمنيةالحصة مصلحة قيمة أو سعر في بزيادات التنبؤ يجوز لا
- ✓ مالياًاستثماراً يشكل الزمنية الحصة مصلحة شراء بأن الادع ء يجوز لا
- ✓ العقدتنفيذ قبل والضرائب الجماعية والرسوم للصيانة السنوية الرسوم عن الإفصاح يجب
- ✓ حق عن بالتنازل يُسمح لا المناسب؛ الوقت وفي صحيح مكتوب فسخ إشعار استقبال عند الأموال واسترداد الشراء إلغاء يجب الفسخ
- ✓ يتم لم ترجمة تتطلب الكورية أو الفيتنامية أو التاجالوغ أو الصينية أو الإسبانية باللغة أساسي بشكل عليها المفاوض العقود الفسخفترة قبل تنفيذها

52.16 الواحدالإقامة مكان إلى الواحد المشتري نسبة

عدد أن يعني مما الإقامة، مكان إلى المشتري من واحد إلى واحد نسبة على الملكية في المشاركة خطط جميع تحافظ أن يجب السنةتلك في المتاحة الإقامة أماكن عدد يتجاوز أن يجوز لا معينة تقويمية سنة في الإقامة أماكن لاستخدام المؤهلين المشترين·

- ✓ السنةتلك في المتاحة الإقامة أماكن إجمالي يتجاوز أن يمكن لا واحدة سنة خلال المؤهلين المشترين عدد إجمالي
- ✓ الأقلعلى واحدة مرة مشتري كل احتساب يجب
- ✓ الكبيسةالسنة في (366) السنة في مرة 365 من أكثر فردي إقامة مكان أي احتساب يجوز لا
- ✓ النسبةحساب لأغراض مؤهلين السداد عن المتأخرون المشترون يظل

52.17 التعريفات الأساسية للوقت المشترك

مشترك وقت ملكية إما هي المشترك الوقت مصلحة. القانون العقارات ومفوض العقارات وزارة تدير لسنوات عقار أو حر ملك) متعددة مواقع أو واحد موقع إما الخطط. (الملكية هذه بدون الاحتلال في الحق) مشترك وقت استخدام أو (مستقبلية مصلحة مع .

- ✓ العقارات مفوض = «المفوض» العقارات؛ وزارة = «الوزارة» (§ 11212(e)-(f))
- ✓ الاحتلال في حق مجرد هو «المشترك الوقت استخدام» لسنوات؛ العقار/الحر الملك مصلحة تشمل «المشترك الوقت ملكية» (§ 11212(x))
- ✓ للعمل العادي المسار في المشترك الوقت مصالح بيع مجال في يعمل أو خطة بإنشاء يقوم شخص أي يشمل «المطور» (§ 11212(i))
- ✓ مشترك وقت كخطط تُنظم متكررة فترة لكل $3,000 تتجاوز التي التبادل ترتيبات (§ 11212(l))

52.18 عقارية كمصلحة بالوقت المشتركة الملكية منفصلة

الضرائب لأغراض الملكية ذلك في بما العقارية، الممتلكات في منفصلة مصلحة أو حقاً بالوقت مشتركة ملكية عقار كل يشكل.

- ✓ العقارية الممتلكات في منفصلة مصلحة/حق هو بالوقت المشتركة الملكية عقار (§ 11213)
- ✓ الضرائب لأغراض العقارية الممتلكات في الملكية يشمل

52.19 العرضية المزايا عن الكشف متطلبات

وأن وشروطها المزايا يصف كشف بيان تقديم المطور على يجب الزمنية، الحصة مشتري على عرضية مزايا عرض يتم عندما خطة مصروفات من مشترك كمصروف العرضية المزايا تكاليف تحويل يمكن لا. الإقامة لاستخدام ضروريًا ليس المستمر توفرها الزمنية الحصة.

- ✓ الاستخدام عند فقط تدفع والرسوم طوعية المشاركة أن على الكشف ينص أن يجب
- ✓ مشترك كمصروف المشترين إلى العرضية المزايا إصلاح أو والصيانة والتشغيل الاستحواذ تكاليف تحويل يمكن لا
- ✓ الأولي التسجيل طلب في العرضية المزايا وصف تضمين المطور على يجب
- ✓ الطلب من عمل أيام 10 غضون في المفوض إلى السجلات تسليم المطور على يجب

52.20 للمطورالمعتمدة الميزانية تقديم متطلبات

أن يمكن لا .نافذًاالتسجيل ظل طالما سنويًا المفوض إلى معتمدة ميزانيات تقديم بالوقت المشاركة خطط مطوري على يجب 20من بأكثر تزيد التي الميزانيات تتطلب .الحقيقةيعلم أن يجب أو يعلم المصدق كان عندما كاذبة بيانات على الشهادة تحتوي .المغطاةالفترة بدء من الأقل على يومًا 15قبل تقديمها ويجب إضافية أدلة إلى السنة في المائة في

- ✓ نافذًاالتسجيل ظل طالما سنويًا المعتمدة الميزانية تقديم يجب
- ✓ المفوضإلى الميزانية تقديم قبل يومًا 90غضون في مؤرخة الشهادة تكون أن يجب
- ✓ 11265(a)(5)للقسم الامتثال إثبات إلى المائة في 20عن تزيد التي الميزانية زيادات تتطلب
- ✓ تغطيهاالتي للفترة الأول اليوم من الأقل على يومًا 15قبل الميزانية تقديم يجب
- ✓ الطلبعند المفوض إلى المدققة المالية البيانات تسليم يجب

52.21 المباعغير المخزون بنفقات المطور التزام

كل على الكامل الصيانة رسم دفع إما المطور على يجب .المباعغير بالمخزون المرتبطة بالنفقات الزمنية الملكية مطور يلتزم المالكين من المحصلة والتقييمات النفقات بين الفرق تغطي التي (العجزدعم)دعم اتفاقية في الدخول أو مملوكة، حصة .الآخرين

