

The background features a dark teal brick wall. At the top, there are faint, semi-transparent images of classical columns. A solid red vertical bar is positioned in the upper right corner.

Eviction court process

Notices / Avisos

Nonpayment of Rent No Pagar la Renta	Requires minimum of 5-day notice	Requiere un aviso mínimo de 5 días
Violation Violación	Requires minimum of 10-day notice	Requiere un aviso mínimo de 10 días
Termination of Tenancy Terminación de Acuerdo	Depends on the length of tenancy	Depende de la duración que vive en la casa

Nonpayment of Rent Notice

Aviso de No Pagar la Renta

- If you have the funds, pay the full amount. It is mandatory for the LL to accept full rent payment.
 - If you have a portion, you can try paying a portion. The LL does not have to accept.
- Si tiene el dinero, pague la deuda entera. Es mandatorio por el dueño aceptar la deuda entera.
 - Si tiene una parte de la deuda, puede intentar a pagar la parte. No es mandatorio por el dueño aceptar una porción.

Violation Notice

Aviso de Violación

- Requires a minimum of 10-days notice in writing.
 - The landlord is saying you're doing something that violates the lease agreement or there is conduct that needs to stop.
 - You can cure it
 - Write a cure letter to your landlord.
 - Go to www.rentervention.com for assistance in writing a cure letter.
- Require minimo de 10 dias por escritura.
 - El dueño dice que violas el acuerdo de arrendamiento o que hay una conducta que debe detenerse.
 - Puedes arreglar la violación
 - Escribas una letra a tu dueño que dice que arreglaste la violación.
 - Ve a www.rentervention.com por ayuda con la letra de arreglar.

Termination of Tenancy

Terminación de Acuerdo

- If there is a lease, the landlord must notify you that they do not intend to renew the lease.
 - If your tenancy is month-to-month, your landlord must give you a minimum notice for the termination of tenancy.
 - The length of the notice is dependent on your tenancy.
 - Landlord does not need a reason to terminate the tenancy, they only need to provide you a **written** notice.
 - The same rules apply if the landlord wants to raise your rent!!!
- Hay un acuerdo escrito, el dueño te debe notificar que no renovará el acuerdo.
 - Si el acuerdo es mes-a-mes (sin acuerdo escrito), el dueño te debe notificar que terminará el acuerdo.
 - Los días del aviso es dependiente en el tiempo que vives en la propiedad.
 - El dueño no necesita un razón por terminar el acuerdo. Solo necesita darte un aviso **escrito**.
 - Las mismas reglas aplican si el dueño quiere aumentar la renta!!!!

Termination of Tenancy

Terminación de Acuerdo

Length of Tenancy Tiempo que Vives	Minimum Days Notice Días de Aviso Minimo
Less than 6 months Menos que 6 meses	30 days / días
6 months – 3 years 6 meses a 3 años	60 days / días
More than 3 years Más que 3 años	120 days / días

Termination of Tenancy

Terminación de Acuerdo

If that landlord gives you the wrong notice, the notice starts from the day you received it but extends to the correct number of days.

Example: You lived in an apartment for 4 years under a month-to-month lease. The landlord gives you a 30-day notice on August 1st. You have until December 31 to vacate because you are entitled to 120 days.

Again, the same applies if they wish to raise your rent.

Si el dueño date el aviso equivocado, el aviso empieza el día que lo recibiste pero va al día correcto.

Ejemplo: Vives en un departamento por 4 años por un acuerdo de mes-a-mes. El dueño date un aviso de 30-días el 1 de Agosto. Tienes hasta el 31 de diciembre por mudarte porque estas dado derecho a 120 días.

De nuevo, las mismas reglas aplican si quiere aumentar la renta.

Eviction Filing: Service

Comenzar del Desalojo: Servicio

Must be served by:

- Sheriff
- Special Process Server
 - (random person)
- Mail
- Publication

The landlord cannot serve you themselves

If you are served, you should call an attorney right away!

