

JANVIER 2014

# Vous cherchez un emprunt hypothécaire ? À quoi vous attendre dans le cadre des règlements fédéraux

# On vous offrira un emprunt hypothécaire au coût abordable.

Lorsque vous faites une demande de crédit hypothécaire, il est possible qu'il vous soit difficile de déterminer le montant du paiement mensuel que vous pouvez vous permettre de payer. Vous pensez peut-être que les prêteurs et les courtiers en prêts immobiliers ne vous accorderont pas de crédit que vous ne pouvez pas rembourser. Au cours des années précédant immédiatement la récente crise financière, certains prêts hypothécaires semblaient abordables au premier abord, mais prévoyaient des augmentations considérables des versements. Les prêteurs accordaient trop souvent aux consommateurs des prêts immobiliers que ceux-ci ne pouvaient pas rembourser. En conséquence, de nombreux consommateurs se sont trouvés en défaut de paiement et en forclusion.

Dans le cadre des règlements fédéraux en matière de crédit hypothécaire, avant qu'un prêteur n'accorde un prêt hypothécaire, il doit examiner vos informations financières et déterminer que vous pouvez le rembourser. La règle en matière de capacité de remboursement s'applique aux prêts hypothécaires accordés par la plupart des prêteurs. (Elle ne s'applique pas à certains types de prêts, comme les marges de crédit sur valeur domiciliaire, les plans de multipropriété, les viagers et les emprunts temporaires.) Il existe également une catégorie de prêts appelés « emprunts conformes », ou « qualified mortgages » en anglais, dont les caractéristiques et les conditions sont étroitement contrôlées.

Les règlements permettent de veiller à ce que vous obteniez un emprunt hypothécaire adapté à vos moyens financiers. Les règlements aident également à s'assurer que les prêteurs responsables ne sont pas contraints de se trouver en concurrence avec des prêteurs sans scrupules aux pratiques risquées.

Même si les règlements vous offrent des protections, il est important de procéder à votre propre analyse. Veillez à n'emprunter que ce que vous pouvez rembourser compte tenu de vos autres priorités, et non le montant que l'on vous autorise à emprunter. Pour savoir combien vous pouvez vous permettre de rembourser, vous devez examiner en profondeur vos revenus, vos dépenses, et vos priorités en matière d'épargne, pour savoir ce que vous pouvez confortablement vous permettre d'emprunter.

## Le prêteur doit déterminer votre « capacité de remboursement ».

Avant de vous permettre de souscrire un emprunt hypothécaire, le prêteur doit généralement déterminer que vous êtes en mesure de le rembourser.

### Le prêteur doit recueillir et vérifier des informations en ce qui concerne votre situation financière.

Lorsque vous faites une demande d'emprunt hypothécaire, vous devez fournir au prêteur un certain nombre d'informations d'ordre financier. Le prêteur doit vérifier les informations en se basant sur des documents fiables, comme un W-2 ou un bordereau de salaire. Le prêteur doit en général prendre en compte huit types d'informations :

1. Vos revenus ou biens actuels
2. Votre situation d'emploi actuelle
3. Vos antécédents de crédit
4. Le montant mensuel du remboursement de l'emprunt hypothécaire
5. Vos paiements mensuels sur d'autres emprunts hypothécaires souscrits en même temps sur la même propriété
6. Vos paiements mensuels pour d'autres frais liés à l'emprunt immobilier (par exemple les impôts fonciers)
7. Vos autres dettes
8. Les paiements mensuels de vos dettes, en particulier de l'emprunt hypothécaire, par rapport à votre revenu mensuel (« ratio emprunt-revenus »)

Le prêteur peut également s'intéresser à la somme d'argent qui vous reste tous les mois après paiements des mensualités de vos emprunts.

