

Programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété

MANUEL DES POLITIQUES
OPÉRATIONNELLES



Un chez-soi d'abord

TABLE DES MATIÈRES

1. Renseignements sur le programme	4
1.1. Coordonnées	4
2. Introduction	5
3. Critères généraux de l'Incitatif	5
3.1. Assurance prêt hypothécaire	5
3.2. Rapport prêt-valeur	5
3.3. Primes d'assurance prêt hypothécaire	5
3.4. Montant de l'Incitatif (%)	6
3.5. Montant incitatif maximal (%)	6
3.6. Date de clôture maximale	6
3.7. Terme de l'Incitatif	6
3.8. Sûreté du prêt incitatif	6
3.9. Prêt achat avec améliorations	7
4. Admissibilité de l'emprunteur et critères de qualification	7
4.1. Acheteur d'une première propriété	7
4.2. Nombre maximal d'Incitatifs par emprunteur/coemprunteur/caution	8
4.3. Mise de fonds	8
4.4. Revenu	8
4.5. Rapport prêt-revenu	9
4.6. Rapports d'amortissement de la dette	9
5. Admissibilité de la propriété	10
5.1. Occupation	10
5.2. Endroit	10
5.3. Assurance habitation	10
6. Processus de demande d'Incitatif	10
6.1. Présentation d'une demande	10
6.2. Annulations	11
6.3. Changements après l'approbation	11
6.4. Instructions de clôture ayant trait à l'Incitatif	11
6.5. Versement de l'Incitatif	12
6.6. Frais de clôture	12
6.7. Exigences touchant la documentation minimale à fournir et à conserver	12

7. Administration des prêts.	12
7.1. Prise en charge du prêt hypothécaire, la libération et/ou libération et remplacement des engagements personnels	12
7.2. Dissolution d'une relation ou rachat de la part d'un coemprunteur dans la propriété . . .	13
7.3. Substitution de sûreté (transférabilité)	13
7.4. Mainlevée de sûreté partielle	13
7.5. Changement d'utilisation prévue de la propriété – Occupation	13
7.6. Changement d'utilisation prévue de la propriété – Utilisation commerciale	14
7.7. Changement de prêteur hypothécaire de premier rang (appelé communément « Switch »)	14
7.8. Refinancement	14
7.9. Remboursement de l'Incitatif	15
7.10. Évaluation de la propriété au moment du remboursement de l'Incitatif.	15
7.11. Demandes de concession de priorité ou de subordination.	16
7.12. Approbation de la vente par l'administrateur du programme	16
8. Gestion des cas de défaut.	16
8.1. Cas de défaut.	16
8.2. Situations difficiles	16
8.3. Recouvrement de l'Incitatif	16
Annexe A : Mandat des évaluateurs	17

Il se peut qu'une copie imprimée de ce document ne soit pas la version la plus à jour.
 Pour obtenir la version la plus récente, veuillez consulter le site : chezoidabord.ca

1. RENSEIGNEMENTS SUR LE PROGRAMME

Afin de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation, le budget de 2019 a instauré le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP).

Ce programme permet aux acheteurs d'une première habitation admissibles qui ont le montant minimal de mise de fonds requis pour obtenir un prêt hypothécaire assuré de demander au gouvernement du Canada de financer une partie de l'achat au moyen d'une forme de prêt hypothécaire avec participation (« Incitatif »).

Pour l'achat d'une construction existante ou d'une maison mobile/usinée (neuve ou existante), un montant incitatif de 5 % est offert. Pour l'achat d'une construction neuve, un montant incitatif de 5 % ou de 10 % est offert aux acheteurs admissibles.

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété de réduire leur versement hypothécaire mensuel sans augmenter le montant qu'ils doivent épargner pour la mise de fonds.

La composante de participation de l'Incitatif signifie que le gouvernement participe aux fluctuations de la valeur à la hausse et à la baisse au moment du remboursement. L'Incitatif est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première éventualité. L'acheteur peut également rembourser la totalité de l'Incitatif en tout temps, sans pénalité pour remboursement anticipé.

Dans le cadre du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), à titre d'« administrateur du programme », fournit jusqu'à 1,25 milliard de dollars sur trois ans, à compter de 2019-2020, aux acheteurs d'une habitation admissibles en partageant le coût d'un prêt hypothécaire.

Les demandes d'Incitatif peuvent être présentées à compter du 2 septembre 2019, pour une date de clôture tombant le 1^{er} novembre 2019 ou après cette date.

Les demandes d'Incitatif seront approuvées selon le principe du premier arrivé, premier servi. Le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété fait l'objet d'affectations budgétaires annuelles sur la période de trois ans (se terminant en 2021-2022).