- ✓ العجزدعم اتفاقية توفير أو المملوكة الحصص على الكاملة الصيانة رسوم دفع المطور على يجب
- ✓ الأولالإيجار /البيعإغلاق بعد أيام 10خلال الجمعية إلى المنفذة الدعم اتفاقية من نسخة تقديم يجب
- ✓ الرئيسيةوالصيانة للاستبدال احتياطيات العجز دعم برنامج يتطلب
- ✓ آخرضمان أو اعتماد خطاب أو نقدي إيداع أو ضمان كفالة المفوض يتطلب

52.22 المطورلالتزامات الضمان مبلغ حدود

المتوقعة والصيانة التشغيل تكلفة من المائة في 50من الأقل تقديمه المطور على يجب الذي المالي الضمان يتجاوز أن يجوز لا قبل من المملوكة المصالح إجمالي إلى المنسوبة التقييمات من المائة في 100أو (الاحتياطياتذلك في بما)واحدة سنة لمدة .بعدتُباع لم والتي المطور

- ✓ المباعةغير المصالح على التقييمات من 100%أو واحدة سنة لمدة التشغيل تكلفة من 50%من الأقل الضمان يتجاوز أن يجوز لا
- ✓ استئمانيوكيل أو محايدة ضمان جهة إلى الضمان تسليم يجب
- ✓ السدادفي تأخر أي وجود عدم الجمعية وتؤكد المُنهية المبيعات من 80%بنسبة المطور يُخطر حتى متاحاً الضمان يبقى
- ✓ المفوضبموافقة سنوياً الضمان مبلغ تعديل يجوز

52.23 السعرخفض إعانة متطلبات

الجمعية مع عقدًا المطور يبرم أن يجب ·(السعرخفض إعانة)المشترين قبل من المستحقة التقييمات من جزءًا المطور يدفع قد التقييمتخفيض مبلغ إجمالي يتجاوز لا الذي السعر خفض لالتزام ضمانًا ويوفر الالتزامات يفصل·

- ✓ التقييموطرق الالتزامات يحدد الجمعية مع مكتوب عقد إبرام المطور على يجب
- ✓ إيجار/بيععملية أول إغلاق بعد أيام 10غضون في المنفذ الإعانة عقد تقديم يجب
- ✓ السنويةالتقييم تخفيضات مبلغ إجمالي السعر خفض إعانة ضمانات تتجاوز أن يمكن لا
- ✓ التجارية AAAقواعد بموجب التحكيم إلى الضمان بتحرير المتعلقة النزاعات تنتقل ،2005يوليو 1بعد

52.24 المخزونفي التحكم شهادة

المطور على يجب لكاليفورنيا، العام التقرير قبل البيع عمليات حدثت حيث الأولية والطلبات تجديد، طلب أو تعديل كل مع موضحهو كما يعمل المخزون في التحكم نظام أن تؤكد مستقل ثالث طرف من شهادة تقديم·

- ✓ المفوضلدى مقبول مستقل ثالث طرف من الشهادة تكون أن يجب
- ✓ الطلبتقديم قبل أشهر ثلاثة عن يزيد لا بما مؤرخة الشهادة تكون أن يجب
- ✓ السابقةالستة الأشهر خلال المعاملات من عشوائية عينة على مبنية الشهادة تكون أن يجب
- ✓ مقبولةثالثة أطرافًا يعتبرون المستقلون القانونيون والمحاسبون الملكية على التأمين شركات

52.25 بالوقتالمشتركة الملكية تكريس إعلان

تنظيم ذلك في بما الأول، البيع قبل بالوقت المشتركة الملكية لخطة الإقامات تخصص التي العهود تسجيل المطور على يجب الإنهاءوإجراءات التأمين، ومتطلبات التقييم، وطرق الحقوق، مالكي جمعية·

- ✓ بالوقتالمشتركة الملكية لحقوق الأول البيع إغلاق قبل العهود تسجيل يجب
- ✓ بالوقتالمشتركة الملكية حقوق مالكي جمعية تنظيم تتضمن أن يجب
- ✓ والخاصةالعادية التقييمات وجمع حساب طرق تصف أن يجب
- ✓ والحوادثالممتلكات على والتأمين العامة المسؤولية ضد الشامل التأمين تتطلب أن يجب
- ✓ نزاعوجود حالة في العقارات فيها تقع التي الولاية قانون ينطبق الولاية، خارج للمواقع بالنسبة

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 البسيطةالفائدة حساب أساسيات

التعبير يتم ·واحدةسنة لمدة الفائدة يعطي مما الفائدة، سعر في (السندمبلغ) المال رأس بضرب البسيطة الفائدة حساب يتم الفائدة على للعثور ·اليمينمن منزلتين تحديد مع ،(9%لـ .09 ،6%لـ .06·المثال، سبيل على) عشرية كعلامة الفائدة سعر عن الوقت× السعر× المال رأس =الفائدة هي الأساسية الصيغة ·(الوقت)السنة بكسر اضرب واحدة، سنة غير زمنية لفترة·

- ✓ السعر× المال رأس =واحدة سنة لمدة الفائدة
- ✓ اليمين من منزلتين بتحريك عشري رقم إلى المئوية النسبة معدل تحويل(.06 = 6%)
- ✓ السنةمن كجزء الوقت في اضرب الجزئية، للسنوات بالنسبة
- ✓ واحدةسنة عن تزيد التي للفترات عادي غير كسرًا واستخدم واحدة سنة من الأقل للفترات عاديًا كسرًا استخدم

53.2 للمصرفيينيوم 360السنة طريقة

شهر كل أن التقييم /التجاريةالأعمال في القياسية العملية الممارسة تفترض عملي، غير عليه مقسوماً يشكل يوماً 365لأن على يحتوي 30 يوماً 360على تحتوي السنة وأن يوماً 30 على والتوزيع الفائدة حسابات أساس هو وهذا ·الامتحان·مثال: الفائدة بمعدل يوماً 75 لمدة دولار 4,650 على 4,650 x .10 x 75/360 = 96.88 دولار = 10%·

- ✓ والتوزيعللفائدة يوم 360 سنة =منها لكل يوماً 30 من شهراً 12 افترض
- ✓ (360 + 120 + 10) يوماً 490 =أيام 10 وأشهر وأربعة واحدة سنة
- ✓ الفائدة =المال رأس xالمعدل x(الأيام ÷ 360)