**Vous devez avoir suffisamment de capital ou de revenus pour rembourser l'emprunt.**

Le prêteur doit vérifier que vous pouvez rembourser l'emprunt. Il peut s'intéresser à vos revenus et vos biens actuels (sans compter la valeur de la propriété faisant l'objet de l'emprunt hypothécaire). Il doit également calculer votre ratio dette-revenus ou le montant qui reste à votre disposition chaque mois pour couvrir vos dépenses telles que l'alimentation et le chauffage.

**Un prêteur ne peut pas déterminer votre capacité de remboursement à l'aide de taux « d'appel ».**

Le prêteur ne peut pas se servir d'un taux temporairement bas, comme un taux de lancement ou un taux d'appel, lors du calcul de votre mensualité dans le cadre de la détermination de votre capacité à rembourser l'emprunt. Par exemple, si l'emprunt est à taux variable, le prêteur devra généralement prendre en compte le taux d'intérêt le plus élevé que vous pourriez devoir payer.

**Exception : si le prêteur refinance un emprunt à risque que vous avez souscrit.**

Dans certaines circonstances définies, l'exigence de « capacité de remboursement » peut ne pas s'appliquer à un prêteur qui refinance un emprunt plus risqué, par exemple un prêt capitalisé à l'échéance, pour le rendre plus stable, par exemple un prêt à taux fixe. Cette exception a pour objet de vous permettre de refinancer plus facilement votre emprunt pour en réduire les risques.

**Le prêteur peut vous offrir un emprunt hypothécaire conforme.**

On présume qu'un prêteur a satisfait aux exigences de « capacité de remboursement » si le prêteur octroie un prêt hypothécaire conforme. Un emprunt conforme doit répondre à certaines conditions. Par exemple, l'emprunt ne doit pas comporter certaines dispositions à risque qui contribuent aux problèmes des consommateurs en cas de crise de l'immobilier.

## Les prêts hypothécaires conformes ne peuvent pas présenter certaines caractéristiques.

Les prêts hypothécaires conformes ne peuvent pas présenter les caractéristiques suivantes :

- Une période pendant laquelle l'emprunteur ne paie que les intérêts et ne rembourse aucun capital
- Un « amortissement négatif », c'est-à-dire que le capital emprunté augmente, bien que l'on effectue des paiements
- Des remboursements plus importants à proximité de l'échéance du prêt, bien que ceci soit autorisé dans certaines circonstances limitées
- Des emprunts d'une durée de plus de 30 ans

## Les prêts hypothécaires conformes limitent la proportion de vos revenus qui est affectée au remboursement de la dette.

Pour qu'un prêt soit conforme, votre dette mensuelle, y compris l'emprunt hypothécaire, ne doit pas être supérieure à 43 pour cent de vos revenus mensuels avant impôts. Dans certaines circonstances, certains petits prêteurs peuvent également décider qu'une dette de plus de 43 % est appropriée.

Temporairement, les prêts hypothécaires qualifiés peuvent également être des prêts susceptibles d'être achetés par Fannie Mae ou Freddie Mac ou assurés par certaines agences gouvernementales, comme le Département de l'Agriculture, même si le ratio de dette est de plus de 43 pour cent. Par ailleurs, les prêts assurés ou garantis par le Département du Logement et de l'Aménagement urbain, y compris par l'intermédiaire de la Federal Housing Administration (l'agence fédérale du logement), sont également des prêts hypothécaires conformes en vertu des règlements promulgués par cette agence.

## Les prêts hypothécaires caractérisés par des frais de dossier importants ne sont pas des prêts hypothécaires conformes.

Les prêteurs ne sont pas autorisés à facturer des frais de dossier de prêts importants dans le cadre de prêts conformes. Les limites de coût dépendent de la taille du prêt. Les frais de tierces parties, tels que les frais de rapport de solvabilité, ne sont généralement pas pris en compte dans le calcul de cette limite. Les prêts hypothécaires conformes prévoient également des limites

applicables aux pourcentages d'escompte (un pourcentage de l'emprunt que vous payez à l'établissement de celui-ci en échange d'un taux d'intérêt réduit).

