

Options d'allègement hypothécaire pour propriétaires-occupants pour les emprunteurs (1 à 4 logements)

Dans le présent document, le terme « emprunteur » s'entend de l'emprunteur, du coemprunteur ou du conjoint.

Objectif

Élaboré par **Canada Guaranty**, la **Société canadienne d'hypothèques et de logement** et **Genworth Canada**, le présent guide stratégique sur la gestion des cas de défaut décrit les outils de gestion des cas de défaut et les solutions recommandées pour les emprunteurs propriétaires (1 à 4 logements) qui éprouvent des difficultés en raison de la pandémie de COVID-19. Notre objectif est d'appuyer vos efforts pour aider vos clients qui sont directement touchés par la pandémie en les aidant à comprendre les options qui s'offrent à eux.

Mise en œuvre

En raison de l'incertitude persistante quant à la durée de la pandémie de COVID-19 et ses répercussions sur les emprunteurs, ce document demeurera en vigueur jusqu'à nouvel ordre. Les trois assureurs hypothécaires informeront les prêteurs lorsque ce document ne sera plus applicable.

Application

Ce document de référence temporaire fournit des indications supplémentaires à titre de complément aux politiques et directives existantes de l'assureur hypothécaire. Sauf indication contraire dans le présent document, les politiques et les lignes directrices normales de l'assurance prêt hypothécaire s'appliquent. Les prêteurs sont autorisés à proposer des solutions de rechange raisonnables à l'assureur hypothécaire concerné.

Les communications ou directives précédentes relatives à la COVID-19 demeurent en vigueur et ne sont pas remplacées par le présent document.

Toute demande de règlement future sera assujettie au processus standard de règlement des demandes de l'assureur, y compris l'application par le prêteur d'une diligence raisonnable et de pratiques prudentes en matière de gestion des cas de défaut.

Pouvoirs du prêteur

Le prêteur a le pouvoir de mettre en œuvre les outils de gestion des cas de défaut et les solutions recommandées décrits dans le présent guide stratégique sans l'approbation préalable de l'assureur hypothécaire concerné. Il est recommandé aux prêteurs de consulter l'assureur hypothécaire pour obtenir des éclaircissements ou pour faire approuver des outils de gestion des cas de défaut qui ne relèvent pas des pouvoirs du prêteur.

Responsabilités du prêteur

- Ce document ne se substitue pas à la responsabilité du prêteur de faire preuve de diligence raisonnable dans l'examen de la situation unique de chaque emprunteur. Conformément aux exigences actuelles en matière de gestion des cas de défaut, les prêteurs doivent effectuer une évaluation complète de l'emprunteur dans l'application de l'un ou l'autre des outils ou des solutions de gestion des cas de défaut. Cela comprend notamment la collecte de renseignements sur l'emprunteur, comme le revenu à jour et le calcul des rapports d'amortissement brut de la dette (ABD) et d'amortissement total de la dette (ATD) mis à jour.
- Le prêteur doit prendre toutes les mesures raisonnables et appropriées pour limiter les demandes de règlement, notamment au moyen de la gestion des situations de défaut des emprunteurs.
- Le prêteur doit épuiser toutes les options viables et tous les outils de gestion des cas de défaut susceptibles d'aider les emprunteurs à régulariser le prêt.
- Le prêteur doit s'assurer que la priorité de la sûreté relative au prêt n'est pas modifiée défavorablement par l'une des mesures prises pour gérer un cas de défaut.
- Les documents justificatifs et les explications doivent être conservés dans le dossier du prêteur pour appuyer l'analyse du prêteur et la justification de l'utilisation d'un outil ou d'une solution de gestion des cas de défaut. Cela devrait comprendre, sans s'y limiter, la raison du défaut, les démarches faites auprès de l'emprunteur, l'évaluation de la capacité financière de l'emprunteur à corriger le défaut et la justification de l'approche adoptée pour gérer le cas défaut.