53.3 متغيرات ثلاث ذات العقارية الرياضيات صيغ

الأشكال ·الآخرين للمتغيرين دالة متغير كل يكون حيث المتغيرات ثلاثية علاقة العقارية الرياضيات مسائل من العديد تستخدم الشائعة: الدخل =السعر× المقيّمة القيمة =الضريبة القيمة؛ سعر =العمولة الأساس؛ السعر× المئوية النسبة =السعر؛ البيع× المساحة =الطول× العرض ·أعطاء إي، متغيرين، من أكثر على يحتوي الذي المتغير حل يمكنك الثالث الضرب بالقسمةأو·

- ✓ الدخل =السعر× القيمة؛ السعر =الدخل ÷القيمة؛ الدخل =السعر القيمة؛ السعر ÷الدخل =القيمة
- ✓ العمولة =البيع سعر× البيع سعر =العمولة ÷السعر؛ السعر =العمولة ÷البيعسعر
- ✓ المئوية النسبة =السعر× الأساس الأساس =المئوية النسبة ÷الأساس؛ السعر =المئوية النسبة ÷السعر
- ✓ الضريبة =المقيّمة القيمة× المقيّمة القيمة =ضريبة□□ا÷ السعر؛ السعر =الضريبة ÷المقيّمةالقيمة

53.4 قياسات المساحة (المكانية) والفدان

التحويلات: 1 مربع قدم = 144 مربعة؛ بوصة 1 مربعة؛ أقدام = 9 مربعة ياردة 1 مربع قضيب = 30 1/4 ياردة؛ 1 مربعة الفدان كمربع، 43,560 مربع قدم أو 4,840 مربع، قضيب 160 مربعة، سلاسل = 10 فدان 1 مربعة؛ الطول هي المساحة × العرض. الأراضي وصف في قسم والربع والبلدة القسم وحدات تُستخدم. جانب كل على قدم 208.71 حوالي يبلغ الواحد.

- ✓ 1 فدان = 43,560 مربع قدم = 4,840 مربعة ياردة = 160 مربع قضيب
- ✓ 1 مربعة ياردة = 9 مربعة؛ أقدام 1 مربع قدم = 144 مربعة بوصة
- ✓ القسم = 1 مربع ميل = 640 فدان؛ القسم ربع فدان = 160
- ✓ البلدة = 36 كمربع الفدان مربع؛ ميل ≈ 208.71 جانب لكل قدم

53.5 طريقة المصرفيين 30-12% يومًا / 60-6% يومًا

استخدام اختصار طريقة: يومًا 360 بـ سنة باستخدام أي على الفائدة: 30 لمدة مال رأس أي بنسبة يومًا 12%، أو 60 لمدة بنسبة يومًا 6%، أي من 1% وشهريًا، 1% يساوي سنويًا 12% لأن هذا يعمل. اليسار إلى مكانين العشرية العلامة تحريك مع المال رأس تساوي استخراج يمكن. $84.33 = (يومًا 60 لمدة 6% أو يومًا) 30 لمدة 12% بنسبة $8,432.67 :مثال. منه مائة من جزء هو عدد متناسب بشكل أخرى وفترات معدلات.

- ✓ 6% بنسبة يومًا 60 أو 12% بنسبة يومًا 30 لمدة اليسار إلى مكانين العشرية العلامة حرّك
- ✓ 12% سنويًا = 1% شهريًا
- ✓ (6% مبلغ من 1/2 = يومًا 60 لمدة 3% مثلاً،)الكسور بأخذ أخرى معدلات استخرج
- ✓ (أيام 6 من 1/2 = أيام 3 يومًا؛ 60 من 1/10 = أيام 6) بالتناسب أخرى فترات استخرج

53.6 جداول دفع عامل الإطفاء (Amortization Payment Factor Tables)

بمعدل محددة زمنية فترة مدى على دولار 1000 بقيمة قرض (إطفاء) كامل لسداد المطلوبة الشهرية الدفعة الإطفاء جدول توفر الآلاف بعدد اضربه ثم والمعدل، للفترة العامل عن ابحث للقرض، والفائدة مال للرأس الشهرية الدفعة على للعثور. معين فائدة القرض مبلغ في. تزيدها الأعلى المعدلات الشهرية؛ الدفعة تقلل الأطول الفترات.

- ✓ الشهرية الدفعة = الجدول عامل × (القرض مبلغ ÷ 1,000)
- ✓ بالسنوات القرض وفترة الفائدة معدل على العامل يعتمد
- ✓ أعلى دفعات تنتج الأعلى المعدلات أقل؛ شهرية دفعات تنتج الأطول القروض فترات

53.7 الشائعةالخطية القياسات

الأراضيوصف في المستخدمة الطول لقياس القياسية الوحدات: 1 قدم = 12 بوصة؛ 1 ياردة = 3 أقدام (36 بوصة)؛ 1 ميل = 5,280 قدم، 1,760 ياردة؛ 1 فرلنج = 40 قضيب = 660 قدم؛ 1 قضيب = 16 1/2 قدم أو 5 1/2 ياردة؛ 1 سلسلة = 80 قضيب، 320 ياردة.

- ✓ 1 ميل = 5,280 قدم = 1,760 ياردة = 320 قضيب = 80 سلسلة
- ✓ 1 قضيب = 16 1/2 قدم = 5 1/2 ياردة
- ✓ 1 ياردة = 3 أقدام = 36 بوصة

53.8 والحجمالمساحة صيغ

المستطيل أو المربع مساحة = الطول × العرض (المستخدمةالخطية بالوحدة). المثلث مساحة = القاعدة × الارتفاع 1/2. المكعب الحجم قياس = الطول × العرض × الارتفاع: 1 مكعبة ياردة = 27 مكعبة قدم = 1,728 مكعبة بوصة؛ 1 مكعبة قدم.

