

# Eviction Court & The Early Resolution Program (ERP)

## **What is ERP and how is Law Center for Better Housing involved?**

ERP is a FREE Cook County initiative to resolve eviction, foreclosure, debt, and tax deed issues. ERP connects tenants with mediation services, rental assistance, and legal advice. As long as you show up on your first court date, a final decision should not be made in your case on that first court date. ERP is provided through Cook County Legal Aid for Housing and Debt (CCLAHD). LCBH attorneys meet with tenants facing eviction and provide information. Attorneys work with tenants to resolve their case outside the courtroom whenever possible through settlement negotiation.

## **How do I get connected with an ERP attorney and what happens next?**

You must attend the first court date you are aware of. You will be connected with an ERP case manager who can either schedule you for an appointment with an ERP attorney or transfer you into the ERP Zoom meeting room that same day. We cannot guarantee which legal aid attorney you will speak with. The attorney will ask you questions, including your goals and options for settlement, discuss whether you have any legal defenses, potentially refer you for full representation, connect you with rental assistance, and answer any questions you may have. Connecting with an attorney in ERP does not mean you have retained an attorney for your case, this meeting is like a consultation. You still need to go to all your pending court dates yourself. An LCBH attorney may be able to support you through settlement negotiations. We will send you a retainer form to sign. We will review any settlement proposal you want.

## **Do I have to keep going to court even after I have connected with ERP?**

YES. It is essential that you attend your scheduled court dates so that you do not get a “default judgment.” The court may enter a default judgment against you if you do not go to court. This means you have lost your right to make sure the court hears your side of the story, present any defenses, or make the court aware of your attempts to settle with your landlord. If you have already attended your first court date and have not reached a settlement or retained an attorney, you can call to request legal aid. If you are a Chicago market rate renter, call LCBH at 312-347-7600 and leave a voicemail on our intake line. If you are a Chicago subsidized renter, call Legal Aid Chicago at 312-341-1070 (call in the morning on a weekday). Any Chicago renter may call CARPLS at 312-738-9200.

## **What can an ERP settlement look like?**

Settlements depend on the facts of the case, your goals, and what your landlord will agree to. ERP attorneys will work with you to decide which settlement plan is most realistic and helpful for you. Rental assistance may be helpful in achieving an agreement. Settling your case means reaching an agreement that both sides can live with. You may not get exactly what you want in a settlement, but you have some control over the outcome. Settlement options include (1) Pay and Stay Agreement: You agree to pay the rent owed to the landlord in exchange for the ability to stay in your home. The case may be dismissed while you pay off what you owe to the landlord, on top of paying the monthly rent, if you miss a payment at any time the landlord can bring the case back to court to evict you. (2) Pay and Move Agreement: You may be able to pay part or all of the money owed to the landlord, but may want to vacate the unit and move elsewhere. Offer the landlord a certain amount of money and agree to move out by a specific date to avoid a money judgment against you. (3) Move-Out Agreement: You offer to move out by a certain date in exchange for the landlord dismissing the case. If you owe the landlord unpaid rent, they may waive part or all of the rent in exchange for you moving out. You should also be aware of your Right to Cure. Tenants living in buildings covered by the Chicago Residential Landlord Tenant Ordinance or the Cook County Residential Tenant Landlord Ordinance have an absolute one time right to cure and get the case dismissed by paying all money owed to the landlord, plus court costs (typically around \$500) before trial.

## **Do I need to file an appearance or a jury demand?**

Filing an appearance and jury demand are good topics to discuss with your ERP attorney. We recommend that you do not file anything before your first court date, so that you can talk about this with your ERP attorney first. After your first court date, if an attorney is not able to file an appearance for you, you may file an appearance -- and also a jury demand if you want a jury to decide your case instead of a judge. If you file a jury demand, make sure to check the box that says “judge and 6 person jury” or “judge and 12 person jury” and file this document before your second court date or you will give up your right to a jury. You can find more directions for filing an appearance and jury demand on the Illinois court’s website <https://www.illinoiscourts.gov/documents-and-forms/approved-forms/circuit-forms/forms-appearance>. The Clerk will charge a fee for filing an appearance and a jury demand. If you have a modest income, you can ask the court to excuse you from paying this fee. You can find more information about “fee waiver request” on the court’s website too.