Situation : le revenu ne suffit plus pour rembourser le prêt hypothécaire

Scénario 1	Exemples
L’emprunteur subit une réduction du revenu de son MÉNAGE qui l’empêche de respecter ses obligations hypothécaires.	<ol style="list-style-type: none"> (1) L’emprunteur est sans emploi temporairement et compte sur le soutien du gouvernement jusqu’à ce que la situation se stabilise et qu’il retrouve un emploi stable. (2) L’emprunteur a conservé son emploi, mais son horaire est réduit en raison de l’application de mesures de crise. (3) L’emprunteur travaille dans un secteur qui n’est pas jugé comme étant essentiel; il reprendra le travail lorsque les restrictions seront levées. Enseignants et aides scolaires, commerce de détail, salons de coiffure, hôtellerie et tourisme, massothérapeutes, professionnels (dentistes, vétérinaires), secteur de la restauration, chiropraticiens, entraîneurs personnels, travailleurs de la construction, représentants de commerce, etc. (4) L’emprunteur a changé d’emploi ou de secteur d’activité, ce qui a entraîné une baisse générale du revenu du MÉNAGE.

Option de gestion de cas de défaut

Report de paiements : non recommandé , car cette catégorie d’emprunteurs a des flux de trésorerie positifs.	Sauvetage (modalités spéciales de remboursement) : non recommandé , car l’emprunteur a été jugé apte à faire des paiements mensuels réguliers à la suite d’une restructuration du prêt.
Capitalisation: recommandé lorsque l’emprunteur a la capacité de faire des paiements hypothécaires plus élevés. Si l’emprunteur ne peut pas absorber les paiements hypothécaires reportés et d’autres paiements reportés (par ex. taxes et charges de copropriété), le montant total reporté peut être capitalisé sans attendre l’échéance du prêt. Peut être utilisé en combinaison avec une période d’amortissement prolongée.	Période d’amortissement prolongée : recommandé si l’augmentation des paiements à la suite de la capitalisation est impossible à gérer. La prolongation de la période d’amortissement est permise uniquement pour maintenir le rapport d’amortissement brut de la dette (ABD) sous 39 %. Si le rapport ABD se situe sous 39 %, la prolongation d’amortissement n’est pas une option.

Solution recommandée

Une capitalisation de montants reportés qui peut être combinée avec une période d’amortissement prolongée pour réduire les paiements mensuels. La nouvelle période d’amortissement est limitée à des tranches de cinq ans allant jusqu’à 40 ans (à partir de la date d’ajustement de l’intérêt) jusqu’à ce que le rapport d’amortissement brut de la dette soit inférieur à 39 %. À partir de là, aucune autre augmentation n’est permise.

Scénario 2	Exemples
L’emprunteur a subi une perte totale du revenu de son MÉNAGE . Le revenu est insuffisant pour rembourser une tranche du prêt hypothécaire, et il n’y a pas de possibilités d’emploi/de revenu dans un proche avenir. IL Y A TOUTEFOIS UNE FORTE PROBABILITÉ DE RECOUVREMENT.	L’employeur de l’emprunteur a cessé ses activités de façon permanente, mais l’emprunteur a d’autres possibilités d’emploi. L’emprunteur peut avoir subi une perte ou la fermeture de son entreprise ou la perte ou la cessation de ses activités en tant que travailleur autonome, mais leurs activités reprendront une fois que l’économie sera pleinement rétablie.

Option de gestion de cas de défaut

Report de paiements : recommandé à condition que l’emprunteur n’ait pas été assujéti à une entente de report de paiements hypothécaires antérieure, à l’exception de la possibilité de reporter les paiements hypothécaires jusqu’à six mois en raison des répercussions de la pandémie de COVID-19. L’emprunteur peut avoir accès à un maximum de quatre mois supplémentaires pour le report de paiements hypothécaires en vertu des outils de gestion des cas de défaut habituels. Les prêteurs doivent faire preuve d’une diligence accrue lorsqu’ils évaluent la faisabilité de cet outil au cas par cas.	Sauvetage (modalités spéciales de remboursement) : recommandé , modalités de sauvetage prévoyant le paiement des intérêts seulement.
Capitalisation: non recommandé.	Période d’amortissement prolongée : non recommandé.