- ✓ المستطيل/المربع مساحة = الطول × العرض
- ✓ المثلث مساحة = 1/2 × القاعدة × الارتفاع
- ✓ الحجم = الطول × العرض × الارتفاع
- ✓ 1 مكعبة ياردة = 27 مكعبة قدم = 1,728 مكعبة بوصة

53.9 المساحينلدى والحلقة السلسلة قياسات

للمساحينالقديمة القياسات: 1 سلسلة = 4 قضبان أو 66 قدماً. يستخدم 1 حلقة = 7.92 بوصة؛ 1 قضيب = 25 حلقة؛ 1 سلسلة = 100 قضيب. المساحون الواحد الميل فإن لذلك واحد، قدم بطول حلقات مع قدم بطول (المهندسسلسلة) فولاذي شريط الحديثون يساوي حديثة فولاذية بسلسلة المقاس 52.8 سلسلة.

- ✓ 1 سلسلة = 4 قضبان = 66 قدماً
- ✓ 1 قضيب = 25 حلقة؛ 1 حلقة = 7.92 بوصة
- ✓ 1 ميل = 80 سلسلة (مساح)، لكن 52.8 حديثةمهندس سلسلة

53.10 الاستقطاع معدل FIRPTA واستثناءات المشتري منزل

وكيل البائع، وليس المشتري، يكون ،(IRC § 1445) العقارية الممتلكات ضريبة قانون في الأجنبي الاستثمار قانون بموجب المبلغ من الاستقطاع عليه ويجب أجنبي، شخص من المتحدة الولايات في عقارية ممتلكات على الحصول عند الاستقطاع المحقق المبلغ من ٪ 15 إلى ٪ 10 من العام المعدل 2015 لعام PATH قانون رفع .الداخلية الإيرادات سلطة إلى وتحويله المحقق يكون عندما :احتلاله في والنية كمسكن الممتلكات على المشتري حصول على استثناءان يعتمد .2016 فبراير 16 بعد للتصرفات 1,000,000 عن يزيد لا ولكن دولار 300,000 من أكثر يكون وعندما الاستقطاع، يلزم لا أقل، أو دولار 300,000 المحقق المبلغ كمسكن، الممتلكات استخدام المشتري ينوي لا عندما أو دولار، 1,000,000 فوق .٪10 بنسبة مخفض معدل يطبق دولار، قانون بموجب كاليفورنيا في الاستقطاع عن تماماً منفصل وهو فيدرالي التزام هو FIRPTA .٪15 بنسبة الكامل المعدل ينطبق كاليفورنيا سكان ذلك في بما بائع كل على ينطبق والذي ،FTB 593 نموذج في عنه المبلغ ،§ 18662 والضرائب الإيرادات لكليهما الأجنبي البائع مع المعاملة تخضع أن يمكن .البيع سعر إجمالي من ٪ 3 1/3 قدره افتراضي بمعدل.

- ✓ العام الاستقطاع FIRPTA هو ٪ 15 بعد للتصرفات المحقق المبلغ من 16 فبراير 2016) تم رفعه من ٪ 10 بموجب PATH قانون 2015)
- ✓ استقطاع يوجد لا :أقل أو دولار 300,000 المحقق والمبلغ كمسكن المشتري يشتري
- ✓ ٪10 بنسبة مخفض معدل :دولار 1,000,000 عن يزيد لا ولكن دولار 300,000 من أكثر المحقق والمبلغ كمسكن المشتري يشتري
- ✓ ٪15 بنسبة الكامل المعدل :كمسكن الممتلكات المشتري يستخدم لن أو دولار، 1,000,000 فوق
- ✓ البائع وليس الاستقطاع، وكيل هو المشتري
- ✓ FIRPTA نموذج على كاليفورنيا استقطاع عن ومنفصل فيدرالي ٪ 3 1/3) FTB 593 جميع على ينطبق البيع، سعر من افتراضي البائعين)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 جدول الرهن العقاري خارج المحكمة: إشعار التخلف عن السداد، وإعادة التأسيس، وقانون مالك حقوق المنزل

تأسيس إعادة فترة للمرتهن ؛(NOD)السداد عن التخلف إشعار الوصي يسجل عندما الثقة صك بموجب الوصي بيع عملية تبدأ من الأقل على أشهر 3بعد إلا البيع إشعار إصدار يمكن لا .(2924c § مدني قانون)البيع تاريخ قبل عمل أيام 5حتى تستمر قانون)الأقل على يوماً 14قبل وتسجيله البيع قبل الأقل على يوماً 20في ونشره البيع إشعار نشر ذلك بعد يجب ؛NODتسجيل مالك حقوق قانون بموجب ·القانونبموجب استرجاع حقوق توجد لا الوصي، بيع عملية اكتمال بعد .(2924f ،2924 § § مدني تسجيل من الأقل على يوماً 30قبل (التواصلمحاولة أو)المقترض مع التواصل الخدمة مقدم على يجب المنزل، NOD نقطة يوفر أن ويجب الكامل، القرض تعديل طلب انتظار أثناء العملية بمواصلة المزدوجة المتابعة يمكنه ولا بدائل، لاستكشاف هو البيع إلى NODمن الوقت من الأدنى الحد فإن وبالتالي، .(2923.7 ،2923.6 ،2923.55 § § مدني قانون)واحدة اتصال أشهر 4تقريباً. Source: Cal. Civ. Code § § 2923.55، 2923.6، 2924، 2924c، 2924f

- ✓ مدني قانون)الوصي بيع عملية قبل عمل أيام 5حتى التأسيس إعادة حق يستمر (2924c §.
- ✓ مدني قانون)السداد عن التخلف إشعار تسجيل من الأقل على أشهر 3بعد إلا البيع إشعار إصدار يمكن لا (2924 §.
- ✓ مدني قانون)الأقل على يوماً 14قبل وتسجيله البيع من الأقل على يوماً 20قبل البيع إشعار ونشر نشر يجب (2924f §.
- ✓ مدني قانون) NODتسجيل من الأقل على يوماً 30قبل معه التواصل محاولة أو المقترض مع التواصل الخدمة مقدم على يجب (2923.55 §.
- ✓ مدني قانون)محظورة المزدوجة المتابعة الوصي؛ بيع عملية اكتمال بعد استرجاع حقوق توجد لا (2923.6 §.

