

Prévention des saisies immobilières

Synthèse des procédures de prévention des saisies immobilières du CFPB.

En réponse aux difficultés rencontrées par de nombreux emprunteurs pendant la crise hypothécaire, le CFPB met actuellement en place de nouvelles procédures pour faciliter l'accès des emprunteurs à des solutions permettant d'éviter la saisie immobilière. Les nouveaux règlements sont conçus pour offrir des protections cohérentes et tangibles aux emprunteurs, et pour permettre au secteur de bénéficier de la souplesse nécessaire. Le résumé suivant présente les grandes lignes des principales dispositions des nouveaux règlements.

Processus de saisie immobilière

Les nouveaux règlements du CFPB en matière de prêts immobiliers permettent aux emprunteurs de bénéficier d'importantes nouvelles protections fédérales pour qu'ils puissent se prévaloir de toutes les options de prévention de saisie immobilière à leur disposition. Ces règlements mettent fin aux pires incertitudes et éliminent certaines des pires surprises de la crise des prêts immobiliers.

Les prestataires sont tenus de se mettre en contact avec les emprunteurs

Dans un délai de 36 jours après qu'un propriétaire ait manqué un paiement ou n'ait pas effectué la totalité du versement correspondant, le prestataire doit s'efforcer de prendre contact avec l'emprunteur par téléphone ou lors d'une réunion en personne. Les prestataires doivent contacter les emprunteurs à chaque fois que ceux-ci n'effectuent pas un paiement. Si la situation

de l'emprunteur l'exige, le prestataire doit informer l'emprunteur des options de modification de prêt ou d'aménagement à sa disposition.

Avant qu'un emprunteur ait accumulé un retard de paiement de 45 jours, le prestataire doit envoyer un avis écrit à l'emprunteur ou à son agent encourageant l'emprunteur à le contacter, en précisant le numéro de téléphone de la personne affectée au compte correspondant, et en donnant des exemples d'options de limitation des pertes offertes par le prestataire. L'emprunteur doit également recevoir des informations concernant les modalités de recherche d'un conseiller en matière de logement.

Tous les relevés de prêt immobilier reçus par l'emprunteur en cas de retard de paiement d'au moins 45 jours doivent comporter, entre autres, des informations sur les risques potentiels encourus par l'emprunteur, en particulier les frais associés au défaut de paiement; la confirmation ou non que le prestataire de services a lancé une procédure de saisie immobilière; le numéro de téléphone et le site Internet sur lequel l'emprunteur peut trouver une agence de conseil immobilier agréée par le HUD; et des informations relatives à tout programme de limitation des pertes auquel l'emprunteur a déjà convenu de participer.

Restrictions s'appliquant aux saisies immobilières

Un prestataire peut ne pas envoyer un premier avis ni entamer de procédure de saisie immobilière avant que le retard de paiement de l'emprunteur n'atteigne 120 jours. Le délai de 120 jours dans le cadre des règlements a pour objet de donner aux emprunteurs suffisamment de temps pour se renseigner sur les options d'aménagement et faire une demande d'assistance au prêt immobilier. Par ailleurs, si l'emprunteur a déjà

fait une demande d'assistance - ce que l'on appelle souvent une demande de limitation des pertes - le prestataire ne peut pas entamer la procédure de saisie immobilière tant que le dossier de l'emprunteur est en cours d'évaluation en vue de la mise au point d'un plan de limitation des pertes. Bien entendu, il est possible qu'un plan de limitation des pertes n'empêche pas la saisie immobilière si l'emprunteur cesse d'effectuer les paiements prévus dans le cadre du plan.

Exigences en matière d'information et de personnel du prestataire

Les nouveaux règlements du CFPB ont pour objet de veiller à ce que les propriétaires n'aient plus à traiter avec des prestataires qui ne sont pas en mesure d'accéder à des informations importantes en ce qui concerne le prêt.

Les règlements du CFPB exigent des prestataires qu'ils affectent du personnel à l'assistance des emprunteurs en défaut de paiement, et qu'ils veillent à ce que ces employés, entre autres, leur fournissent des informations exactes en ce qui concerne les options de limitation des pertes; expliquent correctement ce qu'un emprunteur doit faire pour demander des options d'aménagement; renseignent l'emprunteur sur l'état d'une demande de limitation des pertes; et soient en mesure de localiser rapidement les informations écrites communiquées par l'emprunteur en relation avec ce dossier.