Ce programme ne peut pas s'appliquer rétroactivement aux emprunteurs qui ont déjà acheté une propriété et dont la date de clôture tombe avant le 1^{er} novembre 2019.

1.1. Coordonnées

Site Web de la Stratégie nationale du logement : chezsoidabord.ca

Numéro de téléphone du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété : 1-877-884-2642

First Canadian Title, fournisseur de financement qui agit au nom de l'administrateur du programme
1-833-974-0963

2. INTRODUCTION

Le présent document (« Programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété : Manuel des politiques opérationnelles ») représente les exigences des politiques opérationnelles concernant le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété. En ce qui concerne les demandes d'assurance prêt hypothécaire, les politiques et les lignes directrices habituelles des assureurs hypothécaires et des prêteurs agréés s'appliquent, à moins d'une indication ou d'une clarification contraire dans le présent document ou dans les modalités et les documents applicables du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété. En cas de divergence entre le présent document et le prêt hypothécaire avec participation, ce dernier prévaudra.

3. CRITÈRES GÉNÉRAUX DE L'INCITATIF

3.1. Assurance prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire de premier rang doit être admissible à l'assurance prêt hypothécaire de Canada Guaranty, de la SCHL ou de Genworth.

3.2. Rapport prêt-valeur

Le rapport prêt-valeur doit être supérieur à 80 % au moment de l'approbation de l'Incitatif. Le rapport prêt-valeur est calculé en fonction du prêt hypothécaire de premier rang seulement. Par souci de clarté, le prêt hypothécaire de premier rang est basé sur la valeur d'emprunt* moins la mise de fonds totale (c.-à-d. la contribution de l'emprunteur à la mise de fonds plus l'Incitatif).

* La valeur d'emprunt correspond au moindre du prix d'achat et de la juste valeur marchande de la propriété, déterminée par l'assureur hypothécaire concerné.

3.3. Primes d'assurance prêt hypothécaire

La prime* est basée sur le rapport prêt-valeur en tenant compte uniquement du prêt hypothécaire de premier rang.

Par exemple, si l'emprunteur fournit une mise de fonds minimale de 5 % provenant de sources traditionnelles et reçoit un Incitatif de 5 %, la prime d'assurance prêt hypothécaire sera basée sur un rapport prêt-valeur de 90 %.

* Le calcul des primes est assujéti aux politiques de l'assureur hypothécaire concerné et peut être modifié.

3.4. Montant de l'Incitatif (%)

Type de propriété	Incitatif (%)
Maison existante	5 %
Construction neuve	5 % ou 10 %
Maison mobile/usinée existante ou neuve	5 %

Le pourcentage de l'Incitatif disponible applicable est basé sur la valeur d'emprunt, soit le moindre du prix d'achat et de la juste valeur marchande de la propriété, déterminée par l'assureur hypothécaire concerné.

3.5. Montant incitatif maximal (%)

Pour un Incitatif de 10 %, la mise de fonds maximale est de 9,99 %. Pour un Incitatif de 5 %, la mise de fonds maximale est de 14,99 %.

Afin de maintenir l'exigence relative au rapport prêt-valeur du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété (doit être supérieur à 80 %), l'Incitatif maximal auquel l'emprunteur peut être admissible doit être réduit de 10 % à 5 % lorsqu'une exigence de mise de fonds supplémentaire s'applique, selon les politiques de l'assureur hypothécaire concerné.

3.6. Date de clôture maximale

La date de clôture maximale pour une maison existante est de 6 mois à compter de la date d'approbation de la demande. La date de clôture maximale pour une construction neuve est de 18 mois à compter de la date d'approbation de la demande. Par souci de clarté, l'approbation de la demande est la dernière date d'approbation figurant au dossier. Dans tous les cas, la date de clôture ne peut pas dépasser le 31 mars 2024.

3.7. Terme de l'Incitatif

Le terme de l'Incitatif doit être de 25 ans.

3.8. Sûreté du prêt incitatif

L'Incitatif doit être structuré comme un prêt hypothécaire de deuxième rang, qui est enregistré immédiatement après le prêt hypothécaire de premier rang assuré. La sûreté de l'Incitatif doit être la même que celle qui est accordée pour le prêt hypothécaire de premier rang assuré. Le prêt hypothécaire de premier rang assuré ne peut pas être garanti par une hypothèque accessoire, à moins que le prêteur de premier rang n'ait expressément subordonné à l'Incitatif toute composante non assurée de l'hypothèque accessoire.