## Certains prêts hypothécaires conformes peuvent prévoir un paiement libératoire à l'échéance.

Même si prêt prévoyant un paiement libératoire ne peut généralement pas être qualifié de prêt hypothécaire conforme, un petit prêteur peut accorder un prêt prévoyant un paiement plus important à l'échéance considéré comme conforme dans certaines circonstances. Vous pouvez toujours opter pour un prêt hypothécaire à paiement libératoire lorsque que le prêteur satisfait aux conditions requise pour justifier de la qualité de « petit créiteur » et si votre prêt respecte d'autres critères.

## Les prêts hypothécaires conformes protègent également les prêteurs.

Les prêteurs qui offrent des prêts hypothécaires conformes bénéficient de certaines protections juridiques, même si l'emprunteur ne rembourse pas l'emprunt. Pour les prêts hypothécaires conformes, les prêteurs bénéficient d'une « protection automatique » pour les prêts à des taux qui ne sont pas supérieurs aux taux s'intérêts moyens. Cela signifie que si le prêt répond aux conditions de la définition d'un prêt hypothécaire conforme, on considère que le prêteur respecte le principe de la « capacité de remboursement ». Vous disposez encore d'un recours juridique à l'encontre de votre prêteur en vertu de ce règlement si vous pouvez montrer que le prêt ne répond pas aux conditions d'un prêt hypothécaire conforme.

Pour les prêts hypothécaires conformes à des prix plus élevés, avec des taux d'intérêts plus élevés que la moyenne, la règle fonctionne différemment. Pour ces prêts, les prêteurs bénéficient d'une « présomption réfutable » de satisfaction à la règle de la « capacité de remboursement ». Vous pouvez toutefois remettre en question cette présomption. Vous devriez prouver que le prêteur disposait d'informations lorsqu'il a accordé votre prêt hypothécaire selon lesquelles vous n'aviez pas en fait de revenus suffisants pour rembourser votre emprunt et vos dettes et continuer à assumer vos dépenses quotidiennes. La règle de la « capacité de remboursement » n'affecte pas vos droits à intenter un recours à l'encontre d'un prêteur en infraction à toute autre loi fédérale en matière de protection des consommateurs.

# Vous disposerez d'une meilleure compréhension de la valeur du logement.

De nombreux facteurs différents entrent en jeu dans le cadre de l'estimation de la valeur d'un logement, tels que par exemple les ventes de logements semblables dans le quartier, et d'autres informations en ce qui concerne la propriété et les alentours. Par exemple, l'évaluateur peut estimer que la valeur est plus importante si la maison ou le terrain sur lequel elle se trouve est plus grand, ou si la maison a plus de salles de bain ou une cuisine plus récente que d'autres maisons vendues récemment. Si la maison est plus petite, a besoin de réparations, ou s'il lui manque certaines prestations (comme une deuxième salle de bain par exemple), l'évaluateur peut considérer que sa valeur est inférieure. L'évaluateur détermine alors la valeur du logement en fonction des différences entre celui-ci et les logements récemment vendus dans le quartier.

## Vous recevrez des copies des évaluations transmises à votre organisme de prêt.

Vous pouvez facilement consulter une évaluation de la valeur du logement avant de souscrire un prêt. De manière spécifique, si vous faites une demande de premier prêt hypothécaire pour un logement, votre prêteur :

- Doit vous dire dans un délai de trois jours après avoir reçu votre demande d'emprunt hypothécaire que vous recevrez rapidement une copie de toute évaluation de la valeur du logement
- Doit vous transmettre gratuitement tout rapport sur la valeur estimative du logement, en particulier des rapports fréquemment utilisés sur la valeur, les modèles de valorisation automatique, ou les avis du courtier en ce concerne le prix.