Debe estar servido por:

- Sheriff
- Alguna persona
- Correo
- Publicación

El dueño no puede servirte.

Si estás servido, deberías llamar un abogado pronto!!!

Eviction: First Court Date

Desalojo: Primera Fecha de Corte

3 Options:

- ERP
- Continuance for an attorney
- Jury Demand

3 Opciones

- ERP
- Pides el juez por más tiempo para encontrar un abogado.
- Demanda de jurado

ERP: Early Resolution Program

Programa de Resolución

- Good if you want to try to reach a settlement or negotiate with the landlord.
 - An attorney will meet with you and assess your case.
 - The attorney may:
 - Provide brief service
 - Represent you in negotiating with the landlord only.
 - Refer you to mediation.
 - Refer you to their organization for full representation.
- Opción buena si quieres negociar con el dueño.
 - Un abogado te conocerá y examinará tu caso.
 - El abogado puede:
 - Dar servicio breve
 - Representarte con negocios con el dueño solo.
 - Referte a mediación.
 - Referte a su organización por representación entera.

Right to Counsel

Derecho a un Abogado



- Historically, in Chicago, 80% of landlords have attorneys and less than 20% of tenants have attorneys in eviction court.
 - Now, throughout Cook County, tenants can ask for ERP services.
 - In many places (like New York City, Cleveland, Connecticut), tenants have a “Right to Counsel,” similar to defendants in criminal cases.
 - Our research shows that tenants get more favorable outcomes in eviction court when they have an attorney.
 - Chicago is exploring “Right to Counsel” and LCBH is taking a lead. Along with other housing rights, like better conditions and rights to better notices, we hope that Working Family Solidarity will include “Right to Counsel” on its advocacy agenda.
- Históricamente, en Chicago, el 80% de los propietarios tienen abogados y menos del 20% de los inquilinos tienen abogados en la corte de desalojo.
 - Ahora, en todo el condado de Cook, los inquilinos pueden solicitar servicios de ERP.
 - En muchos lugares (la ciudad de Nueva York, Cleveland, Connecticut), los inquilinos tienen un “derecho a un abogado”, similar a los acusados en casos criminales.
 - Nuestra investigación demuestra que los inquilinos obtienen resultados más favorables en la corte de desalojo cuando tienen un abogado.
 - Chicago está explorando el “Derecho a un Abogado” y LCBH está tomando la iniciativa. Junto con otros derechos a la vivienda, como mejores condiciones y derechos a mejores avisos, esperamos que Working Family Solidarity incluya el “Derecho a un Abogado” en su agenda de apoyo.

Continuance

Continuar

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Good if you're already trying to secure an attorney.• Good if you don't want to negotiate or think the landlord would not be open to settlement.• Each judge varies but most give about 2 weeks. | <ul style="list-style-type: none">• Opción buena si ya estás intentando encontrar un abogado.• Opción buena si no quieres negociar or crees que el dueño no negociará contigo.• Cada juez es diferente pero el más da 2 semanas, más o menos. |
|--|---|

Jury Demand

Demanda de Jurado



- Must be filed before appearing in court.
 - https://www.cookcountyclerkofcourt.org/Forms/pdf_files/CCG0009.pdf
 - Allows your case to be heard in front of a jury.
 - Better option if there are a lot of factual disputes.
 - There is a fee but it can be waived if you have low income.
 - For filing assistance, speak with Justice Corps, located in the lower level of the Daley Center or Illinois Court Help, <https://www.ilcourthelp.gov/hc/en-us>, Call or Text (833) 411-1121
- Debe estar submitido antes vas a la corte.
 - https://www.cookcountyclerkofcourt.org/Forms/pdf_files/CCG0009.pdf
 - Permite que su caso sea escuchado frente a un jurado.
 - La mejor opción si hay muchas disputas de los hechos.
 - Hay una tarifa, pero se puede renunciar si tiene bajos ingresos.
 - Para ayuda, habla con Justice Corps, ubicado en el nivel inferior del Daley Center o Illinois Court Help, <https://www.ilcourthelp.gov/hc/en-us>, Llama o Texta (833) 411-1121