Dans le cas de terres autochtones, conformément au prêt hypothécaire de premier rang assuré, la sûreté de l'Incitatif peut être une garantie d'emprunt ministérielle ou une hypothèque sur intérêt à bail autorisée en vertu de la *Loi sur les Indiens*, de la *Loi sur la gestion des terres des premières nations*, du *Code foncier* ou d'autres lois des Premières Nations et des exigences de l'assureur hypothécaire concerné. Lorsqu'une garantie d'emprunt ministérielle s'applique, le prêt à l'habitation doit être conforme aux exigences établies par Services aux Autochtones Canada (SAC) et doit satisfaire aux exigences de l'assurance prêt hypothécaire.

Par ailleurs, lorsque le prêt de premier rang assuré relève du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières nations, l'Incitatif peut être garanti par la Première Nation et appuyé par le Fonds par l'intermédiaire des Premières Nations participantes.

Dans le cas d'une maison mobile/usinée, la sûreté doit être enregistrée en vertu des régimes visant les biens personnels et des registres des maisons mobiles ou modulaires, s'il y a lieu. Lorsque la maison mobile ou usinée est fixée sur un bien-fonds (terrain) appartenant à l'emprunteur, une hypothèque sur le bien-fonds est également requise.

3.9. Prêt achat avec améliorations

L'Incitatif est offert pour les maisons neuves et existantes auxquelles des améliorations immédiates sont apportées. La valeur d'emprunt de la propriété améliorée est utilisée pour calculer le montant incitatif maximal, et l'Incitatif est versé au moment de la clôture (qu'il s'agisse de versements uniques ou d'avances échelonnées).

Conformément aux exigences habituelles en matière d'assurance prêt hypothécaire, les prêteurs sont tenus de conserver au dossier la vérification de l'exécution des améliorations ou d'aviser l'assureur hypothécaire concerné lorsque les améliorations ne seront plus effectuées. Si des améliorations ne sont pas apportées, l'emprunteur sera responsable du remboursement de tous les fonds incitatifs versés en trop.

4. ADMISSIBILITÉ DE L'EMPRUNTEUR ET CRITÈRES DE QUALIFICATION

4.1. Acheteur d'une première propriété

Au moins un emprunteur doit être un acheteur d'une première propriété. Pour être considéré comme un acheteur d'une première propriété, au moins un emprunteur doit répondre aux critères suivants :

- Il n'a encore jamais acheté une maison; ou
- Au cours des quatre dernières années*, il n'a pas occupé une maison dont lui-même ou son conjoint ou conjoint de fait actuel était le propriétaire; ou
- Il a vécu l'échec d'un mariage ou d'une union de fait (même si les autres exigences relatives à l'achat d'une première propriété ne sont pas respectées).

Nota : Même si l'emprunteur ou son conjoint ou conjoint de fait ont déjà été propriétaires d'une maison, ils peuvent tout de même être considérés comme acheteurs d'une première propriété et être admissibles à l'Incitatif.

* Cette période commence le 1^{er} janvier de la quatrième année précédant le financement de l'Incitatif et se termine 31 jours avant la date à laquelle l'Incitatif est versé. Par exemple, si l'Incitatif est versé le 1^{er} novembre 2019, la période de quatre ans commence le 1^{er} janvier 2015 et se termine le 30 septembre 2019.

4.2. Nombre maximal d'Incitatifs par emprunteur/coemprunteur/caution

L'emprunteur, le coemprunteur et la caution sont autorisés à obtenir l'Incitatif une seule fois seulement. Le maximum d'un seul Incitatif englobe toute variation du statut de l'emprunteur, du coemprunteur ou de la caution (c.-à-d. qu'une fois l'Incitatif versé, l'emprunteur, le coemprunteur et la caution ne sont pas admissibles à un Incitatif supplémentaire, même si un acheteur d'une première propriété figure sur la demande).

4.3. Mise de fonds

L'emprunteur doit satisfaire aux exigences relatives à la mise de fonds minimale, qui doit provenir de sources de mise de fonds traditionnelles. Les sources de mise de fonds non traditionnelles ne sont pas admissibles pour satisfaire aux exigences relatives à la mise de fonds minimale.

Les sources de mise de fonds traditionnelles et non traditionnelles sont définies par les politiques de l'assureur hypothécaire concerné.

4.4. Revenu

Le revenu admissible total ne doit pas dépasser 120 000 \$ par année. La vérification du revenu admissible total est assujettie aux exigences établies par les prêteurs et les politiques de l'assureur hypothécaire concerné. On s'attend à ce que les prêteurs fassent preuve de diligence raisonnable à cet égard et n'excluent pas sciemment le revenu de l'un ou l'autre des emprunteurs, coemprunteurs ou cautions aux fins de l'admissibilité à l'Incitatif.

Il faut obtenir des preuves de revenu habituelles (c.-à-d. que le revenu verbalisé n'est pas admissible).