- Doit vous faire parvenir ces copies dans les meilleurs délais à la suite de la préparation de ces rapports, ou trois jours avant la signature de votre prêt, si cette date est antérieure
- Peut vous demander de renoncer à l'application de la disposition relative à la date limite, de sorte que les copies éventuelles puissent vous être fournies à la signature des documents de l'emprunt
- Doit vous fournir ces copies dans les meilleurs délais, même si votre prêt n'est pas finalisé
- Peut exiger de votre part le paiement de frais raisonnables d'établissement du rapport sur la valorisation

## Vous pouvez renoncer à votre droit à consulter les estimations de la valeur à l'avance.

Un organisme de prêt peut vous demander de « renoncer » à votre droit d'obtention d'une copie des rapports de valeur estimative trois jours ouvrables avant la signature du contrat d'emprunt. Dans ce cas, vous convenez que l'organisme de prêt n'est pas tenu de vous en fournir une copie au moins trois jours avant la conclusion de l'opération d'emprunt. Même si vous renoncez à ce droit, le prêteur doit tout de même vous donner une copie de toutes les estimations de la valeur du logement. Si vous renoncez à ce droit et votre emprunt est accordé, l'organisme de prêt peut vous en donner une copie deux jours avant, ou un jour avant, ou le jour de la signature du contrat d'emprunt.

Réfléchissez bien avant de convenir de ne pas recevoir de copie des rapports sur la valeur estimative trois jours avant la signature des documents. Par exemple, il se peut qu'il vous faille du temps pour examiner toutes les informations qui figurent dans un rapport d'évaluation de la valeur et décider s'il s'agit d'une bonne opération pour vous.

## Les rapports sur la valeur estimative peuvent vous aider à déceler des pratiques discriminatoires illicites.

Les organismes de prêt hypothécaire prennent en compte la valeur de votre logement avant de vous accorder un prêt en vue de son achat. La valeur doit reposer sur les caractéristiques de votre logement, et non des facteurs susceptibles de conduire à une discrimination illicite.

Il peut y avoir discrimination dans le cadre de l'octroi de prêts hypothécaires lorsque le rapport d'expertise ou la valeur estimative de votre logement est obtenu à partir de facteurs inappropriés, comme par exemple l'origine raciale ou les convictions religieuses des habitants du quartier. Il est souvent difficile de mettre en lumière la prise en compte de facteurs illicites dans le cadre de la valorisation d'un logement. C'est pour cela qu'il est important de consulter les rapports sur la valeur estimative du logement fournis par votre organisme de prêt. Veillez à bien comprendre tous les éléments des rapports.

Les lois Equal Credit Opportunity Act et Fair Housing Act sur l'égalité des chances en matière de crédit et de logement font partie des lois fédérales qui offrent une protection contre la discrimination en matière de prêt. En vertu de ces lois, les organismes de prêts hypothécaires ne peuvent pas vous défavoriser en raison de :

- Votre race
- Votre couleur
- Votre origine nationale
- Votre sexe
- Votre religion
- Votre situation conjugale
- Votre âge (à condition que vous soyez d'âge suffisant pour conclure un contrat)
- Votre recours à un programme d'aide sociale
- Votre exercice de bonne foi d'un droit dans le cadre de la loi Consumer Credit Protection Act sur la protection du crédit à la consommation
- Votre situation matrimoniale (par exemple si vous avez des enfants de moins de 18 ans)
- Votre handicap ou invalidité

Les organismes de prêt ne peuvent en général pas prendre en compte ces facteurs dans le cadre de la décision d'offre d'un prêt. Ils ne peuvent également pas prendre en compte ces facteurs pour déterminer les conditions de votre prêt. Des règles spéciales limitent les possibilités de prise en compte par les organismes de prêt de l'âge et du bénéfice d'une assistance sociale.

# Vous serez protégé contre les conflits d'intérêts.

Les consommateurs ne contractent en général que quelques prêts hypothécaires pendant toute leur vie. Ils dépendent souvent des émetteurs de prêts (tels que les gestionnaires de prêts hypothécaires ou les courtiers en prêts immobiliers) pour les choisir. Mais, avant la crise financière, certaines de ces personnes étaient mieux rémunérées lorsque les consommateurs convenaient de souscrire des emprunts à des taux plus élevés ou à des conditions défavorables. Par ailleurs, la formation et les qualifications habituelles des agents de courtage de prêts immobiliers étaient très variables.

