Règlements régissant les prêts immobiliers

cfpb Consumer Financial Protection Bureau

Implications des nouveaux règlements du CFPB en matière de prêt immobiliser pour les familles et les propriétaires

Dès janvier 2014, de nouveaux règlements du CFPB permettront aux propriétaires et aux consommateurs à la recherche d'un prêt immobilier de bénéficier de nouveaux droits et d'une protection accrue face aux pratiques néfastes. Ces règlements devraient permettre d'éliminer ou de réduire considérablement les procédures floues et les surprises désagréables auxquelles ont été confrontés de nombreux propriétaires de logement pendant la crise financière et après celle-ci.

Des prêts immobiliers plus sûrs et réservant moins de surprises

Quasiment tous les prêts immobiliers consentis par un bailleur de fonds doivent maintenant faire l'objet d'une évaluation en termes de capacité des emprunteurs à les rembourser. Cela signifie que l'emprunteur doit être en mesure de rembourser le prêt pendant de nombreuses années, et pas seulement pendant les quelques premiers mois grâce à un taux d'intérêt « d'appel » initial permettant de réduire les mensualités.

Les prêteurs peuvent évaluer la capacité d'un emprunteur à rembourser un emprunt en prenant en considération des facteurs tels que ses revenus, ses actifs, ses dettes et ses antécédents en termes de solvabilité.

Les règlements du CFPB définissent également une nouvelle catégorie de prêts immobiliers que les emprunteurs répondant aux conditions requises correspondantes doivent être en mesure de rembourser. C'est ce que l'on appelle les « emprunts conformes (ou « Qualified Mortgages » en anglais, « QM »). Ces QM sont conçus de sorte à être plus sûrs et plus faciles à comprendre que beaucoup des emprunts que les consommateurs ont souscrits avant la crise financière. Tout prêteur souhaitant proposer un QM devra respecter certaines règles de bon sens:

- **Un QM est un emprunt qu'un emprunteur devrait être en mesure de rembourser.** À compter du 10 janvier 2014, les prêteurs offrant tout prêt immobilier devront évaluer la capacité de l'emprunteur à le rembourser. Un QM est censé satisfaire à cette exigence. Il s'agit d'un emprunt qui ne présente pas de risques particuliers et répond à d'autres contraintes (dont vous pouvez prendre connaissance plus bas). En général, l'emprunteur doit présenter un ratio d'endettement par rapport aux revenus mensuels totaux, remboursements d'emprunts hypothécaires compris, de 43 % maximum.
- **Un QM est plus sûr et facile à comprendre.** Lls ne peuvent pas comporter de dispositions à risques telles qu'un amortissement négatif ou un paiement différé du capital.
- **Un QM doit constituer un accord plus équitable.** Les nouveaux règlements limitent les points et les frais que les prêteurs peuvent appliquer lorsqu'ils veulent accorder un prêt immobilier conforme. Cette exigence a été imposée en réponse aux points et frais extrêmement élevés à la charge de certains emprunteurs pendant la crise hypothécaire. Un prêt de plus de 100 000 $ ne peut pas être un QM si les points et frais correspondants représentent plus de 3 % du montant du prêt.

Des protections accrues contre le rabattage

Toute personne qui est rémunérée pour offrir, coordonner, ou vous aider à trouver un prêt ne peut être mieux rémunérée pour vous inciter à souscrire un prêt immobilier plus onéreux. Si vous rémunérez quelqu'un directement en relation avec un prêt immobilier, cette personne ne peut généralement pas être rémunérée par quelqu'un d'autre pour la même opération.

Un marché souple pour les prêts immobiliers

Il est facile de trouver un QM. Les QM peuvent être proposés par quasiment tout type de prêteur. Par ailleurs, pendant les sept prochaines années, les prêts pouvant être achetés, garantis ou assurés par la VA et l'USDA, ou pouvant être achetés ou garantis par Fannie Mae et Freddie Mac, (ce que l'on appelle les « prêts conformes ») sont automatiquement des QM s'ils satisfont à certaines exigences produit. Dans le cadre des règlements du HUD, les prêts assurés ou garantis par la FHA ou le HUD sont également des QM.

Le QM permet de satisfaire à l'obligation relative à la capacité de remboursement. Mais, à l'exception des prêts sans documentation et à documentation réduite, les nouveaux règlements du CFPB n'interdisent pas certains types de prêts immobiliers. Les règlements précisent bien que les prêteurs doivent s'efforcer, dans une mesure raisonnable et en toute bonne foi, de déterminer qu'un consommateur peut rembourser un prêt en se basant sur ses revenus, ses actifs et ses dettes documentés, et certains autres facteurs communs.

