

30 avril, 2018

Objet : Assurance prêt hypothécaire à faible ratio – Précisions sur les transferts amorcés par l'emprunteur

Conformément à la mise à jour destinée aux prêteurs intitulée « Modifications à l'assurance prêt hypothécaire à faible ratio » du 30 novembre 2016, vous trouverez ci-dessous des précisions en ce qui concerne l'assurabilité de prêts précédemment refinancés (c.-à.-d. des prêts dont le solde a été augmenté ou dont la période d'amortissement a été prolongée) lorsque l'emprunteur transfère un prêt non assuré d'un prêteur approuvé à un autre prêteur indépendant.

Après consultation auprès du ministère des Finances et d'autres assureurs hypothécaires, il a été précisé qu'un prêt non assuré déjà accordé par un prêteur approuvé peut être transféré à un autre prêteur approuvé et être assuré, même s'il s'agissait à l'origine d'un refinancement ou d'un nouveau prêt ou encore si la période d'amortissement était de plus de 25 ans. Le prêteur initial (« prêteur A ») ne pourra pas bénéficier de l'assurance prêt hypothécaire s'il a d'abord financé le prêt à titre de transaction de refinancement ou si la durée de l'amortissement est de plus de 25 ans. Néanmoins, un prêteur qui reçoit le prêt dans le cadre d'un transfert amorcé par l'emprunteur (« prêteur B ») sera en mesure d'assurer un prêt non assuré à l'origine à condition que le solde impayé n'augmente pas au moment du transfert et que la période d'amortissement ne dépasse pas la période la plus courte de la période d'amortissement restante ou 25 ans. En outre, dans chacun des exemples indiqués ci-dessous, le prêt à assurer au moment du transfert amorcé par l'emprunteur doit satisfaire aux autres exigences d'admissibilité à l'assurance en vertu du *Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles*.

Exemples :

(Remarque : Les exemples renvoient à des dossiers qui ont été créés après la date d'entrée en vigueur de la norme visant les prêts hypothécaires à faible ratio et ne respectent pas les dispositions relatives au prêt avec antériorité.)

- 1) **Le prêteur A consent à refinancer un prêt. L'emprunteur veut transférer le prêt non assuré (aucune augmentation du solde impayé ou de la période d'amortissement restante) au prêteur B. Le prêteur B sera-t-il en mesure d'assurer le prêt?**

Oui. Le prêt est assurable puisque le prêteur B reçoit le prêt et n'est pas le prêteur initial qui a versé les fonds de refinancement. La période d'amortissement du prêt versé par le prêteur B doit être la période la plus courte entre la période d'amortissement restante ou 25 ans.

- 2) **Le prêteur A établit une charge accessoire dont la limite totale est de 300 000 \$ et un solde impayé de 250 000 \$. L'emprunteur augmente le solde jusqu'à la limite totale de 300 000 \$ avant le transfert (avec le prêteur A). Le prêteur B pourra-t-il assurer le solde du prêt de 300 000 \$?**

Oui, étant donné que le prêteur B hérite du prêt avec charge accessoire antérieure et n'est pas le prêteur initial qui a versé les fonds de refinancement. Le prêteur B est en mesure de faire assurer le prêt si le montant du solde impayé n'augmente pas au moment du transfert et que la période d'amortissement accordée ne dépasse pas 25 ans.

3) Le prêteur A accorde un prêt dont la période d'amortissement est de 30 ans. Il reste 27 ans à la période d'amortissement, et l'emprunteur souhaite transférer le prêt non assuré au prêteur B. Le prêteur B pourra-t-il le faire assurer?

Pour que le prêteur B puisse faire assurer le prêt, la période d'amortissement maximale de ce dernier doit être la plus courte parmi ces deux : période d'amortissement restante ou 25 ans. Dans cet exemple, étant donné que la période d'amortissement restante est supérieure à 25 ans, le prêteur B doit réduire cette période à 25 ans pour que le prêt soit assurable.

Si vous avez des questions sur la présente mise à jour, n'hésitez pas à communiquer avec votre représentante ou représentant Genworth dont le nom figure ci-dessous.

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Catherine Adams	Vice-présidente, Développement des affaires	(905) 287-5375	catherine.adams@genworth.com
Scott Galbraith	Vice-président, Développement des affaires	(905) 287-5367	scott.galbraith@genworth.com
Mark Stamm	Vice-président, Développement des affaires	(514) 347-5759	mark.stamm@genworth.com
Lisa Trudell	Vice-présidente, Ventes nationale	(905) 287-5369	lisa.trudell@genworth.com
Marc Shendale	Vice-président, Développement des affaires	(905) 287-5392	marc.shendale@genworth.com
Kiki Sauriol-Roode	Vice-présidente, Développement des affaires	(905) 287-5379	kiki.sauriol-roode@genworth.com

Cordialement,



Debbie McPherson
Genworth Canada

Première vice-présidente, Ventes et marketing

Téléphone : 905.287.5465

Courriel : debbie.mcperson@genworth.com