Maintenant, en vertu de la loi fédérale, certaines pratiques en matière de paiement sont illicites, et les organismes de prêts hypothécaires doivent satisfaire à un certain nombre d'exigences.

## Votre organisme de prêt hypothécaire ne peut pas vous facturer des frais occultes.

Par le passé, les sociétés rémunéraient mieux leurs agents de courtage en prêts immobiliers lorsqu'ils orientaient les consommateurs vers des emprunts à taux plus élevés ou aux dispositions défavorables. Il est possible que vous ne sachiez pas que l'agent de votre organisme de prêt hypothécaire était mieux payé si vous conveniez d'un taux d'intérêts plus élevé ou de conditions d'emprunt plus onéreuses.

Cela ne peut plus être le cas. Les entreprises ne peuvent pas lier la rémunération de l'agent de courtage de prêt immobilier au taux d'intérêt de votre emprunt. Elles ne peuvent pas non plus le payer pour vous inciter à avoir recours aux services d'une société associée, comme par exemple une société de garantie de titre de propriété particulière. Si vous rémunérez un courtier

en prêts immobiliers pour vous aider à trouver un emprunt hypothécaire, ce courtier ne peut pas être également rémunéré par l'organisme de prêt en relation avec votre emprunt.

## Les employés de votre organisme de prêt justifieront de qualifications professionnelles.

Les responsables des dossiers de demande d'emprunt doivent être qualifiés pour accorder des prêts hypothécaires. S'ils doivent être titulaires d'une licence ou inscrits à un registre en vertu de lois de l'état ou fédérales, mais ne satisfont pas à ces exigences, ils seront en infraction au règlement. Les employés de ces prêteurs particuliers, comme ceux des banques ou de certaines organisations à but non lucratif, ne sont pas tenus d'être titulaires d'une licence d'un état. Ces employés doivent généralement se soumettre à une vérification de leurs antécédents et références. Ils doivent également être formés quant aux modalités appropriées d'octroi d'emprunts.

## Votre organisme de prêt immobilier ne peut pas exiger d'arbitrage.

L'arbitrage est un moyen de résoudre les litiges hors du système judiciaire. Dans une procédure d'arbitrage, une personne que l'on appelle un arbitre écoute chaque partie et décide de l'issue du contentieux. Certains outils susceptibles d'être utilisés par un tribunal peuvent ne pas être disponibles en cas d'arbitrage. Par ailleurs, les possibilités d'appel d'une décision d'arbitrage sont beaucoup plus limitées que celles d'appel d'une décision de justice.

Les parties conviennent parfois d'arbitrer un litige après son occurrence. C'est ce que l'on appelle souvent un « arbitrage après litige » parce que le litige intervient en premier lieu et les parties ne conviennent qu'alors d'un arbitrage. Vous et votre organisme de prêt pouvez avoir recours à un arbitrage après litige si vous en convenez tous les deux.

Les clauses « d'arbitrage avant litige », souvent appelées « clauses d'arbitrage obligatoires », fonctionnent de la manière inverse. Avant l'apparition de tout litige, une clause du contrat des parties énonce qu'elles doivent résoudre certains types de litiges par voie d'arbitrage au lieu

d'avoir recours au système judiciaire. En général, les organismes de prêt ne sont plus autorisés à insérer des clauses d'arbitrage obligatoire dans les contrats de prêt hypothécaire et les lignes de crédit gagées sur biens immobiliers.

