
CODE DE CONDUITE POUR LES INSTITUTIONS FINANCIERES SOUS REGLEMENTATION FEDERALE - INFORMATION SUR LE REMBOURSEMENT ANTICIPE DES HYPOTHEQUES

BUT

Le Code a pour objectif de s'assurer que les institutions financières sous réglementation fédérale (« **prêteurs** ») divulguent une information de qualité concernant les accords de crédit garantis par des hypothèques pour lesquelles des frais pour paiement anticipé pourraient s'appliquer (« **hypothèques** »), pour aider les emprunteurs à prendre des décisions concernant le paiement anticipé de leur hypothèque.

Actuellement, les prêteurs divulguent aux consommateurs énormément de renseignements sur le paiement anticipé des hypothèques, comme l'exigent les règlements fédéraux pertinents. Ils fournissent de l'information entre autres choses sur le *Règlement sur le coût d'emprunt* et le *Règlement sur les pratiques commerciales en matière de crédit* adoptés par le gouvernement fédéral. L'information qui sera fournie en vertu du Code s'ajoute à l'information que les prêteurs fournissent déjà aux consommateurs.

APPLICATION ET MISE EN OEUVRE

Les prêteurs appliqueront les éléments stratégiques du Code se rapportant aux nouvelles hypothèques pas plus tard que six mois après la date d'adoption du Code pour les éléments 3 et 4; et pas plus tard que douze (12) mois après l'adoption du Code pour les éléments 1, 2 et 5. Les prêteurs appliqueront le Code aux hypothèques en vigueur, lorsqu'il est possible de le faire. Le Code ne s'applique pas aux hypothèques conclues à des fins commerciales ou aux hypothèques conclues par des emprunteurs qui ne sont pas des personnes physiques.

CONFORMITE AU CODE

L'Agence de la consommation en matière financière du Canada surveillera le respect du Code et en rendra compte.

PRESENTATION DE L'INFORMATION

Les prêteurs fourniront l'information en un langage et d'une manière simples et clairs, et de façon à ne pas induire en erreur.

ÉLÉMENTS STRATEGIQUES

1. Information fournie chaque année

Chaque année, les prêteurs fourniront les renseignements suivants sur le paiement anticipé des hypothèques aux emprunteurs :

Les privilèges de paiement par anticipation que l'emprunteur peut exercer pour rembourser son hypothèque plus rapidement sans avoir à payer des frais pour paiement anticipé.
Exemples : versements forfaitaires, hausse du montant des versements réguliers, augmentation de la fréquence des versements, notamment une fois par semaine ou toutes les deux semaines.

Le montant du remboursement anticipé que l'emprunteur peut effectuer une fois par an selon son contrat hypothécaire sans devoir payer des frais pour paiement anticipé.

Une explication de la façon dont le prêteur calcule les frais pour paiement anticipé de l'hypothèque de l'emprunteur (par exemple un certain nombre de mois d'intérêts, ou le différentiel de taux d'intérêt (DTI)).

Une description des facteurs qui pourraient occasionner une modification des frais pour paiement anticipé au fil du temps.

Une information personnalisée sur l'hypothèque, en vigueur à la date à laquelle l'information est produite, pour que l'emprunteur puisse prévoir les frais pour paiement anticipé.

L'information personnalisée comprendra, selon le type d'hypothèque détenue par l'emprunteur :

- le montant du prêt que l'emprunteur n'a pas encore remboursé
- le taux d'intérêt de l'hypothèque et d'autres facteurs (par exemple un escompte ou le taux d'intérêt courant) que le prêteur utilise pour calculer les frais pour paiement anticipé
- la durée restante ou la date d'échéance de l'hypothèque de l'emprunteur

Pour les hypothèques à propos desquelles les frais pour paiement anticipé peuvent être fondés sur le DTI :

- la façon dont le prêteur détermine le taux à utiliser à des fins de comparaison pour calculer le DTI
- où l'emprunteur peut trouver le taux à des fins de comparaison (par exemple sur le site Web du prêteur)

Où l'emprunteur peut trouver les calculatrices financières du prêteur qu'il peut utiliser, de même que l'information qui précède, pour établir les frais pour paiement anticipé.

Tout autre montant que l'emprunteur doit payer au prêteur, si l'emprunteur rembourse son hypothèque par anticipation, et le mode de calcul des montants à verser.

La façon dont l'emprunteur peut communiquer avec un membre du personnel du prêteur qui s'y connaît bien en paiements anticipés d'hypothèques. Par exemple, les emprunteurs peuvent communiquer avec un membre du personnel par téléphone sans frais, comme on l'indique au point 5.