Dans le cadre de l'évaluation de l'admissibilité du revenu, les prêteurs doivent tenir compte du revenu admissible total de tous les emprunteurs/coemprunteurs inscrits sur le titre de propriété. Lorsque le revenu de la caution est utilisé pour satisfaire aux critères d'admissibilité de l'emprunteur aux fins de l'assurance prêt hypothécaire, le revenu de la caution doit également être pris en compte dans le revenu admissible total maximal de 120 000 \$ par année.

Pour les immeubles de 2 à 4 logements occupés par le propriétaire qui généreront un revenu de location, le revenu de location doit également être pris en compte dans le revenu admissible total maximal de 120 000 \$ par année.

4.5. Rapport prêt-revenu

Le rapport prêt-revenu ne doit pas dépasser 4,0.

Rapport prêt-revenu	<p>Le rapport prêt-revenu met en rapport le prêt hypothécaire et le revenu comme suit :</p> $\frac{\text{Prêt hypothécaire de premier rang*} + \text{Incitatif}}{\text{Revenu admissible total}} \leq 4,0$ <p>* Exclut la prime d'assurance prêt hypothécaire.</p>
Scénario A	$\frac{360\,000 \$ + 40\,000 \$}{100\,000 \$} = 4,0$ <p>Rapport prêt-revenu = 4,0</p> <p>Ce scénario serait admissible à l'Incitatif.</p>
Scénario B	$\frac{357\,000 \$ + 43\,000 \$}{100\,000 \$} = 4,0$ <p>Rapport prêt-revenu = 4,0</p> <p>Ce scénario serait admissible à l'Incitatif.</p>
Scénario C	$\frac{360\,000 \$ + 40\,000 \$}{80\,000 \$} = 5,0$ <p>Rapport prêt-revenu = 5,0</p> <p>Ce scénario ne serait pas admissible à l'Incitatif.</p>

4.6. Rapports d'amortissement de la dette

Par souci de clarté, lorsqu'on calcule les rapports d'amortissement de la dette au moment de la demande d'assurance prêt hypothécaire, il ne faut pas considérer l'Incitatif comme un titre de créance, et donc ne pas l'inclure dans le calcul du rapport d'amortissement total de la dette (ATD) de l'emprunteur.

5. ADMISSIBILITÉ DE LA PROPRIÉTÉ

5.1. Occupation

La propriété doit être destinée à être occupée par le propriétaire à titre de résidence principale de l'emprunteur. Les propriétés de placement, les propriétés secondaires/de vacances et les propriétés destinées à un usage commercial/non résidentiel ne sont pas admissibles.

5.2. Endroit

La propriété doit être située au Canada et doit être habitable et accessible à l'année.

5.3. Assurance habitation

L'emprunteur doit souscrire et maintenir en vigueur une assurance habitation dont le montant ne doit pas être inférieur à 100 % du coût de remplacement complet des bâtiments couverts contre, au moins, les risques d'incendie et autres risques assurables courants. L'assurance habitation doit toujours désigner l'administrateur du programme bénéficiaire des indemnités et le créancier hypothécaire bénéficiaire au rang concerné.

6. PROCESSUS DE DEMANDE D'INCITATIF

6.1. Présentation d'une demande

Le prêteur agréé doit présenter une demande d'assurance prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé à Canada Guaranty, à la SCHL ou à Genworth. Le prêteur agréé doit entrer le mot-clé suivant dans le champ des commentaires :

« ++FTHBI**5**++ » pour une demande d'Incitatif de 5 %;

« ++FTHBI**10**++ » pour une demande d'Incitatif de 10 %.

Il convient de noter qu'il n'est pas nécessaire de saisir à nouveau le mot-clé entré dans le champ des commentaires en cas de présentation ultérieure, car il reste ancré dans la demande figurant au dossier. Ce n'est que lorsque le montant de l'Incitatif demandé change (%) ou que l'Incitatif est annulé qu'il faut mettre à jour le mot-clé respectif dans le champ des commentaires.

Par souci de clarté, la mise de fonds totale présentée avec la demande d'assurance prêt hypothécaire doit refléter la contribution de l'emprunteur à la mise de fonds (la mise de fonds minimale doit provenir de sources traditionnelles) plus le montant incitatif demandé, la mise de fonds totale ne devant pas dépasser 19,99 % de la valeur d'emprunt.

6.2. Annulations

Pour annuler une demande d'Incitatif, le prêteur agréé doit entrer le mot-clé suivant dans le champ des commentaires :

« ++FTHBICAN++ »

Si l'administrateur du programme ne reçoit pas la confirmation du versement éventuel de l'Incitatif au plus tard 90 jours après la date de clôture indiquée, la demande d'Incitatif est automatiquement annulée.