Legal Defenses / Defensas legales	Description / Descripción
Improper Service / Servicio Incorrecto	<ul style="list-style-type: none"> Does not dismiss a case, landlord must re-attempt service. / No desestima el caso. El propietario debe tratar de servirle de nuevo.
Failure to Serve Notice / Falta de notificación	<ul style="list-style-type: none"> Judge may dismiss the case / El juez puede desestimar el caso
Conditions / Malas condiciones	<ul style="list-style-type: none"> May reduce the amount owed, but won't dismiss the case. / Puede reducir la cantidad que debe si el caso es por falta de pago del alquiler, pero no desestimará el caso. May be factual disputes if the case is based on a violation. / Pueden ser disputas fácticas si el caso se basa en una violación.
Retaliation / Represalia	<ul style="list-style-type: none"> Used when the landlord tries to evict you for exercising your rights, such as withholding rent for bad conditions. / Se utiliza cuando el arrendador intenta desalojarlo por ejercer sus derechos, como retener el alquiler por malas condiciones.
Waiver / Renuncia	<ul style="list-style-type: none"> Used when the landlord serves either a violation notice or termination of tenancy notice and accepts rent after the termination date. / Se utiliza cuando el propietario entrega un aviso de violación o un aviso de terminación del arrendamiento y acepta el alquiler después de la fecha de terminación.
False Facts / Hechos Falsos	<ul style="list-style-type: none"> Landlord is alleging things that aren't true. / El propietario alega cosas que no son ciertas.
Discrimination / Discriminación	<ul style="list-style-type: none"> Landlord may not discriminate against you based on race, color, religion, national origin, sex, disability, or familial status. / El propietario no puede discriminarlo por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad o estado familiar.

Bench Trial

Juicio de Banco

- **Dear god please get a lawyer before this point!!**

- If ERP does not work out, and after your continuance, the judge will transfer you to another judge for trial.
 - You should ask for a jury transfer first, and have a jury demand filed.
 - The judge may or may not reject your jury demand.
- There is no jury in a bench trial.
- There are a lot of rules, processes, and steps beyond this point that I cannot possibly go over in 10 minutes.

- **Get a lawyer!!**

- **Por dios encuentres un abogado antes este punto!!**

- Si ERP no ayuda, y despues la continuación, el juez te cambiará a un otro juez por el juicio.
 - Primero el cambio, deberías pedir el juez por un cambio de Jurado. La demanda del jurado ya debe ser presentada.
 - Es posible que el juez permita o rechace tu demanda.
- No hay Jurado en un juicio de banco.
- Hay muchos reglas, procesos, y pasos despues este punto que es imposible a discutir en 10 minutos.

- **Encuentres un abogado!!**

After the Trial

Despues el Juicio

- If the landlord wins, the judge will enter an order of possession.
- The sheriffs will come and evict you, you probably won't know when.
- You will also be liable for court costs.
- If you win, the judge will dismiss the case.

- Si el dueño gana, el juez entrará una orden de possession.
- La policia vendrá y te removerá de la casa. Es probablemente que no sabras la fecha.
- El responsable de costas de corte es tuyo.
- Si tú ganas, el juez terminará el caso.

Servicios Legales *Pro Bono*

Lawyers Committee for Better Housing

312-347-7600

www.lcbh.org

- Website currently down

Metropolitan Tenant's Organization

773-292-4988

<https://www.tenants-rights.org/>

Legal Aid Chicago

312-341-1070

<https://www.legalaidchicago.org/>

Rentervention

www.rentervention.com

CARPLS

312-738-9200

<https://www.carpls.org/>

Illinois Legal Aid Online

<https://www.illinoislegalaid.org/>