## L'organisme de prêt ne peut pas ajouter le coût de l'assurance-crédit au montant de votre emprunt.

L'assurance-crédit permet de rembourser l'intégralité ou une partie de votre emprunt, ou de suspendre l'intégralité ou une partie des mensualités de votre emprunt dans l'éventualité de votre décès, de votre invalidité, si vous perdez votre travail, ou dans d'autres circonstances stipulées. Si vous empruntez l'argent dans le cadre de votre emprunt hypothécaire pour payer la police d'assurance-crédit, le montant total de votre emprunt augmente et vous payez des intérêts supérieurs. Les prêteurs ne sont pas autorisés à inclure le coût de l'assurance-crédit dans le montant de votre prêt.

Vous pouvez toutefois acheter une police d'assurance-crédit, et en régler la prime au comptant, ou payer des primes mensuelles distinctes des mensualités du remboursement de votre emprunt hypothécaire. Des règles spéciales s'appliquent à l'assurance-crédit en cas de chômage.

# Vous bénéficierez de protections supérieures si votre emprunt comporte des coûts plus élevés.

Si un organisme de prêt vous offre un emprunt hypothécaire à coût élevé pour votre résidence principale, prévoyant un taux d'intérêt annuel (taux annuel en pourcentage ou TAP) ou si les points et frais facturés sont supérieurs à certains seuils, les consommateurs bénéficient de protections supplémentaires. Vous bénéficierez de protections supplémentaires s'il s'agit d'un emprunt hypothécaire pour acheter votre logement, d'un emprunt pour refinancer l'emprunt hypothécaire sur votre logement, ou d'un prêt sur la valeur nette d'une propriété ou d'une ligne de crédit gagée sur biens immobiliers (Home Equity Line of Credit ou HELOC) correspondant à l'une des descriptions suivantes :

- Un prêt hypothécaire dont le TAP est supérieur de 6,5 points de pourcentage au taux moyen préférentiel offert, qui est une estimation du taux qu'un emprunteur avec une bonne cote de crédit paie généralement pour un premier emprunt hypothécaire semblable
- Un emprunt de moins de 50 000 \$ pour une résidence personnelle (comme par exemple une maison préfabriquée) qui n'est également pas garanti par un bien immobilier, avec un TAP de plus de 8,5 points de pourcentage de plus que le taux préférentiel moyen pour un emprunt hypothécaire semblable
- Un deuxième emprunt hypothécaire subordonné ou de second rang avec un TAP plus élevé de plus de 8,5 points de pourcentage que le taux préférentiel moyen pour un emprunt hypothécaire de second rang similaire
- Un emprunt de moins de 20 000 \$ avec des points et des frais représentant un total de 8 pour cent de votre emprunt ou de 1 000 \$ (si cette somme est inférieure), ou un emprunt

d'au moins 20 000 \$ avec des points et frais représentant plus de 5 pour cent de votre emprunt

Par exemple, avant d'accorder un prêt hypothécaire à coût élevé, votre organisme de prêt doit :

- Vous communiquer à l'avance des informations expliquant que votre emprunt hypothécaire est à coût élevé, et en précisant les conditions, le coût et les frais associés à l'emprunt
- Obtenir la certification d'un conseiller en logement selon laquelle vous avez été conseillé(e) en ce qui concerne l'emprunt hypothécaire à coût élevé particulier que l'organisme de prêt vous offre

## **Vous devrez vous acquitter de frais moins nombreux, même si votre emprunt est à coût élevé.**

La législation fédérale limite également ou interdit certaines dispositions des emprunts à coût élevé. Par exemple, si vous avez un emprunt hypothécaire à coût élevé, les organismes de prêt ne peuvent plus ajouter toutes sortes de frais et charges au montant que vous empruntez, une pratique qui a conduit à des abus par le passé.