6.3. Changements après l'approbation

Il se peut que l'on découvre des erreurs après l'approbation et que des changements se produisent entre le moment de l'approbation initiale de l'Incitatif et son versement. La nouvelle soumission des changements postérieurs à l'approbation est assujettie aux exigences établies par les prêteurs et les politiques de l'assureur hypothécaire concerné. Toutefois, lorsqu'un changement survenant entre le moment de l'approbation initiale de l'Incitatif et du versement de l'Incitatif dépasse les critères d'admissibilité du programme, la demande doit être soumise à nouveau.

Par souci de clarté, les changements après l'approbation qui entraînent une nouvelle soumission de la demande comprennent :

- un rapport prêt-valeur de 80 % ou moins;
- un revenu admissible total supérieur à 120 000 \$;
- un rapport prêt-revenu supérieur à 4,0;
- la modification du type de propriété neuve/existante;
- la modification du type d'occupation;
- la modification de la source de la mise de fonds;
- la modification de la date de clôture.

6.4. Instructions de clôture ayant trait à l'Incitatif

Le prêteur doit demander à l'avocat ou au notaire chargé de la clôture de la transaction de communiquer avec First Canadian Title (FCT), qui agit au nom de l'administrateur du programme pour demander le versement de l'Incitatif. Les instructions de clôture ayant trait à l'Incitatif doivent comprendre ce qui suit :

« Votre client participe au programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) du Canada. On vous demandera d'enregistrer une hypothèque et de préparer les documents connexes au nom de la SCHL. Pour recevoir les instructions nécessaires, vous devez communiquer immédiatement avec FCT à l'adresse électronique IncitatifAPP@fct.ca ou par téléphone au 1-833-974-0963 en ayant soin de mentionner le numéro d'identification IAPP _____ et le montant approuvé de _____. Si vous ne communiquez pas avec FCT, les fonds pourraient ne pas être disponibles à la clôture de la transaction. »

6.5. Versement de l'Incitatif

L'Incitatif est versé au moment de la clôture du prêt hypothécaire de premier rang assuré.

Dans le cas d'avances échelonnées versées pour la construction d'une habitation neuve, l'incitatif sera versé en même temps que la dernière avance au titre du prêt de premier rang assuré, pourvu que l'habitation soit achevée ou presque conformément aux politiques du prêteur et de l'assureur hypothécaire concernés.

6.6. Frais de clôture

L'emprunteur est responsable de tous les frais juridiques et autres frais associés à l'enregistrement de l'Incitatif ainsi que des frais liés au règlement et au versement des fonds, selon ce que détermine l'administrateur du programme.

6.7. Exigences touchant la documentation minimale à fournir et à conserver

Les prêteurs doivent respecter les exigences touchant la documentation minimale à fournir et à conserver établies par les prêteurs et les politiques de l'assureur hypothécaire concerné. En plus des exigences minimales touchant la documentation énoncées dans les politiques de l'assureur hypothécaire concerné, les prêteurs doivent également obtenir et conserver dans leurs dossiers le document *Attestation, consentement et avis de confidentialité dans le cadre du programme IAPP du Canada*.

La documentation doit être récupérable (directement ou indirectement) à l'aide du numéro de référence de l'assureur hypothécaire et mise à la disposition de l'administrateur du programme sur demande.

7. ADMINISTRATION DES PRÊTS

7.1. Prise en charge du prêt hypothécaire, la libération et/ou libération et remplacement des engagements personnels

La prise en charge du prêt hypothécaire, ou la libération et/ou le remplacement de l'engagement personnel d'un emprunteur, lorsque le titre de propriété demeure la propriété d'au moins un des emprunteurs initiaux, n'entraîne pas automatiquement le remboursement de l'Incitatif. Nonobstant ce qui précède, en cas de décès de l'emprunteur ou des emprunteurs initiaux, le conjoint ou l'enfant est autorisé à assumer les obligations découlant de l'Incitatif sans que cela déclenche un remboursement.

Afin d'effectuer un changement des engagements personnels de l'Incitatif, l'emprunteur doit communiquer avec l'administrateur du programme et fournir la documentation à l'appui du changement de l'engagement personnel du prêt hypothécaire de premier rang. Il incombe également à l'emprunteur de prendre les dispositions nécessaires avec son avocat ou notaire pour recevoir les instructions de l'administrateur de programme concernant la préparation de l'entente nécessaire (p. ex., entente de prise en charge du prêt hypothécaire ou libération de l'engagement personnel) et pour coordonner son exécution.

Il est recommandé à tous les emprunteurs d'obtenir un avis juridique indépendant lorsqu'ils envisagent de changer les engagements personnels. L'emprunteur paie tous les coûts associés à un changement d'engagement personnel.