De nouveaux droits pour mettre fin aux floues

- Nous exigeons maintenant des prestataires de prêts immobiliers qu'ils vous envoient un **relevé mensuel clair** pour que vous puissiez voir les paiements crédités pour votre compte.
- Nous exigeons des prestataires qu'ils **corrigent rapidement leurs erreurs**.
- Nous exigeons des prestataires qu'ils **créditent les paiements à la date de leur réception**.
- Nous exigeons des prestataires qu'ils vous **informent rapidement** si le taux d'intérêt de votre prêt immobilier à taux variable est sur le point de changer. Ceci vous permettra de disposer de plus de temps pour chercher un nouveau prêt immobilier ou obtenir de l'aide s'il vous est difficile de régler vos nouvelles mensualités.

Les emprunteurs en défaut de paiement disposent maintenant de plus d'options pour prendre la situation en main

- Les prestataires devront maintenant appeler ou contacter la plupart des emprunteurs avant que le retard de paiement de leur prêt immobilier n'atteigne 36 jours.
- Dans le cadre des nouveaux règlements du CFPB, les prestataires, à quelques exceptions près, ne peuvent pas entamer de procédure de saisie immobilière tant qu'un emprunteur ne présente pas d'arriérés de paiement de plus de 120 jours. Ceci devrait donner aux emprunteurs le temps de présenter une demande de modification de prêt ou de solution permettant d'éviter la saisie immobilière.
- Les prestataires ne peuvent plus entamer de procédure de saisie immobilière s'ils collaborent dans le même temps avec un propriétaire qui a présenté une demande d'assistance dûment remplie. Les nouveaux règlements du CFPB limitent le préjudice aux consommateurs du fait de la duplication des procédures.
- Les prestataires doivent maintenant veiller à ce que les agents qui répondent aux appels des emprunteurs soient en mesure de répondre aux questions et aient accès aux documents essentiels.
- Les prestataires devront fournir aux propriétaires qui le demandent, dans les délais prescrits, des informations exactes en ce qui concerne leur situation au regard de la procédure de saisie immobilière.
- Les nouveaux règlements du CFPB exigent des prestataires qu'ils aident les emprunteurs en défaut de paiement à prendre connaissance de toutes les options à leur disposition. Si un emprunteur présente

une demande d'assistance dûment remplie assez tôt – ce que l'on appelle généralement une « demande de limitation des pertes » - le prestataire doit évaluer toutes les options éventuellement à la disposition de l'emprunteur. Ces nouveaux règlements doivent éliminer le besoin d'examen de multiples demandes pour différentes solutions permettant d'éviter la saisie immobilière.

- Si le prestataire rejette une demande de limitation des pertes dûment remplie et présentée suffisamment longtemps avant la saisie immobilière, il doit justifier ce rejet. Un emprunteur qui a présenté une demande dûment remplie suffisamment longtemps avant la saisie immobilière est en droit de faire appel en se fondant sur les erreurs éventuelles du prestataire lors de l'évaluation de la demande de modification du prêt de l'emprunteur.

Nous défendrons les emprunteurs et les propriétaires pour veiller à ce que les institutions financières les traitent comme il se doit.

Le Congrès a créé le CFPB pour veiller à ce que les marchés financiers soient au service des consommateurs. Pour cela, il définit des règlements qui régissent les prêts immobiliers et autres produits financiers grand public. Le Congrès a confié au CFPB la surveillance des institutions financières eu égard aux nouveaux règlements et à leur mise en œuvre.

Le CFPB reçoit également des réclamations relatives aux prêts immobiliers. Vous pouvez donc faire une réclamation auprès de cet organisme en cas de problème. Nous transmettrons votre plainte à la société et veillerons à obtenir une réponse de sa part. Vous pouvez joindre le CFPB au **(855) 411-2372** ou à l'adresse **consumerfinance.gov/complaint**.

Le CFPB ne travaille toutefois pas directement avec les emprunteurs ayant besoin d'assistance dans le cadre d'un nouvel emprunt ou d'un emprunt existant. Si vous avez besoin d'aide pour acheter un logement ou comprendre les solutions permettant d'éviter une saisie immobilière, vous pouvez joindre une agence spécialisée en conseil immobilier agréée par le HUD au **888-995-HOPE (4673)**.