54.2 الاسترداد في القانوني والحق الموحدة والقاعدة القضائي الحجز

من كاليفورنيا في الموحد الإجراء قاعدة تتطلب القضائي؛ الإجراء طريق عن قضائياً الثقة صك أو العقاري الرهن حجز يمكن القضائي، الحجز بيع بعد .(726 § المدنية الإجراءات قانون)الدين على فقط واحد بإجراء وتسمح أولاً الضمان استنزاف المقرض بقي إذا واحدة سنة أو والتكاليف، الفائدة مع الدين تغطي البيع حصيلة كانت إذا أشهر 3 لمدة القانوني الاسترداد للمدين يحق من فقط متاح بالعجز الحكم .الاسترداد فترة أثناء الحيازة في البقاء للمدين يجوز ؛(729.030 § المدنية الإجراءات قانون)عجز العادلة القيمة بقاعدة ومحدود ، (580d § المدنية الإجراءات قانون)للأمين القضائي غير البيع بعد ويُمنع القضائي، الحجز خلال الثقة صك في البيع سلطة عادة المقرضون يستخدم لذا ومكلف، بطيء القضائي الحجز .(580a § المدنية الإجراءات قانون .المصدر: Cal. Code Civ. Proc. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ القضائي الحجز بعد الاسترداد: 3 أشهر إذا كانت الحصيلة تغطي الدين، إذا واحدة سنة بقي عجز (CCP § 729.030).
- ✓ الموحدة القاعدة: يجب على المقرض حجز الضمان أولاً والحصول على إجراء واحد فقط على الدين (CCP § 726).
- ✓ لا يوجد حكم بالعجز بعد البيع غير القضائي للأمين (CCP § 580d).
- ✓ في العجز القضائي الحجز محدود بالفرق بين الدين والقيمة العادلة (CCP § 580a).
- ✓ يحتفظ المدين بحيازة العقار أثناء فترة الاسترداد بعد البيع القضائي.

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 المسؤوليةعدم إخطار الامتياز، مواعيد الإكمال، إخطار الأولي، الإخطار: الميكانيكيامتيازات

دستوري امتياز حق العقارية الممتلكات يحسنون الذين والعمال والموردين الباطن من والمقاولين للمقاولين(Cal. Const. art. XIV § 3; Civ. Code § 8000 et seq.). المالك إلى يومًا 20 لمدة أولي إخطار تقديم والموردين الباطن من المقاولين على يجب

الامتياز حقوق على للحفاظ مواد أو لعمل تسليم أول من يومًا 20 غضون في البناء ومُقرض الرئيسي والمقاول(Civ. Code § 8200). على يجب ؛(Civ. Code § 8182) الإكمال بعد يومًا 15 غضون في الإكمال إخطار تسجيل العقار لصاحب يجوز

الإكمال إخطار تسجيل يتم لم وإذا امتياز، مطالبة لتسجيل يومًا 30 الآخرون والمطالبون يومًا 60 ذلك بعد الرئيسي المقاول

الفعلي الإكمال بعد يومًا 90 على المطالبين جميع يحصل(Civ. Code § § 8412, 8414). غضون في امتياز دعوى رفع يجب الامتياز ينتهي أو الامتياز تسجيل بعد يومًا 90 (Civ. Code § 8460)، التحسين أعمال بدء إلى الامتياز أولوية وينسب(Civ. Code § 8450). غضون في المسؤولية عدم إخطار وتسجيل نشر آخر شخص أو مستأجر قبل من بعمل يأمر لم لمالك يجوز 10

بالعمل معرفته من أيام(Civ. Code § 8444). Source: Cal. Civ. Code § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ مواد أو لعمل تسليم أول من يومًا 20 غضون في الأولي الإخطار تقديم يجب(Civ. Code § 8200).
- ✓ الإكمال بعد يومًا 15 غضون في الإكمال إخطار تسجيل يمكن(Civ. Code § 8182).
- ✓ الإكمال: إخطار بعد الرئيسي للمقاول 60 وللآخرين يومًا 30 لتسجيل يومًا؛ بدون امتياز، إخطار 90 الإكمال بعد يومًا.
- ✓ التسجيل بعد يومًا 90 غضون في ميكانيكي امتياز تنفيذ دعوى رفع يجب(Civ. Code § 8460).
- ✓ به المصرح غير العمل معرفة من أيام 10 غضون في المسؤولية عدم إخطار وتسجيل نشر يجب(Civ. Code § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 متطلبات الحيازة العدائية (خمس سنوات) ودفع الضرائب

يتطلب الملك من المالك وعدائية السمعة وسيئة وعلنية فعلية حيازة العدائية الحيازة خلال من 5 سنوات لمدة ومستمرة الحقيقي للمالك وعدائية السمعة وسيئة وعلنية فعلية حيازة العدائية الحيازة خلال من الملك يتطلب كاليفورنيا تتطلب الولايات، معظم وبخلاف .(Code Civ. Proc. § § 318, 321, 322, 325) الملكية مظهر أو الحق ادعاء وتحت أيضاً الضرائب جميع دفع المدعي من الممتلكات على والمقيمة المفروضة العقارية الضرائب جميع دفع المدعي من أيضاً (Code Civ. Proc. § 325(b)) من للتسويق قابلة ملكية المدعي وينهي للحكومة، المملوكة الأراضي ضد تسري أن العدائية للحيازة يمكن لا . حق فقط يمنح ولكنه سنوات 5 لمدة الاستخدام نفس خلال من الوصفي الارتفاق على الحصول يتم . الهادئةاللقب دعوى خلال المصدر: Cal. Code Civ. Proc. § § 318, 321-325 .منفصلبشكل الارتفاق تقييم تم إذا إلا الضرائب دفع يتطلب ولا الاستخدام

