

# Assurance prêt hypothécaire

## Qu'est-ce l'assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire (l'« assurance hypothécaire ») est un contrat d'assurance qui indemnise un prêteur hypothécaire (une banque) en cas de perte attribuable à la défaillance d'un prêt hypothécaire. En vertu de la Loi sur les banques, les banques peuvent prêter jusqu'à 80 % du prix d'achat d'une propriété résidentielle ou de sa valeur estimative (qu'on appelle souvent le ratio d'emprunt), selon le moins élevé de ces montants, sans qu'il soit nécessaire de faire assurer le prêt hypothécaire contre la défaillance par une compagnie d'assurance de prêts hypothécaires (l'« assureur hypothécaire »). On appelle généralement ce type de prêt hypothécaire une hypothèque ordinaire. Si l'encours du capital de l'hypothèque donne lieu à un ratio d'emprunt supérieur à 80 %, l'hypothèque doit être assurée par un assureur hypothécaire. Il y a défaillance d'un prêt hypothécaire lorsque l'emprunteur n'a pas fait tout ce qu'il est tenu de faire au titre de la convention d'hypothèque. Le motif de défaillance le plus courant est le non-paiement des versements hypothécaires.

L'assurance prêt hypothécaire permet aux clients d'acheter une propriété avec une mise de fonds de moins de 20 %, à condition qu'ils répondent aux critères d'emprunt de la banque et aux normes de tarification de l'assureur hypothécaire. La banque peut aussi exiger une assurance du prêt hypothécaire sur une hypothèque ordinaire comportant des risques exceptionnels, quel que soit le ratio d'emprunt. Ceci peut comprendre des propriétés qui présentent de faibles perspectives de revente parce qu'elles se trouvent dans un lieu éloigné ou dans une collectivité qui n'a qu'un seul secteur d'activité. L'assurance prêt hypothécaire ne protège que la banque. Elle ne protège pas l'emprunteur ou ses intérêts dans la propriété. L'assurance prêt hypothécaire n'est pas le type d'assurance qui prend en charge les versements hypothécaires si l'emprunteur ne peut pas payer ou meurt.

## Qui sont les assureurs hypothécaires ?

Les banques peuvent souscrire une assurance prêt hypothécaire auprès d'un assureur privé, si celui-ci a été approuvé par le Bureau du surintendant des institutions financières ou auprès d'une société d'État autorisée à accorder des prêts hypothécaires. La décision consistant à déterminer si l'hypothèque peut être assurée n'est pas prise par la banque. Chaque assureur hypothécaire évalue l'emprunteur et la propriété en fonction de ses propres critères et décide si l'hypothèque peut être assurée ou non. Dans le cadre de son évaluation pour une assurance sur un prêt hypothécaire, l'assureur doit obtenir des agences d'évaluation du crédit un rapport de solvabilité de l'emprunteur. La banque, et non pas l'emprunteur, choisit l'assureur hypothécaire. Une banque peut approuver une demande de prêt hypothécaire, mais la proposition d'assurance peut être refusée par l'assureur hypothécaire. Dans ce cas, la banque ne pourra pas accorder le prêt, à moins qu'un autre assureur hypothécaire soit prêt à assurer l'hypothèque.

## Principe de l'assurance prêt hypothécaire

Si l'emprunteur cesse ses versements hypothécaires ou n'observe pas les modalités de son contrat hypothécaire, la banque peut réaliser la garantie hypothécaire. En général, cela signifie entamer des poursuites judiciaires afin de vendre la propriété et de recouvrer les fonds que l'emprunteur doit au titre de l'hypothèque. Le prêteur essaiera de recouvrer le solde du montant emprunté ainsi que les intérêts et les frais juridiques. Si le prêteur ne recouvre pas la totalité du montant qui lui est dû, l'assureur hypothécaire versera au prêteur la différence, sous réserve des plafonds établis par l'assureur. L'assureur hypothécaire peut alors entamer des poursuites judiciaires pour recouvrer la différence auprès de l'emprunteur, si la loi applicable le lui permet.

## Prime de l'assurance prêt hypothécaire

La prime de l'assurance prêt hypothécaire (la « prime d'assurance ») est calculée selon un pourcentage du montant emprunté. Le montant de la prime est fonction d'un certain nombre de facteurs, notamment du montant de la mise de fonds. Plus le ratio d'emprunt est élevé, plus la prime d'assurance sera élevée. D'autres facteurs dont la période d'amortissement du prêt hypothécaire (le temps qu'il faut pour rembourser la totalité du prêt), la valeur de la propriété, que la propriété soit occupée par le propriétaire ou louée, et l'activité professionnelle du propriétaire influenceront sur le calcul de la prime. L'assureur hypothécaire détermine les facteurs qui sont utilisés pour les calculs et le montant de la prime d'assurance.

Pour des renseignements supplémentaires au sujet des primes et des taux d'assurance prêt hypothécaire, veuillez visiter les sites Web :

**SCHL :**

[www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/asprhy/index.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/asprhy/index.cfm)

**Genworth :**

[www.genworth.ca/fr/index.aspx](http://www.genworth.ca/fr/index.aspx)

**Canada Guaranty :**

[www.canadaguaranty.ca/fr/](http://www.canadaguaranty.ca/fr/)

La banque perçoit la prime d'assurance de l'emprunteur pour la verser à l'assureur hypothécaire. Si l'emprunteur n'a pas suffisamment d'argent pour acquitter la prime d'assurance, celle-ci vient s'ajouter au montant du prêt hypothécaire. Au décaissement du prêt hypothécaire, la banque envoie la prime d'assurance à l'assureur hypothécaire et le reste du prêt hypothécaire est versé à l'emprunteur ou à son avocat ou notaire. Si la prime d'assurance est ajoutée au montant de l'hypothèque, l'emprunteur paiera des intérêts sur la totalité du prêt, y compris la prime d'assurance.

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

Une propriété achetée 200 000 \$ avec une mise de fonds de 10 000 \$ donne lieu à un ratio d'emprunt de 95 %. Si la période d'amortissement est de 25 ans, en supposant que le taux de la prime de l'assurance prêt hypothécaire sera de 4,00 %, la prime d'assurance sera calculée comme suit :

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

\* Dans l'exemple, on suppose un taux de prime de l'assurance prêt hypothécaire de 4,00 %. Cet exemple est donné à titre indicatif seulement et le taux de prime de l'assurance prêt hypothécaire réel du client peut être différent.

Pour en savoir plus sur les produits et les services RBC®, veuillez appeler au 1-800 ROYAL® 1-1 (1 800 769-2511) ou visiter notre site Web à l'adresse [www.rbc.com](http://www.rbc.com).

Les utilisateurs de téléimprimeur doivent composer le 1 800 661-1275. La présente publication est aussi offerte dans des formats adaptés aux personnes ayant une déficience visuelle ou une cécité partielle.



**RBC Banque Royale**