Lors de l'exécution d'une libération et/ou d'un remplacement de l'engagement personnel, les directives de souscription respectives du prêteur ou de l'assureur hypothécaire doivent être respectées, le cas échéant.

7.2. Dissolution d'une relation ou rachat de la part d'un coemprunteur dans la propriété

La dissolution d'une relation ou le rachat de la part d'un coemprunteur dans la propriété, lorsque la transaction ne nécessite pas de fonds additionnels, doivent respecter les exigences de la politique établies à l'égard de la prise en charge du prêt hypothécaire, de la libération et/ou du remplacement des engagements personnels, décrites à la section 7.1.

Lorsque des fonds assurés additionnels sont nécessaires pour acheter la part du coemprunteur sortant, on considère qu'il s'agit d'une vente de la propriété, ce qui n'est pas permis en vertu du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Par conséquent, tout fonds assuré additionnel déclenche le remboursement de l'Incitatif. L'administrateur du programme peut, à sa discrétion, accepter que l'Incitatif soit maintenu selon les modalités existantes ou soit prolongé, ou que les exigences de remboursement soient modifiées en cas de difficultés financières.

7.3. Substitution de sûreté (transférabilité)

La substitution de sûreté (transférabilité), que l'on considère comme une vente de la propriété, n'est pas permise dans le cadre du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Par conséquent, une substitution de sûreté déclenche le remboursement de l'Incitatif.

7.4. Mainlevée de sûreté partielle

La mainlevée de sûreté partielle, volontaire ou forcée, comme l'expropriation, d'une partie du bien-fonds grevé est considérée comme une vente de la propriété en vertu du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété. Par conséquent, une mainlevée de sûreté partielle déclenche le remboursement de l'Incitatif. L'administrateur du programme peut, à sa discrétion, accepter que l'Incitatif soit maintenu selon les modalités existantes ou soit prolongé, ou que les exigences de remboursement soient modifiées en cas de difficultés financières.

7.5. Changement d'utilisation prévue de la propriété – Occupation

Un changement d'occupation n'entraîne pas le remboursement de l'Incitatif. Le prêteur de premier rang n'est pas autorisé à permettre sciemment à un emprunteur de contourner les critères d'admissibilité en ce qui a trait à l'occupation dans le cadre du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété.

Il n'est pas nécessaire d'informer l'administrateur du programme d'un changement d'occupation.

7.6. Changement d'utilisation prévue de la propriété – Utilisation commerciale

Le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété n'est offert que pour les propriétés résidentielles. Les utilisations commerciales ne sont pas autorisées.

7.7. Changement de prêteur hypothécaire de premier rang (appelé communément « Switch »)

Un changement de prêteur, soit à l'initiative de l'emprunteur, soit en cas d'acquisition du prêteur initial, n'entraîne pas le remboursement de l'Incitatif. Lorsqu'un changement de prêteur entraîne la mainlevée et le réenregistrement subséquent de l'hypothèque de premier rang, une convention de concession de priorité ou de subordination peut être requise. Si une convention de concession de priorité ou de subordination est requise, voir la section 7.11.

Lorsqu'une convention de concession de priorité n'est pas requise, il n'est pas nécessaire d'informer l'administrateur du programme du changement du prêteur du prêt hypothécaire de premier rang.

7.8. Refinancement

Le refinancement du prêt hypothécaire de premier rang n'entraîne pas le remboursement de l'Incitatif. Le prêteur décide des procédures précises à suivre et de la forme des documents de refinancement à utiliser. En traitant un refinancement hypothécaire, le prêteur doit s'assurer que :

- le deuxième rang de l'Incitatif est maintenu;
- au moment du refinancement la combinaison des charges ne dépasse pas un rapport prêt-valeur de 80 %;
- tous les frais ou coûts liés à la transaction, y compris l'enregistrement d'une convention de concession de priorité ou de subordination auprès de l'administrateur du programme, au besoin (voir la section 7.11.), sont payés par l'emprunteur.

La juste valeur marchande de la propriété au moment du refinancement doit servir à déterminer le montant incitatif aux fins du calcul du rapport prêt-valeur. Le prêteur conserve la responsabilité de veiller au respect des exigences réglementaires en matière de rapport prêt-valeur pour les refinancements.

Le montant maximal du prêt que l'administrateur du programme acceptera de subordonner ne peut pas dépasser le solde amortissable impayé qui serait autrement dû en vertu du prêt à l'habitation assuré initial. Lorsque la sûreté de remplacement est une hypothèque accessoire, le prêteur doit expressément accepter de subordonner les nouveaux prêts de refinancement garantis par l'hypothèque accessoire.