## **Who can see that I have an eviction case pending?**

Generally eviction court records are open public records and anyone can see the record by searching online or going to the courthouse. An ERP attorney may be able to help you “seal” the court record as part of settling your case. Sealing was easier during the worst part of the pandemic, but that law expired.

## Tribunal de Desalojo y el Programa de Resolución Temprana (ERP)

### ¿Qué es ERP y cómo está involucrado Law Center for Better Housing?

ERP es una iniciativa GRATUITA del Condado de Cook para resolver problemas de desalojo, ejecución hipotecaria, deuda y escritura de impuestos. ERP conecta a los inquilinos con servicios de mediación, asistencia en alquiler y asesoramiento legal. Mientras usted se presente en su primera fecha en la corte, no se debe tomar una decisión final en su caso en esa primera fecha en la corte. ERP se proporciona a través de la Ayuda Legal para Vivienda y Deuda del Condado de Cook (CCLAHD). Los abogados de LCBH se reúnen con los inquilinos que enfrentan el desalojo y proporcionan información. Los abogados trabajan con los inquilinos para resolver su caso fuera de la sala del tribunal siempre que sea posible a través de la negociación del acuerdo.

### ¿Cómo me conecto con un abogado de ERP y qué sucede después?

Usted debe asistir a la primera fecha de la corte que tenga conocimiento. Usted será conectado con un administrador de casos de ERP que puede programar una cita con un abogado de ERP o transferirle a la sala de reuniones de ERP Zoom ese mismo día. No podemos garantizar con qué abogado de ayuda legal hablará. El abogado le hará preguntas, incluyendo sus metas y opciones para el acuerdo, discutirá si usted tiene alguna defensa legal, potencialmente lo referirá para la representación completa, lo conectará con la ayuda del alquiler, y contestará cualquier pregunta que usted pueda tener. Conectar con un abogado en ERP no significa que usted ha contratado a un abogado para su caso, esta reunión es como una consulta. Usted todavía necesita ir a todas sus fechas pendientes de la corte usted mismo. Un abogado de LCBH puede apoyarlo a través de negociaciones de acuerdo. Le enviaremos un formulario de retención para firmar. Revisaremos cualquier propuesta de acuerdo que desee.

### ¿Tengo que seguir yendo a la corte incluso después de haberme conectado con ERP?

Sí. Es esencial que asista a las fechas programadas en el tribunal para no obtener un "fallo por defecto". La corte puede entrar en un fallo de incumplimiento en su contra si usted no va a la corte. Esto significa que usted ha perdido su derecho a asegurarse de que la corte escuche su lado de la historia, presente defensas, o haga que la corte sepa de sus intentos de llegar a un acuerdo con su propietario. Si usted ya asistió a su primera fecha en el tribunal y no ha llegado a un acuerdo o contratado a un abogado, puede llamar para solicitar ayuda legal. Si usted es un inquilino con tarifa de mercado de Chicago, llame a LCBH al 312-347-7600 y deje un correo de voz en nuestra línea de entrada. Si usted es un inquilino subsidiado en Chicago, llame a Legal Aid Chicago al 312-341-1070 (llame por la mañana en días de semana). Cualquier inquilino en Chicago puede llamar a CARPLS al 312-738-9200.

