

IMMEUBLES COLLECTIFS

REPLACEMENT D'UN ENGAGEMENT



EN BREF

En général, la SCHL n'autorise pas le renoncement inconditionnel quant aux cautionnements et aux engagements fournis par l'emprunteur, sauf s'il y a remplacement acceptable de l'emprunteur ou de la caution. Une modification de la structure de l'emprunteur impliquant le remplacement d'un emprunteur ou d'une caution relativement à un prêt visant un immeuble collectif nécessite l'approbation de la SCHL. Lorsque les engagements sont remplacés, les montants de la sûreté demeurent les mêmes que ceux de l'engagement du prêt d'origine. Le prêteur agréé assume la responsabilité de la validité et du caractère exécutoire des engagements pendant toute la période d'amortissement du prêt. Dans certaines circonstances, les modalités de l'assurance prêt hypothécaire peuvent être révisées (réduction du montant de prêt, exigence quant à la réserve de remplacement, sûreté additionnelle, etc.).

Pour le remplacement de l'engagement d'un emprunteur et/ou d'une caution, le prêteur agréé doit présenter à la SCHL une recommandation à cet effet et y joindre les documents justificatifs.

Documents liés au prêt et droit de demande

Les documents suivants doivent être fournis, au minimum, pour les demandes de remplacement de l'engagement

de l'emprunteur ou de la caution :

- Demande – Attestation d'assurance (SCHL 60519) dûment signé
- Un droit de 100 \$ par logement/lit, jusqu'à un maximum de 35 000 \$ par prêt, est perçu. Aucun droit pour les espaces non résidentiels.

Confirmations suivantes :

- Le numéro de compte de la SCHL, le nom de l'emprunteur actuel, l'adresse de la propriété et les raisons de la demande.
- Des renseignements concernant toutes les charges grevant déjà la propriété, notamment les soldes impayés, le terme du prêt et la période d'amortissement restante, le taux d'intérêt et les mensualités (capital et intérêts).

Documents liés à la propriété

- La valeur marchande actuelle de la propriété (analyse des revenus et des dépenses sur le formulaire du prêteur ou SCHL 60519) y compris l'analyse des revenus et dépenses, une évaluation distincte des espaces non résidentiels et des détails sur les autres revenus (antennes/installations de communication, etc.)
- Copie du registre des loyers à jour pour la propriété visée contenant :
 1. la date d'entrée en vigueur
 2. le nombre et le type de logements
 3. tout logement inoccupé indiqué
 4. tout logement non autorisé ou non conforme indiqué
 5. une liste des services publics ou autres (téléphone, câble, stationnement, commodités, appareils ménagers, etc.) qui sont compris dans le loyer, et tout incitatif à la location
 6. des renseignements sur les logements meublés (numéro du logement, meubles inclus, loyer de base et frais supplémentaires pour les meubles)
 7. pour les baux collectifs : nombre de logements visés, copie du bail et autres détails pertinents.
 8. une attestation de conformité au critère d'abordabilité au moment de la demande de remplacement de l'engagement, étayée par une copie du registre des loyers.
- Dans le cas d'une proposition de prise en charge de l'hypothèque, une copie de l'acte de vente signé, le cas échéant, et la confirmation que les engagements hypothécaires ont été légalement assumés par le propriétaire actuel au moyen d'un accord de prise en charge.

Documents liés à l'emprunteur/ la caution

- La nouvelle structure de l'emprunteur, y compris le nom de tous les demandeurs aux fins du remplacement de l'engagement.
- Une opinion sur la capacité du nouvel emprunteur à continuer de respecter les obligations aux termes du prêt hypothécaire, ainsi que des références bancaires, y compris la confirmation du prêteur agréé que les dettes sont à jour.
- Un résumé de l'expérience du nouvel emprunteur dans le domaine de l'immobilier et de la gestion d'immeubles et sur sa capacité à bien gérer un immeuble collectif.
- Des états de la valeur nette personnelle, de chacun des particuliers agissant à titre d'emprunteurs/cautions.
- Validation par le prêteur agréé de la valeur des actifs importants (relevés bancaires, évaluation de l'impôt foncier, etc.).
- Une liste de toutes les autres propriétés locatives qui appartiennent à chacun des emprunteurs et cautions, ou qui sont en construction, comportant notamment le type et le nombre de logements, l'adresse, la date d'achèvement (pour un immeuble en construction), le solde du prêt hypothécaire, la valeur actuelle démontrée, les frais d'administration de la dette dont les paiements hypothécaires, ainsi que les revenus et les dépenses réels de chacune des propriétés
- Si les emprunteurs ou les cautions sont des particuliers, une copie de la déclaration de revenus de l'année précédente, y compris le formulaire état des loyers de biens immeubles pour la propriété visée (s'il y a lieu) et toute autre propriété locative, de même que l'avis de cotisation (si disponible).
- Si les emprunteurs sont des personnes morales, indiquer la structure organisationnelle (entreprise individuelle, société à responsabilité limitée, société de personnes, fiducie, etc.), les propriétaires de l'entité (y compris leur participation en pourcentage), les personnes clés, leurs responsabilités et les rapports hiérarchiques au sein de l'entité les emprunteurs doivent fournir un organigramme à jour de l'organisation décrivant les liens avec les entités associées ou les filiales, et identifier tout propriétaire véritable de la propriété visée.

- Si les emprunteurs ou les cautions sont des personnes morales, les états financiers se rapportant aux trois plus récents exercices.
- Rapports de solvabilité à jour pour tous les emprunteurs et cautions (particuliers et personnes morales).
- Dans le cas des fiducies, indiquer qui sont les bénéficiaires et les fiduciaires, de même que leur valeur nette. Si un bénéficiaire ou un fiduciaire n'est pas en mesure de garantir le prêt, veuillez nous en aviser et en fournir les raisons.
- Confirmation du montant et de la source de la mise de fonds. Le cas échéant, fournir les détails relatifs à toute balance de vente accordée par le vendeur ou prêt de second rang (montant, taux d'intérêt, amortissement, modalités de remboursement).

La SCHL peut aussi demander que lui soit fourni tout autre renseignement qu'elle juge nécessaire à une bonne évaluation de la demande.

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL donne accès à des taux d'intérêt avantageux, ce qui réduit les coûts d'emprunt pour la construction, l'achat et le refinancement d'immeubles collectifs résidentiels et elle facilite les renouvellements pour toute la durée du prêt hypothécaire.

Pour de plus amples renseignements sur les droits, les primes et les produits pour immeubles collectifs, veuillez consulter le feuillet d'information sur le sujet.