Lorsqu'une convention de concession de priorité n'est pas requise, il n'est pas nécessaire d'informer l'administrateur du programme d'une opération de refinancement.

Nota : Certains prêteurs peuvent exiger le remboursement de l'incitatif en cas de refinancement.

7.9. Remboursement de l'Incitatif

L'emprunteur rembourse l'administrateur du programme en fonction du pourcentage de l'Incitatif (5 % ou 10 %) reçu au moment de l'achat de la maison. L'administrateur du programme participe à toute appréciation ou dépréciation fondée sur la juste valeur marchande de la maison au moment du remboursement, sans égard pour les coûts éventuels engagés par l'emprunteur pour améliorer la propriété. L'emprunteur peut choisir de rembourser volontairement le montant total de l'Incitatif en tout temps, mais les remboursements partiels ne sont pas permis. L'emprunteur doit rembourser l'Incitatif après 25 ans ou à la vente de la propriété, si elle se produit en premier. D'autres événements survenant pendant le terme de l'Incitatif peuvent déclencher un remboursement. L'administrateur du programme se réserve le droit d'ajouter des modalités nécessaires au calcul de l'Incitatif au moment du remboursement ou de les modifier.

L'administrateur du programme peut, à sa discrétion, accepter que l'Incitatif soit prolongé ou que les exigences de remboursement soient modifiées en cas de difficultés financières.

7.10. Évaluation de la propriété au moment du remboursement de l'Incitatif

En cas de remboursement déclenché par la vente de la propriété, le montant de l'Incitatif doit être fondé sur la juste valeur marchande de la propriété au moment de la vente, laquelle serait généralement étayée par le prix d'achat indiqué dans la convention d'achat-vente. S'il s'agit d'une vente avec lien de dépendance avec l'emprunteur, il faut obtenir une évaluation indépendante effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié.

Dans le cas d'un remboursement volontaire anticipé, le montant de l'Incitatif doit être déterminé en fonction de la juste valeur marchande de la propriété. Une évaluation par un tiers indépendant effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié doit être obtenue au moment du remboursement.

Lorsque le remboursement est déclenché par l'expiration de la période de 25 ans, le montant de l'Incitatif doit être déterminé en fonction de la juste valeur marchande de la propriété. Une évaluation par un tiers indépendant effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié doit être obtenue au moment du remboursement.

Les évaluations par un tiers ne peuvent pas remonter à plus de 90 jours du remboursement de l'Incitatif. Il incombe à l'emprunteur d'obtenir l'évaluation par un tiers indépendant et d'engager tous les coûts y afférents. Les évaluations doivent être obtenues conformément aux exigences énoncées à l'annexe A : Mandat des évaluateurs.

En cas de divergence d'opinions sur la valeur, l'administrateur du programme se réserve le droit d'obtenir, à ses propres frais, une évaluation par un tiers indépendant pour s'assurer que l'évaluation reflète la juste valeur marchande.

7.11. Demandes de concession de priorité ou de subordination

Les demandes de concession de priorité ou de subordination sont généralement approuvées pour permettre le refinancement du prêt hypothécaire de premier rang ou un changement de prêteur de premier rang, pourvu que l'Incitatif demeure au moins au deuxième rang. Dans des cas d'exception, l'administrateur du programme peut accepter une concession de priorité au troisième rang.

Il incombe également à l'emprunteur de prendre les dispositions nécessaires avec son avocat ou notaire pour recevoir les instructions de l'administrateur de programme concernant la préparation de la convention de concession de priorité ou de subordination et pour coordonner son exécution.

L'approbation d'une demande de concession de priorité ou de subordination est à la seule discrétion de l'administrateur du programme. L'emprunteur est responsable de tous les coûts associés à la préparation et à l'exécution de la convention de concession de priorité ou de subordination.

7.12. Approbation de la vente par l'administrateur du programme

Dans le cas d'une vente, l'emprunteur devra aviser l'administrateur du programme à l'avance et obtenir son approbation de la juste valeur marchande de la maison.

L'emprunteur doit fournir à l'administrateur du programme une copie de la convention d'achat-vente, et une confirmation de la vente à un tiers sans lien de dépendance avec l'emprunteur, au plus tard 10 jours avant la date de clôture prévue.

8. GESTION DES CAS DE DÉFAUT

8.1. Cas de défaut

L'emprunteur est réputé être en défaut de paiement de l'Incitatif pour tout événement précisé dans le prêt hypothécaire avec participation.

L'administrateur du programme doit être informé de tout recours légal en vertu de l'hypothèque de premier rang.

L'administrateur du programme se réserve le droit d'exiger le paiement intégral de tout Incitatif s'il a des motifs raisonnables de croire que les modalités et conditions du prêt hypothécaire avec participation ont été enfreintes.