### ¿Cómo puede ser una liquidación de ERP?

Los acuerdos dependen de los hechos del caso, sus metas y lo que el propietario estará de acuerdo. Los abogados de ERP trabajarán con usted para decidir qué plan de arreglo es más realista y útil para usted. La asistencia para el alquiler puede ser útil para lograr un acuerdo. Resolver su caso significa llegar a un acuerdo con el que ambas partes puedan convivir. Es posible que no obtenga exactamente lo que desea en un acuerdo, pero tiene cierto control sobre el resultado. Las opciones de liquidación incluyen (1) Acuerdo de pago y estancia: Usted acuerda pagar el alquiler que se le debe al propietario a cambio de la capacidad de quedarse en su casa. El caso puede ser despedido mientras usted paga lo que le debe al propietario, además de pagar el alquiler mensual, si usted pierde un pago en cualquier momento el propietario puede traer el caso de vuelta a la corte para desalojarlo. (2) Acuerdo de pago y traslado: Es posible que pueda pagar parte o todo el dinero que se le debe al propietario, pero tal vez desee desalojar la unidad y mudarse a otro lugar. Ofrezca al propietario una cierta cantidad de dinero y acuerde mudarse para una fecha específica para evitar un juicio de dinero en su contra. (3) Acuerdo de mudanza: Usted ofrece mudarse para una fecha determinada a cambio de que el propietario desestime el caso. Si usted le debe al propietario una renta sin pagar, puede renunciar a parte o a todo el alquiler a cambio de que usted se mude. Usted también debe ser consciente de su derecho a curar. Los inquilinos que viven en edificios cubiertos por la Ordenanza de Arrendadores Residenciales de Chicago o la Ordenanza de Arrendadores Residenciales del Condado de Cook tienen un derecho absoluto de una sola vez para curar y obtener el caso despedido pagando todo el dinero adeudado al propietario, más los costos de la corte (típicamente alrededor de \$500) antes del juicio.

### ¿Necesito presentar una comparecencia o una demanda del jurado?

La presentación de una comparecencia y la demanda de un jurado son buenos temas para discutir con su abogado de ERP. Le recomendamos que no presente nada antes de su primera fecha en la corte, para que pueda hablar sobre esto primero con su abogado de ERP. Después de su primera fecha en la corte, si un abogado no puede presentar una comparecencia para usted, usted puede presentar una comparecencia -- y también una demanda de jurado si usted quiere que un jurado decida su caso en lugar de un juez. Si usted presenta una demanda de jurado, asegúrese de marcar la casilla que dice "Juez y jurado de 6 personas" o "Juez y jurado de 12 personas" y presente este documento antes de su segunda fecha de corte o usted renunciará a su derecho a un jurado. Puede encontrar más instrucciones para presentar una demanda de comparecencia y jurado en el sitio web de la corte de Illinois <https://www.illinoiscourts.gov/documents-and-forms/approved-forms/circuit-forms/forms-appearance>. El Secretario cobrará una cuota por presentar una comparecencia y una demanda del jurado. Si tiene un ingreso modesto, puede pedirle a la corte que le excuse de pagar este cargo. También puede encontrar más información sobre la "solicitud de exención de cuotas" en el sitio web de la corte.

### ¿Quién puede ver que tengo un caso de desalojo pendiente?

Generalmente, los registros de la corte de desalojo son registros públicos abiertos y cualquiera puede ver el registro buscando en línea o yendo a la corte. Un abogado de ERP puede ayudarle a "sellar" el expediente de la corte como parte de la resolución de su caso. El sellado fue más fácil durante la peor parte de la pandemia, pero esa ley expiró.

# 驱逐法庭和早期解决方案 (ERP)

## 什么是 ERP 以及改善住房法律中心如何参与？

ERP 是库克县的一项免费计划，旨在解决驱逐、止赎、债务和税务契约问题。ERP 将租户与调解服务、租赁协助和法律建议联系起来。只要您在第一个开庭日期出现，就不应在第一个开庭日期对您的案件作出最终决定。ERP 通过库克县住房和债务法律援助 (CCLAHD) 提供。LCBH 律师会见面临驱逐的租户并提供信息。律师与租户合作，尽可能通过和解谈判在法庭外解决他们的案件。

