

## Document d'information générale

# Assurance-prêt hypothécaire

L'assurance-prêt hypothécaire est une police d'assurance qui indemnise un prêteur hypothécaire pour les pertes attribuables à la défaillance d'un prêt hypothécaire. Une défaillance hypothécaire signifie que l'emprunteur n'a pas fait tout ce qu'il est tenu de faire en vertu de la convention hypothécaire. Le type de défaillance le plus courant est de ne pas faire de paiements.

Les institutions financières peuvent prêter jusqu'à 80 % du montant le plus bas du prix d'achat d'une propriété résidentielle ou de sa valeur estimative (souvent appelée ratio prêt-valeur) sans exiger que le prêt hypothécaire soit assuré par un assureur de prêt hypothécaire. Ce type de prêt hypothécaire est généralement appelé un prêt hypothécaire conventionnel. Si le montant principal d'un prêt hypothécaire fait en sorte que le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %, le prêt hypothécaire doit être assuré par un assureur de prêt hypothécaire. Un prêteur peut aussi demander une assurance-prêt hypothécaire sur les prêts hypothécaires conventionnels qui comportent des risques uniques, comme une propriété située dans un endroit éloigné où la qualité marchande est limitée ou médiocre ou dans une collectivité soutenue par une seule industrie, quel que soit le ratio prêt-valeur.

L'assurance-prêt hypothécaire permet aux acheteurs d'une maison d'acheter une maison avec une mise de fonds inférieure à 20 %, à condition qu'ils répondent aux critères de prêt du prêteur et aux normes de souscription de l'assureur hypothécaire. L'assurance-prêt hypothécaire protège uniquement le prêteur. Elle ne protège pas l'emprunteur ou son intérêt dans la propriété. L'assurance-prêt hypothécaire n'est pas un type d'assurance qui paie le prêt hypothécaire si l'emprunteur n'est pas en mesure de payer ou s'il décède.

La prime d'assurance est payée par le prêteur; celui-ci est ensuite remboursé par l'emprunteur. Si l'emprunteur n'a pas assez d'argent pour payer la prime d'assurance, le montant de celle-ci est ajouté au montant emprunté au prêteur. Une fois le prêt hypothécaire financé, le prêteur envoie la prime d'assurance à l'assureur hypothécaire et le reste des fonds hypothécaires est remis à l'emprunteur ou à son avocat ou notaire. Si la prime d'assurance est ajoutée au montant du prêt hypothécaire, l'emprunteur paiera des intérêts sur le montant total emprunté, y compris la prime d'assurance hypothécaire. Si l'emprunteur demande d'ajouter des fonds supplémentaires au prêt hypothécaire par la suite, une prime d'assurance supplémentaire s'applique si le ratio prêt-valeur excède 80 % de la valeur estimative de la propriété au moment où les fonds supplémentaires sont avancés.

## La prime d'assurance-prêt hypothécaire

Le coût de l'assurance-prêt hypothécaire est calculé en multipliant le montant des fonds empruntés par la prime d'assurance en cas de défaillance. Le taux de la prime variera selon le montant de l'hypothèque, la période d'amortissement et le montant de la mise de fonds. Le montant de la mise de

fonds influe sur la prime parce qu'un ratio prêt-valeur (RPV) plus élevé entraîne un taux plus élevé. Le RPV est déterminé en divisant le montant emprunté par la valeur de la propriété. Plus le RPV est élevé, plus la prime d'assurance sera élevée. D'autres facteurs peuvent également influencer sur le calcul de la prime. Le fournisseur d'assurance-prêt hypothécaire détermine les facteurs utilisés dans le calcul et le montant de la prime.

Des exemples de primes d'assurance en cas de défaillance sont disponibles sur les sites Web suivants :

- [www.cmhc-schl.gc.ca/fr](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr)
- [www.genworth.ca/fr/index.aspx](http://www.genworth.ca/fr/index.aspx)
- [www.canadaguaranty.ca/fr/](http://www.canadaguaranty.ca/fr/)

### **Les primes d'assurance-prêt hypothécaire ne sont pas remboursables**

**Si vous ne pouvez pas honorer vos obligations et que l'assureur nous paie, vous êtes toujours responsable en vertu de l'hypothèque, mais vos obligations seront envers l'assureur et non envers nous.**

Notre relation avec les assureurs est libre de tout lien de dépendance. Nous n'avons aucune entente pour recevoir des paiements ou des prestations venant d'eux en raison de l'assurance-prêt hypothécaire, à part les réclamations.

Chaque assureur hypothécaire a ses propres critères d'évaluation de l'emprunteur et de la propriété, et il décide si une hypothèque peut être assurée. Cette décision n'est pas prise par Home Trust. Bien que Home Trust puisse approuver une demande de prêt hypothécaire et émettre une lettre d'engagement, l'assureur hypothécaire peut refuser la demande d'assurance hypothécaire. Si cela se produit, Home Trust ne pourra pas accorder le prêt à moins qu'un autre assureur hypothécaire ne soit prêt à assurer le prêt hypothécaire.

#### **Exemple : Calcul de la prime d'assurance**

L'achat d'une propriété à un prix de vente de 200 000 \$ avec une mise de fonds de 10 000 \$ se traduira par un ratio prêt-valeur de 95 %. Avec une période d'amortissement de 25 ans et en supposant que le taux de prime d'assurance en cas de défaillance est de 4,00 %, la prime d'assurance est calculée comme suit :

$$\text{Prime d'assurance}^* = 190\,000 \$ \times 4,00 \% = 7\,600 \$$$

\*L'exemple suppose un taux de prime d'assurance-prêt hypothécaire de 4,00 %. L'exemple n'est donné qu'à titre indicatif, et le taux de prime d'assurance-prêt hypothécaire du client peut différer.