



A S S I S T A N C E

## N'empruntez pas les soucis !

Emprunts hypothécaires, Prêts immobiliers et refinancement

Pour plus de conseils juridiques, veuillez vous rendre à [www.ptla.org](http://www.ptla.org)

Êtes-vous à la recherche d'un prêt sur la valeur nette de la propriété ? Ou bien cherchez-vous à emprunter de l'argent pour acheter une maison ? Il existe deux sortes de marché : les bons et les mauvais. Si vous ne voulez pas rester bloqué par un mauvais emprunt, faites attention à ce qui suit :

- Méfiez-vous des « bonnes affaires » qui vous arrivent par téléphone, par la poste, par télécopieur ou par l'internet. Le plus souvent, ces offres trop belles pour être vraies sont des arnaques.
- Méfiez-vous des entrepreneurs de travaux de rénovation qui se chargent du financement des travaux.
- Si vous nécessitez un emprunt, consultez d'abord votre banque.
- **Lisez tous les papiers avant de signer quoi que ce soit !** Il se peut que le vendeur veuille vous pousser à signer. Ne vous laissez pas impressionner. Prenez votre temps et obtenez des conseils. Insistez à recevoir les exemplaires des papiers à l'avance. Prenez votre temps pour les passer en revue. Montrez-les à un avocat si possible. Se référer aux bureaux de conseil juridique à la page 5.



Un tel marché déloyal se nomme d'ordinaire "**le prêt abusif.**" Voici quelques uns des abus les plus fréquents contre lesquels se munir.

### Les sept signes de prêts abusifs

#### 1. Honoraires excessifs

Certaines charges (y compris un frais appelé "points") se sont pas comprises dans le taux d'intérêt. Elles sont faciles à déguiser ou à minimiser. Toutefois, il est obligatoire d'identifier toutes ces charges sur les documents que vous signez. Informez-vous au sujet de toutes ces charges ajoutées **avant de signer**. Si vous n'êtes pas satisfait des réponses, ne signez rien. (Les frais des prêts les plus appréciables sont moins de 1%. Les frais de prêts abusifs vont jusqu'à plus de 5%.)

#### 2. Dédits excessifs de prépaiement

C'est une charge ajoutée à un paiement anticipé de votre prêt. Évitez ce type de frais. Une amende excessive vous empêche le prépaiement trop longtemps (plus de trois ans) ou vous décompte plus de six mois d'intérêt dans le cas d'un prépaiement. Cela rend difficile le paiement anticipé de vos prêts. Sur le marché de premier ordre (d'où s'obtiennent les meilleurs prêts), seuls 2% des prêts résidentiels comportent des amendes de prépaiement de toute durée.



### **3. Commissions occultes aux courtiers (primes d'étalement des rendements)**

Le "courtier" est la personne qui vous vend le prêt hypothécaire ; le "prêteur" est la banque ou toute autre organisme financier qui vous prête l'argent et les services sur votre emprunt. Lorsque vous recevez un taux d'intérêt élevé, le prêteur offre souvent une "prime d'étalement des rendements" au courtier—un pot de vin en remerciement du taux élevé qu'il vous a vendu. Informez-vous pour savoir si le courtier reçoit ce type de commission occulte. La loi prévoit le dévoilement de ce genre d'information sur les documents d'emprunt. Faites attention : Il est possible que cette information soit cachée ou exprimée de façon détournée.

### **4. Refinancement fréquent des prêts accordés**

Si vous refinancez, veillez à ce que vous receviez un véritable bénéfice de votre emprunt. Le "refinancement" a lieu lorsque le prêteur gagne de l'argent en vous convaincant à souscrire un nouvel emprunt tandis que vous vous enfoncez dans les dettes. Cela, parce que chaque fois que vous refinancez, vous payez de nouvelles charges et de nouveaux frais. Le "refinancement" est capable d'épuiser tous les capitaux propres dont vous disposez sur votre propriété et d'augmenter vos paiements mensuels.

### **5. Services inutiles**

Un prêteur risque de vous convaincre de souscrire des assurances supplémentaires et d'autres services attachés à l'emprunt. N'achetez pas les suppléments dont vous n'avez pas besoin.