8.2. Situations difficiles

L'administrateur du programme peut, à sa discrétion, accepter de prolonger ou de modifier les exigences de remboursement en cas de difficultés financières. Chaque difficulté de l'emprunteur sera traitée au cas par cas et évaluée selon son bien-fondé et ses propres circonstances.

8.3. Recouvrement de l'Incitatif

L'administrateur du programme se réserve le droit d'intenter une action en justice contre l'emprunteur, conformément aux recours hypothécaires habituels, pour tout montant impayé à la suite d'un événement qui a déclenché un remboursement.

ANNEXE A : MANDAT DES ÉVALUATEURS

Les évaluations par des tiers doivent être obtenues sur la base des critères suivants :

1. Le rapport d'évaluation doit être obtenu auprès d'un professionnel agréé, et le rapport doit être préparé conformément aux normes de l'industrie.
2. L'évaluateur doit être membre en règle d'une association professionnelle canadienne de confiance et reconnue et détenir un titre professionnel (Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Institut canadien des évaluateurs, Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada).
3. L'évaluateur doit être couvert par une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et les omissions.
4. L'emprunteur doit préciser à l'évaluateur les inclusions convenues dans la convention d'achat-vente (p. ex., spa, appareils électroménagers, cinéma maison, etc.), le cas échéant.
5. L'évaluateur doit indiquer clairement l'utilisation prévue du rapport, qui doit être adressé à l'emprunteur et à l'administrateur du programme.
6. Lorsque plusieurs évaluations sont obtenues, l'objectif du rapport d'évaluation doit être le même pour chaque évaluation : déterminer la juste valeur marchande de la propriété aux fins du remboursement de l'Incitatif accordé en vertu du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété du Canada.
7. La valeur marchande de la propriété doit être la valeur à la date de la visite de l'évaluateur.
8. La valeur marchande de la propriété doit être basée sur son état à la date de la visite de l'évaluateur.
9. Les ventes comparables ne doivent pas remonter à plus de 6 mois pour les propriétés situées en zone urbaine et à plus de 12 mois pour les propriétés situées en zone rurale ou isolée. Lorsqu'il n'existe pas de ventes comparables acceptables, le rapport doit justifier les raisons pour lesquelles des ventes plus anciennes ont été utilisées.
10. Un facteur d'ajustement temporel doit être appliqué en cas de hausse ou de baisse des conditions du marché, selon le cas. Si l'évaluateur applique un facteur d'ajustement temporel, il doit l'étayer par des preuves empiriques et ne pas le fonder uniquement sur son expérience et son jugement. Il doit avoir recours à une analyse de ventes jumelées ou à d'autres moyens.
11. Une liste des réparations effectuées au cours des cinq dernières années ou depuis la date à laquelle l'Incitatif a été approuvé (si cette date remonte à moins de cinq ans) doit être fournie.
12. Les ventes comparables, accompagnées de leur description, doivent être jointes en annexe au dossier (MLS ou analyse interne avec photos).
13. Le rapport d'évaluation doit comprendre des photos de la propriété (photos de l'intérieur et de l'extérieur).
14. Une analyse des ventes comparables est obligatoire, même si la propriété visée est située dans une région éloignée ou dans une réserve.
15. L'évaluateur doit utiliser deux méthodes pour établir la valeur marchande (méthode du coût et méthode de comparaison).
16. L'évaluateur doit utiliser des ajustements bruts et nets en pourcentage précis et ajustés pour éviter toute comparaison avec des ventes non comparables. Les ajustements nets doivent être inférieurs à 30 %.

17. Lorsqu'il n'existe pas de bonnes ventes comparables, au moins une vente avec un écart de 10 % de la valeur est requise.
18. La valeur du terrain doit être étayée par des ventes comparables.
19. En ce qui concerne les logements en copropriété, l'évaluateur doit formuler des commentaires sur les éléments suivants :
 - i. les dépenses communes (p. ex., les frais d'entretien);
 - ii. l'état du fonds de réserve pour remplacement;
 - iii. les réparations (p. ex., cotisation spéciale) et la qualité de la gestion de l'ensemble.
20. L'utilisation optimale doit être clairement décrite.
21. Une inspection physique de la propriété est obligatoire (intérieur et extérieur). Tout problème environnemental ou structural potentiel doit être défini.
22. Une recherche de titre doit être effectuée et un commentaire sur tout arriéré en souffrance doit être inclus, le cas échéant.
23. L'évaluateur doit utiliser les modèles ou les formulaires de l'Institut canadien des évaluateurs ou de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.
24. Toutes les hypothèses formulées doivent être décrites.