Pour les emprunts à coût élevé, les frais suivants ne sont pas autorisés :

- Des frais de paiement anticipé de l'intégralité ou d'une partie de votre emprunt (comme par exemple lorsque vous refinancez votre emprunt hypothécaire), ce que l'on appelle communément une pénalité pour remboursement anticipé
- Des « paiements libératoires », c'est-à-dire des paiements importants proches de l'échéance de l'emprunt qui représentent plus de deux fois le montant des paiements habituels, sauf dans certaines circonstances particulières
- Des frais de retard de plus de 4 pour cent de votre mensualité habituelle
- La plupart des frais d'expédition d'un relevé de compte indiquant le montant que vous devez encore sur votre emprunt hypothécaire (que l'on appelle un relevé de remboursement)
- Les frais de modification d'emprunt, par exemple si vous rencontrez des difficultés pour rembourser votre emprunt

Les créiteurs ou courtiers ne sont pas autorisés à conseiller les propriétaires qui refinancent vers des emprunts hypothécaires à coût élevé de ne pas effectuer leurs remboursements d'un emprunt existant.

## Vous bénéficierez d'exigences plus strictes en matière de rapports de valeur estimative.

Qui plus est, pour certains emprunts hypothécaires à prix plus élevé, qui sont généralement des prêts dont le taux d'intérêt annuel est supérieur d'au moins 1,5 point de pourcentage au taux préférentiel moyen, vos protections sont entre autres les suivantes :

- Votre organisme de prêt doit avoir recours aux services d'un expert certifié ou titulaire d'une licence pour estimer la valeur de votre logement.
- L'expert doit voir l'intérieur de votre logement.
- Trois jours avant la signature du contrat d'emprunt, votre prêteur doit vous donner une copie gratuite de tous les rapports d'expertise sur la valeur estimative.

## Vous disposerez d'informations plus complètes en cas d'acquisition d'un logement préalablement acheté en vue d'une revente rapide.

Si vous faites une demande d'emprunt hypothécaire à coût élevé couvert par le règlement, une expertise de la valeur estimative supplémentaire est nécessaire lorsque le logement que vous achetez a été préalablement acheté à des fins de vente rapide spéculative, c'est-à-dire dans les situations suivantes :

- Vous achetez un logement auprès d'un vendeur qui l'avait acheté moins de six mois auparavant, et
- Vous payez une certaine somme au-delà du prix payé par le vendeur du logement :
  - 10 % de plus si le vendeur a acheté le logement moins de 90 jours auparavant.
  - 20 % de plus si le vendeur a acheté le logement entre 91 et 180 jours auparavant.

Lorsque vous achetez un logement acheté et revendu rapidement à des fins spéculatives (« flip »), l'organisme de prêt doit payer une deuxième évaluation de sa valeur comprenant une inspection de l'intérieur de celui-ci. L'organisme de prêt ne peut pas vous demander de prendre en charge les frais correspondants.

Toutes les ventes de ce type ne sont pas soumises à cette exigence, c'est en particulier le cas dans les zones rurales.

## Il est possible que vous deviez utiliser un compte de dépôt fiduciaire aux fins du paiement des impôts et de l'assurance.

Les sommes recouvrées par certains organismes de prêt hypothécaire chaque mois avec vos mensualités de remboursement sont détenues sur des comptes séquestres et servent à payer vos factures importantes telles que par exemple les impôts fonciers et les primes d'assurance-habitation.

Les comptes séquestres peuvent être un moyen pratique de gérer vos coûts. Ils vous aident à économiser un peu chaque mois en prévision de factures importantes que votre organisme de prêt règle pour vous à leur échéance. Le fait de disposer d'un compte séquestre permet de faire en sorte que les propriétaires comprennent mieux les coûts généraux associés à la propriété de leur logement.

Certains organismes de prêt doivent recouvrer auprès de vous des sommes mensuelles destinées au compte séquestre pour les emprunts hypothécaires à coûts plus élevés, au moins pendant les cinq premières années de l'emprunt.

