



Le 10 juillet 2024

CANADA GUARANTY

AVIS AUX PRÊTEURS

Foire aux questions : Clarifications additionnelles sur l'admissibilité de l'amortissement sur 30 ans

Entrée en vigueur le 1er août 2024

Cher(es) partenaires,

Suite à notre communication du 18 juin, nous sommes heureux de vous fournir davantage de précisions ainsi qu'une foire aux questions relativement à l'admissibilité de l'amortissement sur 30 ans.

- 1. Quelles mesures de diligence raisonnable le prêteur doit-il prendre pour confirmer que l'emprunteur répond aux exigences relatives à la période d'amortissement de 30 ans pour l'achat d'une première maison?**
Le prêteur peut déterminer la vérification appropriée requise pour satisfaire à cette exigence. Par souci de clarté, lorsque le prêteur obtient une confirmation verbale, celle-ci doit être consignée dans son dossier de souscription.
- 2. Comment l'exigence de quatre ans s'applique-t-elle aux critères d'achat d'une première maison?**
Les critères sont conformes à l'approche du Régime d'accession à la propriété. La période de quatre ans commence le 1er janvier de la quatrième année précédant la date de transfert de la propriété. Par exemple, si la date de clôture de la transaction est le 15 juillet 2025, l'emprunteur (ou son époux, épouse ou conjoint[e] de fait actuel) n'a pas été propriétaire de sa résidence principale depuis le 1er janvier 2021.
- 3. Tous les emprunteurs figurant dans la demande doivent-ils satisfaire aux exigences relatives à l'achat d'une première maison?**
Non, au moins un emprunteur doit être un acheteur d'une première maison dans la demande. Pour plus de clarté, au moins un acheteur d'une première maison doit figurer sur le titre de propriété.
- 4. Que se passe-t-il si l'emprunteur qui achète une première maison n'occupe pas la nouvelle propriété?**
Si la propriété n'est pas occupée par l'emprunteur, la propriété doit être occupée par le coemprunteur qui est lié à l'emprunteur par un mariage, une union de fait ou une relation parent-enfant légale sans loyer.



CANADA
GUARANTY

Le service que vous méritez, par des gens de confiance.



5. Y a-t-il des exigences concernant les emprunteurs qui ont été propriétaires d'une maison, mais qui ont récemment vécu une rupture de mariage ou d'une union de fait?

Conformément aux paramètres publiés par le gouvernement du Canada, l'approche sera semblable aux critères d'admissibilité du Régime d'accession à la propriété. Par conséquent, l'emprunteur doit avoir vécu séparément de son époux, épouse ou conjoint(e) de fait en raison de la rupture de leur mariage ou de leur union de fait pendant une période d'au moins 90 jours avant la date de clôture de la transaction. S'il y a un nouvel époux/conjoint de fait ou une nouvelle épouse/conjointe de fait qui est propriétaire d'une autre propriété, l'emprunteur n'a pas occupé la maison comme lieu de résidence principal.

6. Y a-t-il de nouvelles exigences pour qu'un prêteur détermine si une propriété est une nouvelle construction pour une période d'amortissement de 30 ans?

Non. Canada Guaranty définit les nouvelles constructions comme suit :

Une maison neuve est une propriété qui a été vendue dans l'année suivant la date de délivrance du permis d'occupation finale. Les propriétés que les promoteurs/constructeurs ont en inventaires, même lorsque le permis d'occupation finale a été délivré depuis plus d'un an, sont également considérées comme des maisons neuves. Les nouvelles constructions doivent répondre aux normes du Code national du bâtiment et à la dernière édition des Normes de construction résidentielle Canada ou aux codes du bâtiment provinciaux et municipaux applicables.

Veillez visiter nos critères de souscription <https://www.canadaguaranty.ca/fr/criteres-de-souscription/> pour notre définition sur la nouvelle construction.

7. Les demandes d'assurance prêt hypothécaire soumises avant le 1er août 2024 peuvent-elles être soumises de nouveau le 1er août 2024 ou après cette date pour demander une période d'amortissement de 30 ans, ou le prêteur doit-il soumettre une nouvelle demande?

Les prêteurs peuvent soumettre de nouveau des demandes déjà soumises pour demander une période d'amortissement de 30 ans à compter du 1er août 2024, à condition que la nouvelle demande soit soumise avant l'avance du prêt.

8. Y a-t-il des exclusions de produits précis pour une période d'amortissement de 30 ans?

Tous les produits qui répondent aux critères d'admissibilité pour une période d'amortissement de 30 ans (p. ex. propriété occupée par le propriétaire, nouvelle construction, ratio prêt/valeur supérieur à 80 %) seront admissibles à une période d'amortissement de 30 ans.

9. Les prêts à amortissement de 30 ans sont-ils autorisés dans le cadre du Programme Avantage Locatif^{MC}?

Non, étant donné que la période d'amortissement de 30 ans n'est permise que pour un ratio prêt/valeur supérieur à 80 % et que la propriété ne sera pas occupée par le propriétaire, le Programme Avantage Locatif^{MC} n'est pas admissible.

10. Les prêts à amortissement de 30 ans sont-ils permis pour les transactions d'assurance de portefeuille?

Non, étant donné que l'amortissement sur 30 ans n'est permis que pour les prêts à ratio élevé (ratio prêt/valeur supérieur à 80 %), l'assurance de portefeuille demeurera plafonnée à une période d'amortissement de 25 ans.

Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à communiquer avec un membre de notre équipe des comptes nationaux.



FAQ



Liz Sanchez Directrice, Comptes nationaux	647 278-3536 1 866 414-9109, poste 7070	Liz.Sanchez@canadaguaranty.ca
David Napoleone Directeur, Comptes nationaux	647 287-8545 1 866 414-9109, poste 7086	David.Napoleone@canadaguaranty.ca
Jason Neziol Directeur, Comptes nationaux	416 564-7236 1 866 414-9109, poste 7162	Jason.Neziol@canadaguaranty.ca
Darren Kirk Vice-président, Ventes régionales	403 473-8482 1 866 414-9109, poste 7003	Darren.Kirk@canadaguaranty.ca

Merci de votre partenariat et de votre confiance,

Mary Putnam | Première vice-présidente, Ventes et marketing
Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty
www.canadaguaranty.ca/fr

Téléphone 416 640-8936 | Sans frais 1 866 414-9109, poste 8936

Courriel mary.putnam@canadaguaranty.ca