### **6. Arbitration obligatoire**

Certains contrats d'emprunt exigent une "arbitration obligatoire," ce qui signifie que vous n'avez pas le droit de faire un procès au prêteur si vous découvrez que celui-ci a abusé frauduleusement de vous. Attention : cette clause peut limiter sévèrement vos recours légaux ultérieurement s'il s'avère que votre contrat est illégal.

### **7. Braquage et ciblage**

Un prêteur abusif risque de vous braquer afin de vous convaincre à souscrire à un "emprunt hypothécaire surestimé," bien que vous qualifiez pour un meilleur prêt. Ces prêts sont plus chers et risquent de comporter des pénalités injustes et d'autres déloyautés. Les prêteurs ont le talent de vous convaincre de la qualité supérieure du marché qu'ils vous offrent. Il se peut qu'un prêteur vous annonçant que vous avez un mauvais passif d'emprunt exagère ou mente. Selon certains organismes de confiance, plus de la moitié des emprunteurs détenteurs de prêts hypothécaires de second rang aurait pu se qualifier pour des emprunts comportant de meilleures conditions ; il se peut que vous soyez l'un de ces emprunteurs.

Demandez au prêteur de vous donner votre "notation de crédit." Cette "notation" est basée sur votre passif de solvabilité et sur d'autres facteurs. Selon l'Association nationale des courtiers immobiliers, si votre notation est d'au moins 650, vous devez normalement vous qualifier pour les meilleures conditions d'emprunt.

Il vous est aussi possible d'obtenir votre notation de crédit en ligne. Moyennant un coût de 5 dollars, vous pouvez avoir accès à votre notation de crédit, ainsi qu'un rapport annuel gratuit de crédit auprès de [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) . Si vous



décidez d'utiliser l'Internet, méfiez-vous des offres de crédit provenant des fenêtres-pub comportant des offres de crédit. Ce qui vous intéresse, c'est de savoir votre notation de crédit—non d'être englouti sous d'autres offres non sollicitées. Vous pouvez aussi soumettre des demandes de rapport de crédit par la poste ; obtenez les formulaires auprès de Maine OCCR. Pour les coordonnées, voir la page 5.

Enfin, renseignez-vous quant au taux d'intérêt d'hypothèque qui s'applique à votre région—le taux proposé par les banques. Si vous payez plus, renseignez-vous ou cherchez un autre prêteur. Un seul numéro de pourcentage peut augmenter votre somme de remboursement de plusieurs milliers de dollars.

#### Exemple

La banque locale demande **4%** d'intérêt (TIA) pour les emprunts résidentiels. Mme. Jones, une veuve de 55 ans, envisage de solliciter un emprunt pour lui permettre de financer un nouveau toit et des travaux de rénovation de la salle de bains. Entre temps, elle reçoit un appel de la part de l'agence d'emprunt Filou. Ils semblent plutôt sympathiques et s'offrent à lui rendre visite à son domicile pour discuter. Ils arrivent à la convaincre d'effectuer d'autres améliorations résidentielles supplémentaires. Elle hypothèque sa maison auprès de leur agence et emprunte 50.000 de dollars à **5%** TIA. Sur une période de 30 ans, elle devra **10.000 dollars** de plus en intérêt que ce qu'elle aurait dû rembourser à une banque locale à leur taux de 4%.

Il y a beaucoup de paperasse. Où trouver les renseignements essentiels dont j'ai besoin ?



Obtenez tous les exemplaires de tous les documents. Étudiez-les à l'avance **avant** de conclure le marché.