- ✓ العدائية الحيازة تتطلب 5 سنوات من الحيازة العلنية والمشهورة والعدائية والمستمرة (CCP § 325).
- ✓ يجب على المدعي دفع جميع الضرائب العقارية المقيمة خلال السنوات الخمس (CCP § 325(b)).
- ✓ لا توجد حيازة عدائية ضد الأراضي العامة أو المملوكة للحكومة.
- ✓ يتم إنهاء الملك المؤكد والتأمين من للتأمين قابليته من حكم خلال من اللقب الهادئ.
- ✓ الارتفاق الوصفي: نفس الاستخدام لمدة 5 سنوات، لكن لا يتطلب دفع ضرائب وحق الاستخدام فقط يتم الحصول عليه.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 إشعار وفترات هوكينز، -كوستا ،(المستأجرينحماية قانون)الولاية مستوى على الإيجار حد الإيجارزيادة

بالمائة 5إلى المشمولة السكنية الوحدات على للإيجار السنوية الزيادات (AB 1482) 2019لعام المستأجرين حماية قانون يقيد شهرًا 12فترة أي في زيادتين تجاوز عدم مع بالمائة، 10أقصى بحد الإقليمي، المستهلك أسعار مؤشر تغيير إلى بالإضافة (Civ. Code § 1947.12، في الاحتلال شهادة على حصل الذي الإسكان المعفاة الوحدات تشمل .(2030يناير 1حتى المفعول ساري الإعفاء إشعارات تكون عندما عقاري استثمار صندوق أو شركة تملكها لا التي السكنية والشقق منفردة والمنازل سنة، 15آخر المحلية السيطرة على المؤجر للإسكان Costa-Hawkins قانون يحظر .للمالكالمملوكة والثنائيات الإيجار، عقد في المطلوبة على السيطرة ويضمن ،1995فبراير 1بعد مرة لأول المشغولة والوحدات السكنية والشقق منفردة المنازل تغطية الإيجار على طواعية المستأجر يغادر عندما جديد سوق إيجار بتعيين للمالك يسمح مما الشغور، (Civ. Code § § 1954.50-1954.535). تصل السابقة شهرًا 12في الزيادات جميع كانت إذا يومًا 30لمدة مكتوبًا إشعارًا الدوري الإيجار عقد على الإيجار زيادة تتطلب إلى 10أو بالمائة ،90وأقل يومًا 10تجاوزت إذا إشعارًا بالمائة(Civ. Code § 827). المصدر: Cal. Civ. Code § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ حد AB 1482: 5 شهرًا 12في زيادتان أقصى بحد بالمائة، 10أبدًا يتجاوز لا سنويًا، المستهلك أسعار مؤشر إلى بالإضافة بالمائة (Civ. Code § 1947.12).
- ✓ الإشعارات مع فردي بشكل المملوكة السكنية والشقق منفردة المنازل ومعظم سنة 15آخر في المشيد الإسكان الإيجار حد يعفي الإيجارعقد في المطلوبة.
- ✓ يسمح Costa-Hawkins من 1995فبراير 1بعد والوحدات السكنية والشقق منفردة المنازل ويعفي الشغور على بالسيطرة الإيجارعلى المحلية السيطرة.
- ✓ الإيجارزيادة إشعار: 30 يومًا 10كان إذا بالمائة 10تجاوز إذا يومًا 90شهرًا؛ 12في أقل أو بالمائة(Civ. Code § 827).
- ✓ تمديدهيتم لم ما 2030يناير 1في المستأجرين حماية قانون بموجب الإيجار حد ينتهي.

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 أيام ثلاثة لمدة الإيداع وقاعدة الوسيط، لأموال $200حد الأمانة، حساب في السجلات حفظ عمل(Regs 2831-2835)

به الخاص الأمانة حساب في أو الموكل يد في أو محايد ضمان في الأمانة أموال إيداع الوسيط من 2832المفوض لائحة تتطلب تعليماته المشتري أعطى إذا فقط القبول حتى صرف دون المشتري بشيك الاحتفاظ يمكن الاستلام؛ من عمل أيام 3غضون في حساب في الشخصية أمواله من $200عن يزيد لا بما الوسيط يحتفظ قد .(10 CCR § 2832)القبول قبل البائع إخبار وتم بذلك عمودي بسجل الاحتفاظ الوسيط على يجب .(10 CCR § 2835)الخلط يعتبر ذلك من أكثر شيء أي البنك؛ رسوم لتغطية الأمانة المنفصلة السجلات بين يوفق أن ويجب معاملة، أو مستفيد لكل منفصل وسجل والمدفوعة، المستلمة الأمانة أموال لجميع السحب إجراء يمكن لا .(10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2)شهرياً الأقل على واحدة مرة البنكي والرصيد الرقابي والسجل الأموال مالكي جميع من كتابية بموافقة إلا نقص إنشاء يمكن ولا المخول، الموقع أو الوسيط قبل من إلا (10 CCR § § 2832.1, 2834). المصدر: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ الاستلام من عمل أيام 3غضون في للموكل تسليمها أو الأمانة حساب أو الضمان في الأمانة أموال إيداع يجب (Reg 2832).
- ✓ الأمانة حساب في الشخصية أمواله من $200أقصى بحد الاحتفاظ للوسيط يمكن (Reg 2835).
- ✓ شهر كل الأقل على واحدة مرة البنكي الرصيد مع الأمانة سجلات موافقة يجب (Reg 2831.2).
- ✓ معاملة أو موكل لكل للمستفيد منفصل بسجل الاحتفاظ يجب (Reg 2831.1).
- ✓ الأموال مالكي جميع من مسبقة كتابية موافقة الأمانة أموال في القصور أوجه تتطلب (Reg 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 حقوق المياه في كاليفورنيا: الحقوق الرِّيفِيّة والاستحواذية والمرتبطة

ومفيداً معقولاً يكون أن يجب استخدام وكل الولاية، شعب إلى كاليفورنيا داخل المياه جميع تنتمي (Cal. Const. art. X § 2؛ Water Code § § 100-102). يمكن لا للأرض، تابعة فهي طبيعي؛ مائي لمسار المجاورة الأراضي بملاك الرِّيفِيّة الحقوق تتعلق.