Solution recommandée

Les modalités de sauvetage prévoyant le paiement des intérêts seulement OU des reports supplémentaires d’un maximum de quatre mois pour donner plus de temps à l’emprunteur pour stabiliser sa situation d’emploi ou de revenu.

Situation : le revenu ne suffit plus pour rembourser le prêt hypothécaire

Scénario 3	Exemples
L’emprunteur a subi une perte totale du revenu de son MÉNAGE . Le revenu est insuffisant pour rembourser une tranche du prêt hypothécaire, et il n’y a pas de possibilités d’emploi dans un proche avenir.	L’employeur de l’emprunteur a cessé ses activités de façon permanente, et il n’y a pas de perspectives immédiates. L’emprunteur peut avoir subi une perte ou la fermeture de son entreprise ou la perte ou la cessation de ses activités en tant que travailleur autonome, et il n’y a pas de perspectives immédiates.
Option de gestion de cas de défaut	
Report de paiements : non recommandé À MOINS que la vente par l’emprunteur soit envisagée; si faisable (selon la conjoncture du marché), l’emprunteur pourrait obtenir des reports de paiements supplémentaires pour faciliter une vente. Limite de quatre reports supplémentaires.	Sauvetage (modalités spéciales de remboursement) : non recommandé , le revenu est insuffisant pour respecter toute modalité de paiement que ce soit.
Capitalisation: non recommandé , l’emprunteur n’a pas les moyens de faire des paiements.	Période d’amortissement prolongée : non recommandé , l’emprunteur n’a pas les moyens de faire des paiements, même s’ils sont réduits.
Solution recommandée	
Il n’y a aucun outil normalisé de gestion des cas de défaut applicable à un tel scénario.	

Situation : le revenu est suffisant pour rembourser le prêt hypothécaire

Scénario 4	Exemples
Le revenu du MÉNAGE de l’emprunteur est revenu au niveau antérieur à la crise ; toutefois, des montants en souffrance au titre des taxes et des charges de copropriété s’ajoutent aux paiements hypothécaires reportés pendant la période de report de six mois.	L’emprunteur a retrouvé un emploi régulier et est de retour au travail.
Option de gestion de cas de défaut	
Report de paiements : non recommandé , car les emprunteurs de cette catégorie ont des flux de trésorerie positifs et n’ont plus besoin de reports supplémentaires.	Sauvetage (modalités spéciales de remboursement) : non recommandé , car l’emprunteur dispose d’un revenu suffisant pour maintenir le prêt hypothécaire. Mettre l’accent sur le recouvrement des paiements différés.
Capitalisation: recommandé si l’emprunteur ne peut pas absorber les paiements hypothécaires reportés et d’autres paiements reportés (par ex. taxes et charges de copropriété). L’emprunteur devrait être en mesure d’effectuer les paiements hypothécaires mensuels plus élevés.	Période d’amortissement prolongée : recommandé si l’emprunteur ne peut pas maintenir les paiements hypothécaires plus élevés à la suite de la capitalisation et que le rapport ABD actuel est supérieur à 39 %.
Solution recommandée	
Restructuration de prêt pour proposer une combinaison d’outils de gestion des cas de défaut plus sophistiqués pour accélérer le retour du prêt hypothécaire à son état initial le plus rapidement possible. Une capitalisation de montants reportés qui peut être combinée avec une période d’amortissement prolongée pour réduire les paiements mensuels. La nouvelle période d’amortissement est limitée à des tranches de cinq ans allant jusqu’à 40 ans (à partir de la date d’ajustement de l’intérêt) jusqu’à ce que le rapport d’amortissement brut de la dette soit inférieur à 39 %. À partir de là, aucune autre augmentation n’est permise.	