Voici quelques-uns des documents cruciaux que vous devez réviser et comprendre :

- ❑ **Information sur la Loi de protection du capital résidentiel et de la propriété résidentielle (Home Ownership and Equity Protection Act, ou HOEPA)**  
Le prêteur doit divulguer cette information dans le cas où vous devez payer un taux d'intérêt ou des honoraires particulièrement élevés. Ceci est une indication d'un marché abusif. **Obtenez les conseils juridiques avant de signer!**
- ❑ **Déclaration d'accord HUD-1**  
Celle-ci identifie toutes les dépenses auxquelles vous aurez à faire face. Mettez en doute les frais qui vous semblent trop élevés et les services dont vous n'avez vraisemblablement pas besoin. Veillez à tous bien les comprendre.
- ❑ **Information sur la Loi vérité de prêt (Truth-in-Lending Act, TILA)**  
Celle-ci vous informe du taux d'intérêt (TIA, ou taux de pourcentage annuel) que vous aurez à payer. Ceci vous indique aussi la somme totale que vous aurez à payer au fil du temps.
- ❑ **Document d'emprunt hypothécaire**  
Celui-ci établit toutes les conditions de votre accord d'emprunt hypothécaire, comme par exemple l' "amende de prépaiement" ou la clause d' "arbitration"



obligatoire”. (Voir les “Sept Signes” ci-dessus.)

❑ **Estimation de bonne foi**

Celui-ci explique les coûts d'ensemble que le courtier vous a assurés. Veillez à ce que les documents que vous signez ultérieurement comportent les chiffres de l'estimation. Dans le cas contraire, il est vraisemblable que vous soyez la victime de l'escroquerie “de vente à deux temps”.

❑ **Annonce d'annulation**

Celle-ci vous informe de votre droit à annuler le prêt sur le capital résidentiel ou sur le refinancement sur un délai de 3 jours. (Pour plus de renseignements, consultez la page 5.)

Tout avocat auquel vous faites appel aura besoin de voir tous vos documents, en particulier ceux qui sont indiqués ci-dessus.



Autres pièges à éviter ...

Avec la montée des prix immobiliers, de plus en plus de prêteurs vendent des “prêts hypothécaires spécialisés.” Ces marchés d'emprunt créatif permettent aux emprunteurs d'obtenir des paiements mensuels plus bas. Ils posent toutefois certains risques. Voici quelques uns de ces risques dont vous devez être conscient.

- **Paiements gonflés.** Vous faites des paiements mensuels relativement peu élevés pendant quelques années, suivis par un paiement très élevé.
- **Prêts sur l'intérêt uniquement.** Vous faites des paiements uniquement sur l'intérêt pendant quelques années. Puis

vos paiements augmentent considérablement lorsque vous commencez à payer le capital.

- **Emprunt hypothécaire de 40 ans.**

Celui-ci produit des paiements mensuels moins élevés mais vous finissez par payer beaucoup plus au fil du temps à cause des intérêts accrus. Comparez les conditions à long terme et à court terme pour voir quelle sera la somme économisée.

**Exemple**

L'agence d'emprunt Filou arrive à convaincre un jeune ménage, les Brown, à souscrire un emprunt hypothécaire de 40 ans pour acheter une maison mobile au lieu d'un emprunt hypothécaire normal de 40 ans. Si le couple Brown emprunte 50.000 dollars à un taux d'intérêt annuel (TIA) de 5%, cela diminuera leurs paiements de \$27 tous les mois. Toutefois, sur l'ensemble d'un emprunt de 40 ans, ils auront à payer **66.000 dollars** d'intérêt au lieu des **46.000 dollars** d'intérêt qu'ils auraient dû déboursier à la banque locale pour un emprunt sur 30 ans. Ceci représente **20.000 dollars** en plus !

Bien que ces genres d'“emprunts hypothécaires spécialisés,” et autres puissent permettre à certains emprunteurs dans certaines situations, **méfiez-vous !** Vous regretteriez d'avoir à perdre. Pourquoi dépenser une grosse somme d'argent pour une maison que vous risquez de perdre éventuellement ? Vaut-il la peine de mettre en risque votre maison même si un marché facile et rapide vous tente ? Enfin, demandez-vous s'il ne vous est pas possible de trouver une meilleure affaire moins risquée et moins coûteuse au fil du temps.



Est-ce une bonne idée de “consolider” ma dette, telle qu’une dette de carte de crédit, avec un emprunt immobilier?