2. Information fournie lorsque l'emprunteur paie des frais pour paiement anticipé

Si des frais pour paiement anticipé s'appliquent et que l'emprunteur confirme au prêteur qu'il rembourse par anticipation le solde intégral ou une fraction déterminée de son hypothèque, le prêteur doit fournir par écrit à l'emprunteur les renseignements suivants :

Les frais pour paiement anticipé applicables

Une description de la façon dont le prêteur a calculé les frais pour paiement anticipé (par exemple en se fondant sur un certain nombre de mois d'intérêts ou le DTI)

Si le prêteur s'est fondé sur le DTI pour calculer les frais pour paiement anticipé, le prêteur doit indiquer à l'emprunteur :

- le montant impayé de l'hypothèque
- le taux d'intérêt annuel appliqué à l'hypothèque
- le taux utilisé à des fins de comparaison pour faire le calcul
- la durée restante de l'hypothèque utilisée pour faire le calcul

La période, le cas échéant, à laquelle s'appliquent les frais pour paiement anticipé.

Une description des facteurs qui pourraient occasionner une modification des frais pour paiement anticipé au fil du temps.

Tout autre montant que l'emprunteur doit payer au prêteur, lorsque l'emprunteur rembourse son hypothèque par anticipation, et le mode de calcul des montants à verser.

3. Sensibilisation accrue des emprunteurs

Pour aider les emprunteurs à mieux comprendre les conséquences des remboursements anticipés d'hypothèques, les prêteurs mettront à la disposition des consommateurs de l'information sur les sujets suivants :

Les différences entre :

- les hypothèques à taux fixe et les hypothèques à taux variable
- les hypothèques ouvertes et les hypothèques fermées
- les hypothèques à long terme et les hypothèques à court terme

Les façons dont l'emprunteur peut s'y prendre pour rembourser son hypothèque plus rapidement sans avoir à payer des frais pour paiement anticipé. Exemples : versements forfaitaires, hausse du montant des versements réguliers, augmentation de la fréquence des versements, notamment une fois par semaine ou toutes les deux semaines.

Les moyens d'éviter les frais pour paiement anticipé (par exemple en transférant une hypothèque).

Le mode de calcul des frais pour paiement anticipé, illustré d'exemples des frais pour paiement anticipé qui s'appliqueraient dans des situations données.

Les décisions de l'emprunteur qui pourraient l'amener à payer des frais pour paiement anticipé, par exemple les suivantes :

- o le fait de rembourser partiellement par anticipation des montants supérieurs à ce que permet le contrat hypothécaire de l'emprunteur
- o le refinancement de l'hypothèque
- o le transfert de l'hypothèque à un autre prêteur

Les prêteurs peuvent rendre cette information publique en l'affichant sur leurs sites Web canadiens accessibles au public, sur lesquels ils offrent des produits ou des services, et lorsque les consommateurs en font la demande dans les lieux d'affaires du prêteur au Canada, y compris lorsque les consommateurs sont pré-approuvés pour un prêt hypothécaire. En outre, chaque prêteur indiquera sur son site Web canadien accessible au public des liens permettant d'accéder à de l'information sur les hypothèques, fournie sur le site Web de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

4. Calculatrices financières

Chaque prêteur affichera des calculatrices sur son site Web accessible au public à l'intention des emprunteurs, et donnera des instructions aux emprunteurs sur la façon d'utiliser les calculatrices pour obtenir l'information concernant le remboursement anticipé d'hypothèques dont ils ont besoin. Les emprunteurs pourront inscrire les données relatives à leur hypothèque dans la calculatrice pour obtenir un montant estimatif des frais courants pour paiement par anticipation. Les emprunteurs pourront aussi modifier les données qu'ils inscrivent, par exemple le montant impayé de l'hypothèque ou la durée restante, pour qu'ils se rendent compte de l'incidence des choix qu'ils font en matière de paiement sur les frais pour paiement par anticipation.

5. Accès des emprunteurs aux frais réels pour paiement par anticipation

Chaque prêteur fournira un numéro de téléphone sans frais que les emprunteurs pourront composer pour communiquer avec des membres du personnel qui s'y connaissent bien sur les paiements anticipés d'hypothèques. Les membres du personnel seront en mesure de fournir verbalement à l'emprunteur le montant réel des frais pour paiement par anticipation applicables à son hypothèque à ce moment-là. Ils pourront également fournir le montant des frais pour paiement par anticipation par écrit à l'emprunteur, s'il en fait la demande. Le montant fourni sera le montant en vigueur à la date du document. Un prêteur n'agira pas dans le but de prendre des mesures concernant le remboursement d'une hypothèque avant que l'emprunteur ait confirmé son intention de rembourser l'hypothèque.