## 我如何与 ERP 律师取得联系，接下来会发生什么？

您必须出席您知道的第一个开庭日期。您将与 ERP 案例经理联系，他可以为您安排与 ERP 律师的约会，也可以在同一天将您转移到 ERP Zoom 会议室。我们无法保证您会与哪位法律援助律师交谈。律师会问您一些问题，包括您的目标和和解选择，讨论您是否有任何法律辩护，可能会推荐您进行全面代理，为您提供租金援助，并回答您可能的任何问题。在 ERP 中与律师联系并不意味着您为您的案件聘请了律师，这次会议就像一次咨询。您仍然需要亲自前往所有未决的开庭日期。LCBH 律师可能能够通过和解谈判为您提供支持。我们将向您发送一份聘用表供您签署。我们将审查您想要的任何和解建议。

## 即使在我连接了 ERP 之后，我还必须继续上法庭吗？

是的。您必须出席预定的开庭日期，这样您就不会得到“缺席判决”。如果您不出庭，法庭可能会对您作出缺席判决。这意味着您失去了确保法庭听取您的陈述、提出任何抗辩或让法庭知道您试图与房东和解的权利。如果您已经第一次出庭，但尚未达成和解或聘请律师，您可以致电请求法律援助。如果您是芝加哥市价租房者，请致电 312-347-7600 联系 LCBH，并在我们的入口热线上留下语音信箱。如果您是芝加哥补贴租房者，请致电 312-341-1070 联系芝加哥法律援助中心（工作日早上致电）。任何芝加哥租房者都可以拨打 312-738-9200 联系 CARPLS。

## ERP 结算是什么样的？

和解取决于案件的事实、您的目标以及您的房东会同意什么。ERP 律师将与您一起决定哪种解决方案最切合实际且对您最有帮助。租金援助可能有助于达成协议。解决您的案件意味着达成双方都能接受的协议。您可能无法在和解中得到您想要的，但您对结果有一定的控制权。和解选项包括 (1) 支付和住宿协议：您同意支付欠房东的租金，以换取留在您家中的能力。在您还清欠房东的款项时，案件可能会被驳回，除了支付月租外，如果您在任何时候错过付款，房东都可以将案件带回法庭驱逐您。(2) 支付和搬家协议：您可能能够支付部分或全部欠房东的钱，但可能想搬出该单元并搬到别处。向房东提供一定数额的金钱并同意在特定日期前搬出，以避免对您作出金钱判决。(3) 搬出协议：您提出在一定日期前搬出，以换取房东驳回此案。如果您欠房东未付租金，他们可能会免除部分或全部租金以换取您搬出。您还应该了解您的治愈权。居住在《芝加哥住宅房东租户条例》或《库克县住宅房东租户条例》涵盖的建筑物中的租户有绝对的一次性权利通过支付所有欠房东的钱以及法院费用（通常约为 500 美元）来补救和驳回案件。审判前。

## 我需要提出出庭或陪审团要求吗？

提出出庭和陪审团要求是与您的 ERP 律师讨论的好话题。我们建议您不要在首次开庭日期之前提交任何文件，以便您可以先与您的 ERP 律师讨论此事。在您第一次出庭后，如果律师不能为您出庭，您可以出庭——如果您希望陪审团而不是法官来决定您的案件，也可以要求陪审团出庭。如果您提出陪审团要求，请务必勾选“法官和 6 人陪审团”或“法官和 12 人陪审团”框，并在您的第二次开庭日期之前提交此文件，否则您将放弃您的陪审团权利。您可以在伊利诺伊州法院的网站 <https://www.illinoiscourts.gov/documents-and-forms/approved-forms/circuit-forms/forms-appearance> 上找到有关提交出庭和陪审团要求的更多说明。书记官将针对提交出庭和陪审团要求收取费用。如果您的收入微薄，您可以请求法院免除您支付这笔费用。您也可以在法院网站上找到有关“费用减免请求”的更多信息。

## 谁能看到我有未决的驱逐案件？

一般来说，驱逐法院的记录是公开的公共记录，任何人都可以通过在线搜索或去法院查看记录。作为解决案件的一部分，ERP 律师可能会帮助您“封存”法庭记录。在大流行最严重的时期，密封更容易，但该法律已过期。