Les prestataires doivent également pouvoir expliquer aux propriétaires les circonstances dans lesquelles ils peuvent avoir recours à une procédure de saisie immobilière. Ces informations sont essentielles pour aider les propriétaires à présenter leurs demandes d'assistance pour éviter la saisie immobilière dans les délais prescrits afin de préserver leurs droits en vertu des nouveaux règlements.

Calendrier des procédures pour les emprunteurs en difficulté:

Le respect des délais est très important pour obtenir l'assistance maximale en vue de résoudre un défaut de paiement hypothécaire. Plus tôt les propriétaires sollicitent une assistance, plus ils sont protégés par les nouveaux règlements du CFPB.

Les emprunteurs bénéficient d'une protection maximale s'ils présentent une demande d'assistance au prêt immobilier dûment remplie dans un délai de 120 jours à compter du premier retard de paiement, dans la mesure où le prestataire n'est pas autorisé à entamer de procédure de saisie immobilière pendant ce délai de 120 jours.

Si un prestataire reçoit une demande d'options de limitation des pertes dûment remplie au moins 45 jours avant une vente de forclusion prévue, il doit en accuser réception par écrit et déterminer si le dossier de demande est complet. Dans le cas contraire, il doit informer l'emprunteur des informations et documents supplémentaires qui doivent être fournis. (Si un prestataire reçoit une demande moins de 45 jours avant une vente de forclusion, l'emprunteur ne peut pas prétendre à la réception d'une notification écrite selon laquelle sa demande a été reçue.)

Si un prestataire reçoit une demande dûment remplie au moins 90 jours avant une vente de forclusion prévue, il doit donner à l'emprunteur un délai d'au moins 14 jours pour accepter ou rejeter une offre d'option de limitation des pertes. Par ailleurs, si un prestataire reçoit une demande au moins 90 jours avant une vente de forclusion prévue, l'emprunteur peut faire appel de la décision de rejet de toute modification de prêt. L'emprunteur dispose de 14 jours pour faire appel.

Une demande dûment remplie reçue par un prestataire au moins 37 jours avant une vente de forclusion prévue donne lieu à l'évaluation des options de limitation des pertes offertes à l'emprunteur. Le prestataire doit informer l'emprunteur de la décision par écrit, mais la teneur de cette lettre dépendra des possibilités d'aménagement possibles après examen du dossier par le prestataire.

Les prestataires sont tenus d'expliquer leurs décisions aux emprunteurs

Les prestataires sont tenus d'évaluer toutes les options permettant d'éviter la saisie immobilière éventuellement à la disposition de l'emprunteur, si celui-ci présente une demande en bonne et due forme dans des délais suffisants. Les prestataires, les prêteurs et les investisseurs, ne sont tenus d'offrir aucune option de limitation des pertes spécifique.

Les prestataires refusant toute option de modification d'un prêt à un emprunteur doivent justifier ce rejet. Par exemple, si une option de modification de prêt est refusée à un emprunteur en raison d'une exigence d'un investisseur, le prestataire doit l'expliquer.

Les emprunteurs qui ont déjà présenté une demande d'assistance peuvent déposer une nouvelle demande de limitation des pertes dans le cadre des nouveaux règlements.

Les emprunteurs peuvent demander une évaluation de leurs options de limitation des pertes en vertu des nouveaux règlements, même s'ils ont demandé une limitation des pertes avant que les nouveaux règlements n'entrent en vigueur, à condition qu'ils aient présenté leur demande dûment remplie plus de 37 jours avant une vente de forclusion prévue.

Le CFPB reçoit les réclamations des consommateurs en matière de prêts immobiliers

En cas de problème relatif à un prêt immobilier vous pouvez faire une réclamation auprès du CFPB. Le CFPB transmettra votre réclamation à la société et veillera à ce qu'elle y réponde. Les consommateurs peuvent faire une déclaration en appelant le **(855) 411-2372 (CFPB)** ou en remplissant le formulaire de réclamation à l'adresse **consumerfinance.gov/complaint**. Le CFPB conduira également des activités de surveillance et de mise en application pour veiller à ce que les prestataires immobiliers respectent les nouveaux règlements.