Probablement pas. Les sociétés de carte de crédit, ainsi que nombres d’autres prêteurs, sont des “crédeurs chirographaires.” Cela veut dire qu’ils ne peuvent pas automatiquement vous saisir la maison si vous tardez à effectuer les paiements. Et si vous vous enfoncez trop dans les dettes, de faire faillite peut vous permettre de vous alléger de votre “dette chirographaire.” En revanche, lorsque vous hypothéquez votre maison pour garantir une dette, le prêteur peut saisir l’immeuble hypothéqué si vous avez du retard sur le paiement ou si vous rompez le contrat. Donc, ce n’est normalement pas une bonne idée d’emprunter de l’argent sur votre maison quand cela n’est pas nécessaire.

Avez-vous des hésitations suite à la signature d’un emprunt sur la propriété ou d’un accord de refinancement ?

Ne perdez pas une minute. Vous avez **3 jours** pour annuler un marché. Mieux vaut obtenir des conseils juridiques avant de signer. Mais si vous vous rendez très vite compte que vous n’auriez pas dû signer, si vous avez des doutes quant au marché, **obtenez aussitôt l’aide juridique.** Votre droit absolu d’annuler se termine au bout de 3 jours.

Lorsque vous concluez un emprunt hypothécaire ou un prêt de refinancement, le prêteur doit vous remettre 2 exemplaires de l’**Annonce d’annulation**. Envoyez ce formulaire au prêteur afin d’annuler le marché. Vous devez l’envoyer durant la

période des 3 jours ; il n’est pas nécessaire que le prêteur le reçoive dans ces 3 jours. Ce droit ne s’applique pas lorsque vous achetez une maison.

#### Les points essentiels : tour d’horizon

- Ne vous jetez pas sur le premier emprunt qui se présente. Renseignez-vous auprès de plusieurs organismes.
- Posez des questions.
- Si vous ne comprenez pas les conditions de l’emprunt, consultez un avocat ou une personne de confiance qui vous aide à examiner les documents.
- Méfiez-vous des publicités qui promettent "Mauvais Crédit? Pas de problèmes !" Si l’offre paraît trop bonne pour être vraie, c’est sûrement qu’elle l’est.
- Ne vous laissez pas influencer par les tactiques agressives de vente et ne vous jetez pas sur un marché trop bon sans prendre le temps de tout vérifier au préalable.
- Souvenez-vous qu’un paiement mensuel peu onéreux n’est pas toujours une bonne affaire. Envisagez le **coût total** de l’emprunt.
- Faites attention aux promesses de refinancement de votre emprunt à un meilleur taux à venir.
- Ne jamais signer un document en blanc ou tout autre document que le prêteur promet de remplir plus tard.



Vous avez des questions ?  
Points d'assistance :

**Pine Tree Legal Assistance**

**Portland**

Téléphone: 774-8211 TTY: 828-2308

**Bangor**

Téléphone: 942-8241 TTY: 942-1060

**Presque Isle**

Téléphone: 764-4349 TTY: 764-2453

**Augusta**

Téléphone: 622-4731 TTY: 623-7770

**Machias**

Téléphone: 255-8656 TTY: 255-6179

**Lewiston**

Téléphone: 784-1558 TTY: 828-2308

**Services juridiques pour les personnes  
du troisième âge**

Service d'assistance téléphonique :1-800-  
750-5353

**Bureau de la réglementation du crédit  
au consommateur du Maine**

Téléphone: 1-800-332-8529

Soumettre une plainte en ligne :

[www.state.me.us/pfr/ccp/ccp\\_consumer.htm](http://www.state.me.us/pfr/ccp/ccp_consumer.htm)

**NOTICE**

Préparé par Pine Tree Legal Assistance, décembre 2005

Nous remercions le **Center for Responsible Lending** d'offrir certains  
contenus.

Nous offrons ces renseignements à titre de service public. Nous nous sommes efforcés à établir sa véracité  
à la date indiquée ci-dessus. Les lois peuvent changer. Nous ne pouvons pas promettre que cette  
information soit toujours actuelle et exacte. Si la date ci-dessus n'est pas celle de l'année en cours, appelez-  
nous au 942-8241 pour voir si nous disposons d'une mise à jour.

Cette information ne constitue pas un conseil juridique. Ce pli ne signifie pas que nous nous chargeons  
d'être votre avocat. Veuillez toujours consulter un avocat tant que possible avant de recourir à une action  
en justice.