تسمح الآخرين الرِّيفِيّة الحقوق مالكي مع متبادل بشكل المشترك المعقول بالاستخدام وتسمح عنها، منفصل بشكل بيعها موارد في التحكم مجلس من تصريح بموجب الرِّيفِيّة غير الأراضي على للاستخدام السطحية المياه بتحويل الاستحواذية الحقوق مرتبطة بحقوق المتاخمة الأراضي ملاك يحتفظ. الوقت في للأول الأولوية مع بالولاية، المياه (Water Code § 1200 et seq.). لعام الجوفية للمياه المستدامة الإدارة قانون بموجب الجوفية المياه أحواض وتُدار المتسرّبة، الجوفية المياه في 2014 (Water Code § 10720 et seq.). المصدر: Cal. Const. art. X § 2؛ Cal. Water Code § § 100-102, 1200 et seq., 10720 et seq.

- ✓ الرِّيفِيّة الحقوق ترتبط بالأراضي المجاورة لمسار مائي وتنتقل الأرض؛ لا يمكن نقلها بشكل منفصل.
- ✓ الاستحواذية الحقوق تتطلب مجلس من تصريحاً موارد في التحكم مبدأ وتتبع بالولاية المياه في الأول الوقت في الأول الحق.
- ✓ المتاخمة الأراضي ملاك يتشارك الجوفية المياه مذهب بموجب الجوفية الحقوق المرتبطة.
- ✓ ومفيداً معقولاً للمياه استخدام كل يكون أن يجب (Cal. Const. art. X § 2).
- ✓ الأرض لمالك وليس للدولة، مملوكة طبيعي مائي مسار في المياه (Water Code § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 مبيعات الوصية: تأكيد المحكمة وصيغة العرض الأعلى وعمولات الوسيط

الإدارة قانون بموجب كاملة سلطة للممثل يكن لم وما الشخصي الممثل قبل من المتوفى لعقار العقارية الملكية بيع يتم التأكيد، جلسة في .(يليهوما 10300 § الوصية قانون)الوصية محكمة قبل من البيع تأكيد يتم أن يجب للممتلكات، المستقلة 10000أول من الأقل على المائة في 10بنسبة المقبول العرض أعلى عرض أول يتجاوز أن يجب أعلى؛ عروض المحكمة تدعو القيمة من الأقل على المائة في 90البيع سعر يكون أن يجب .(10311 § الوصية قانون)الباقي من المائة في 5زائد دولار وسطاء بين وتقسيمها المحكمة قبل من الوسيط عمولات تحديد يتم .(10309 § الوصية قانون)المحكمة قبل من المقيّمة الممثل قبل من الممنوحة الحصرية والقائمة، (10160-10167 § § الوصية قانون)القانون يوجهه كما الأعلى والعرض الإدراج قانون :المصدر .(10150 § الوصية قانون)يوم 90لمدة تمديد لأي المحكمة موافقة إلى الحاجة مع يومًا، 90بـ محدودة الوصية كاليفورنيا § § 10150، 10160-10167، 10300-10316

- ✓ العرض من الرصيد من المائة في 5زائد دولار 10000أول من المائة في 10 :الوصيةمحكمة في الأعلى للعرض الأدنى الحد المقبول)قانون الوصية § 10311).
- ✓ الوصية بيع سعر يكون أن يجب 90الوصية في المائة على الأقل على القيمة المقيّمة)قانون الوصية § 10309).
- ✓ الإدراج قائمة من وليس المحكمة، قبل من المحكمة قبل من مؤكد وصية بيع في العمولات تحديد يتم)قانون الوصية § 10161).
- ✓ الوصية قانون)يومًا 90بـ محدودة الشخصي للممثل الحصرية القوائم § 10150).
- ✓ للممتلكاتالمستقلة الإدارة قانون بموجب كاملة سلطة للممثل يكون عندما ضروريًا المحكمة تأكيد يكون لا.

60.2 فرص بيع الأعمال: قانون البيع بالجملة وشهادة إعفاء ضريبة ونقل المبيعات ورخصة ABC

عقارات رخصة على الحصول (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). عمل فرصة بيع يتطلب (التجهيزاتالمخزون، الشهرة،) ونشر تسجيل المشتري على يجب بالجملة؛ بيعاً للعمل العادي المسار خارج والمعدات المخزون معظم نقل يعتبر.

تبلغ التي والمبيعات البيع، من الأقل على عمل يوم 12 قبل المقاطعة في الضرائب جامع إلى وتسليمه بالجملة البيع إشعار الضمان حساب عبر تمر أن يجب أساسي بشكل نقداً والمدفوعة أقل أو دولار 2,000,000 (Com. Code § § 6101-6111).

من كافٍ جزء حجز أو بكاليفورنيا والرسوم الضرائب قسم من المبيعات ضريبة إعفاء شهادة على الحصول المشتري على يجب كخليفة مسؤولاً المشتري سيكون وإلا المستحقة؛ المبيعات ضرائب لتغطية السعر (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812).

في وتسجيله الكحولية المشروبات مراقبة قسم إلى المقترح النقل إشعار تقديم الكحولية المشروبات رخصة نقل يتطلب من الموافقة حتى الضمان حساب في السعر احتفاظ مع المقاطعة، ABC (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074)؛ الرخصة شخصيةملكية تعتبر نفسها. Source: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ البيع من الأقل على عمل يوم 12 قبل الضرائب جامع إلى وتسليمه ونشره بالجملة البيع إشعار تسجيل يجب (Com. Code § 6105).
- ✓ الخليفة مسؤولية لتجنب الأموال حجز أو المبيعات ضريبة إعفاء شهادة على الحصول الأعمال مشتري على يجب (R&T Code § 6811-6812).
- ✓ الأعمال فرص لبيع عقارات رخصة يلزم (B&P Code § 10131).
- ✓ رخصة نقل يتطلب ABC إلى إشعاراً للخمور ABC الضمان حساب في الشراء بسعر واحتفاظاً المقاطعة في وتسجيلاً (B&P Code § 24074).
- ✓ بيعسند بموجب تُنقل شخصية، ملكية تعتبر الخمور ورخصة والتجهيزات التجارية الشهرة.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 حدود الربا والإعفاءات في كاليفورنيا (الدستورمن عشرة الخامسة المادة)