Si votre logement se trouve dans une association communautaire qui prend en charge l'assurance habitation pour tous les propriétaires du lotissement, l'organisme de prêt peut ne devoir conserver de compte séquestre que pour les impôts fonciers. Les communautés susceptibles d'être régies par une association qui a souscrit une police d'assurance propriétaire d'habitation générale pour toutes les maisons de la communauté sont par exemple :

- Les lotissements
- Les immeubles en copropriété

- Les autres communautés à « intérêts communs »

## Exception : certains emprunts n'exigent pas de comptes séquestres.

L'obligation de compte séquestre peut ne pas s'appliquer à certains organismes de prêt, en particulier s'ils opèrent essentiellement dans des zones rurales dans lesquels peu d'emprunts sont souscrits. Si votre organisme de prêt répond à quatre conditions, il est possible qu'il ne doive pas recouvrir de dépôts fiduciaires de votre part. En général, les quatre conditions sont les suivantes :

1. Il prête essentiellement dans des zones rurales ou des endroits dans lesquels on souscrit peu d'emprunts.
2. Avec ses sociétés affiliées éventuelles, il n'accorde pas plus de 500 prêts hypothécaires par an.
3. Il justifie d'actifs de plus de 2 milliards de dollars.
4. Avec ses sociétés affiliées éventuelles, il n'administre généralement pas de comptes séquestres pour les emprunts hypothécaires qu'il gère.

Si votre prêteur répond à ces quatre conditions, mais prévoit de vendre votre prêt à une autre société qui ne répond pas aux mêmes quatre conditions, votre prêteur devra mettre en place un compte séquestre pour vous, si votre emprunt est à coût élevé et couvert par le règlement.

## Exception : Certains emprunts hypothécaires à coût élevé ne sont pas couverts.

Les règlements applicables aux emprunts hypothécaires à coût élevé ne régissent pas tous les emprunts immobiliers. La règle relative à l'évaluation de la valeur ne s'applique pas lorsque vous faites une demande d'emprunt hypothécaire à coût élevé qui est :

- Une hypothèque inversée
- Un emprunt hypothécaire conforme
- Garanti par une maison préfabriquée, dans certaines conditions stipulées
- Qui porte sur un bateau, une caravane, ou une maison mobile fabriquée
- Pour la construction d'un nouveau logement
- Un emprunt temporaire ou transitoire pour 12 mois au plus

- Un emprunt hypothécaire réaménagé et refinancé, dans certaines conditions particulières
- Pour un montant d'au plus 25 000 dollars

Les règlements en matière de comptes séquestres ne s'appliquent pas à un emprunt hypothécaire à coût élevé qui est :

- Garanti par des parts d'une coopérative
- Destiné à financer la construction initiale d'un logement
- Une hypothèque inversée
- Garanti par un deuxième privilège, un privilège subordonné ou de second rang
- Un crédit ouvert (comme par exemple une ligne de crédit gagée sur des biens immobiliers.)
- Un emprunt temporaire ou de transition d'une durée d'au plus 12 mois

# Pour en savoir plus

Des informations en ce qui concerne ces règlements et d'autres règlements peuvent être consultées à <http://consumerfinance.gov/regulations>.

Vous pouvez obtenir des renseignements complémentaires sur les emprunts hypothécaires et une assistance en la matière à <http://consumerfinance.gov/mortgage>. Vous avez déjà un emprunt hypothécaire ? Consultez le livret *Vous avez un emprunt hypothécaire ? À quoi vous attendre dans le cadre des règlements fédéraux*, publié sur cette page.

Si vous avez un problème avec votre emprunt hypothécaire, vous pouvez également déposer une plainte auprès du CFPB :

**En ligne :** [www.consumerfinance.gov/complaint](http://www.consumerfinance.gov/complaint)

**Par téléphone :** (nous offrons des services dans plus de 180 langues)

De 8 à 20 heures, heure de la côte Est des États-Unis, du lundi au vendredi :

(855) 411-CFPB (2372)

Español (855) 411-CFPB (2372)

ATME (855) 729-CFPB (2372)

**Par courrier postal :** Consumer Financial Protection Bureau  
P.O. Box 4503  
Iowa City, Iowa 52244

**Par télécopie :** (855) 237-2392