المائة في 10بنسبة منزلية أو عائلية أو شخصية لأغراض أساسي بشكل المقدمة القروض على الفائدة من كاليفورنيا دستور يحد سعر فوق المائة في 5أو المائة في 10من بالأعلى (العقاراتقروض معظم ذلك في بما)الأخرى القروض جميع وعلى سنويًا، البنوك المعفيون المقرضون يشمل .(Cal. Const. art. XV § 1)فرانسيسكو بسان الفيدرالي الاحتياطي لبنك الخصم عقارات وسيط ينظمها أو يقدمها التي والقروض المرخصون الماليون والمقرضون الائتمان واتحادات الادخارية والمؤسسات خاضعًا وليس قرضًا ليس (الائتمانعلى البيع)البائع حمل تمويل .(Civ. Code § 1916.1)عقارية بممتلكات ومضمونة مرخص للربا· يفقد المقرض الذي يفرض فائدة ربوية فائدة وقد الفائدة عن مسؤولاً يكون وقد المدفوعة الفائدة أضعاف ثلاثة(Civ. Code § 1916-3). المصدر: Cal. Const. art. XV § 1، Cal. Civ. Code § § 1916-3, 1916.1

- ✓ المستهلكقروض: أقصى بحد 10سنويًا المائة في (Cal. Const. art. XV § 1).
- ✓ الأخرىالقروض: من أعلى 10أو المائة في 5الفيدراليالخصم سعر فوق المائة في·
- ✓ معفية عقارية بممتلكات ومضمونة مرخص عقارات وسيط ينظمها أو يقدمها التي القروض(Civ. Code § 1916.1).
- ✓ للرباخاضعًا وليس الائتمان على بيع هو البائع حمل تمويل·
- ✓ التعويضات أضعاف ثلاثة عن مسؤولين يكونون وقد الفائدة يفقدون ربوية فائدة يفرضون الذين المقرضون(Civ. Code § 1916-3).

61.2 السدادعن التخلف إخطار وطلب المستفيدة والبيانات التحويل إعادة مهل

غضون في الوكيل إلى التحويل إعادة وطلب الثقة وسند الأصلي السند تسليم المستفيد على يجب الثقة، سند سداد يتم عندما عقوبة يحمل الانتهاك استقبالها؛ من يومًا 21غضون في الكاملة التحويل إعادة وتسجيل تنفيذ الوكيل على ويجب يومًا، 30 يطلب أن له المرخص الطرف أو للمقترض يجوز .(Civ. Code § 2941)الفعلية الأضرار إلى بالإضافة دولار 500بقيمة قانونية بموجب محدودة الرسوم تكون يومًا؛ 21غضون في تقديمه المُقرض على ويجب (الرصيدأو السداد معلومات)المستفيد بيان أن مهتم آخر طرف أي أو الثانوي الرهن لمالك يجوز .(Civ. Code § 2943) (الحاليالمبلغ من تحقق دولارًا، 30حوالي)القانون السداد عن تخلف إخطار أي من نسخة إرسال الوكيل على يجب ذلك وبعد والبيع، السداد عن بالتخلف إخطار طلب يسجل البيع من الأقل على يومًا 20قبل البيع وإخطار عمل أيام 10غضون في مسجل(Civ. Code § 2924b). المصدر: Cal. Civ. Code § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ السداد من يومًا 30غضون في الوكيل إلى التحويل إعادة وثائق إرسال المستفيد على يجب(Civ. Code § 2941).
- ✓ الأضرارإلى بالإضافة دولار 500العقوبة يومًا؛ 21غضون في التحويل إعادة تسجيل الوكيل على يجب·
- ✓ الطلب من يومًا 21غضون في المستفيد بيان تقديم يجب(Civ. Code § 2943).
- ✓ غضون في السداد عن التخلف إخطار من بالبريد مرسلة نسخة في الحق الطالب المسجل السداد عن التخلف إخطار طلب يمنح عمل أيام 10(Civ. Code § 2924b).
- ✓ موقفهموحماية الأولى الرهون قبل من السداد عن التخلف على للتعرف الإخطار طلب الثانوية الرهون أصحاب يسجل·

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 اتفاقية الوسيط والموظف المكتوبة وتفويض الإشراف (اللوائح 2725-2726)

يجب على كل وسيط أن يحتفظ باتفاقية كتابية مع كل موظف وزميل وسيط مرخص له بالعمل تحت إشرافه، وموقعة مؤرخة

من كلا الطرفين، تغطي الإشراف والواجبات والتعويض؛ يجب على الوسيط الاحتفاظ بالاتفاقية لمدة 3 سنوات بعد إنهاء العلاقة
يتضمن الإشراف المعقول بموجب اللائحة 2725 وضع سياسات وإجراءات (10 CCR § 2726; Bus. & Prof. Code § 10148).

مكتوبة لمراجعة مستندات المعاملات والتعامل مع أموال الضمان والإعلانات ومراقبة الامتثال؛ يمكن للوسيط تفويض

مسؤولياته الإشرافية إلى وسيط آخر أو إلى موظف لديه ما لا يقل عن سنتين من الخبرة العقارية بدوام كامل خلال السنوات

الخمس الماضية، لكن الوسيط الذي يفوض يظل مسؤولاً. تُطلب الاتفاقية بغض النظر عما إذا كان الموظف يُعتبر موظفاً أو

مقاولاً مستقلاً لأغراض ضريبية. المصدر: 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726; Bus. & Prof. Code § § 10148, 10177(h)

- ✓ يجب على الوسيط أن يحتفظ باتفاقية كتابية موقعة وموضحة التاريخ مع كل موظف (اللائحة 2726).
- ✓ يجب الاحتفاظ باتفاقية الوسيط والموظف لمدة 3 سنوات بعد انتهاء العلاقة.
- ✓ يمكن تفويض الإشراف إلى موظف لديه سنتان من الخبرة بدوام كامل خلال السنوات الخمس الماضية، لكن الوسيط يظل مسؤولاً (اللائحة 2725).
- ✓ السياسات المكتوبة لمراجعة المستندات وأموال الضمان والإعلانات هي جزء من الإشراف المعقول.
- ✓ الإخفاق في الإشراف هو سبب للمساءلة التأديبية بموجب B&P Code § 10177(h).