



Engagement de l'ABC en matière de lisibilité des documents hypothécaires

Préparé par l'Association des banquiers
canadiens

Le 7 mars 2000

Notre engagement : des documents hypothécaires en langage courant

Les membres de l'Association des banquiers canadiens s'engagent à fournir aux clients des informations bancaires faciles à comprendre et à utiliser. Cet engagement nous a amenés à explorer ensemble comment appliquer les principes de rédaction en langage courant aux documents hypothécaires résidentiels.

Nous savons que l'utilisation du langage courant est un choix sensé du point de vue de nos clients. C'est également un choix sensé pour nous, car il permet à nos employés de gagner du temps en éliminant la confusion et en améliorant les communications à l'interne et avec nos clients. Ce document décrit notre engagement commun à continuer d'améliorer la lisibilité des documents hypothécaires résidentiels. Il démontre aussi, à l'aide de quelques exemples, comment l'application des principes de rédaction en langage courant peut rendre les documents hypothécaires types plus faciles à utiliser et à comprendre pour nos clients.

Il revient à chaque institution financière de rédiger ses propres documents hypothécaires en fonction des besoins de ses clients et d'expliquer ses produits hypothécaires. Les documents hypothécaires en langage courant ne sont pas tous identiques, mais ils ont en commun le respect de certains principes fondamentaux de rédaction en langage courant.

Principes de rédaction en langage courant

La rédaction juridique en langage courant est une nouvelle discipline juridique qui prend de l'ampleur depuis 30 ans. Ses spécialistes suivent les principes de base suivants :

- § écrire pour être compris;
- § aider le lecteur à trouver l'information recherchée en utilisant des aides à la lecture (p. ex. : titres et sous-titres, notes en marge, table des matières ou style de caractères différent pour faire ressortir les points clés);
- § utiliser des mots bien connus du lecteur et, lorsque cela n'est pas possible, définir les termes juridiques et techniques employés;
- § au besoin, expliquer un concept ou un calcul complexe à l'aide d'un exemple ou d'une illustration;
- § faciliter la lecture du document imprimé, en utilisant des caractères de taille et de style appropriés et une mise en page efficace.

Dans le domaine de la rédaction juridique en langage courant, la question essentielle est la suivante :

«Le style et la présentation visuelle du document sont-ils clairs, de sorte que le lecteur peut aisément trouver et comprendre l'information dont il a besoin?»

Les commentaires des clients sont le meilleur moyen pour les institutions financières de savoir si leurs documents hypothécaires résidentiels respectent les principes de rédaction en langage courant.

Les documents hypothécaires : des contrats de consommation importants

Le prêt hypothécaire résidentiel permet à une personne d'acheter une maison qu'elle n'est pas en mesure de payer en entier au moment de l'achat. Le prêteur fournit les fonds nécessaires à l'achat et garantit le paiement du prêt en maintenant un droit sur l'immeuble hypothéqué.

L'emprunteur doit signer et recevoir un certain nombre de documents juridiques liés au prêt hypothécaire. Voici trois de ces principaux documents :

- § La *déclaration du coût d'emprunt* décrit toutes les conditions financières du prêt hypothécaire : montant du prêt, taux d'intérêt, échéancier de remboursement, etc.
- § Le *contrat de prêt hypothécaire* décrit les obligations de l'emprunteur et du prêteur ainsi que les conséquences du non-paiement, par l'emprunteur, des versements hypothécaires exigés.
- § Le *renouvellement de prêt hypothécaire* indique le taux d'intérêt et les autres conditions auxquelles le prêt hypothécaire peut être renouvelé, lorsqu'il arrive à échéance avant d'avoir été intégralement remboursé.

Ces trois documents hypothécaires sont ceux que nous croyons le plus important de fournir en langage courant à nos clients.

Application des principes de rédaction en langage courant

Nous pouvons difficilement changer les règles juridiques complexes qui s'appliquent aux institutions financières et aux conventions que nous signons avec nos clients. Ces règles évoluent depuis des siècles et sont enchâssées dans les lois, la réglementation et la jurisprudence. Nous croyons p

Après

Voici la même clause rédigée en langage courant.

intérêt impayé sur les versements en retard Lorsqu'un versement hypothécaire ordinaire est en retard, nous calculons l'intérêt supplémentaire que vous devez en raison de votre retard chaque jour, en utilisant le taux d'intérêt annuel de votre prêt hypothécaire. Vous payez des intérêts sur la portion de capital et la portion d'intérêt du versement qui est en retard. Lorsque nous recevons un versement, nous

Assurance

obligation d'assurer l'immeuble hypothéqué

1. L'emprunteur doit maintenir, sans interruption, une assurance couvrant la valeur de remplacement à neuf de l'immeuble hypothéqué jusqu'au remboursement intégral du prêt hypothécaire. La police d'assurance doit contenir des garanties relatives à l'immeuble hypothéqué approuvées par le Bureau d'assurance du Canada ou par le prêteur.

L'assurance doit couvrir les pertes causées par le feu, les tempêtes et les autres risques couverts par une police type d'assurance de biens. Le prêteur peut exiger que l'emprunteur obtienne une assurance supplémentaire. Par exemple, le prêteur peut exiger qu'une assurance supplémentaire couvre les dommages pouvant être causés par des extincteurs automatiques.

obligation pour l'assureur dérépondre aux critères du prêteur

2. L'emprunteur peut choisir l'assureur de l'immeuble hypothéqué, mais l'assureur doit répondre aux critères établis par le prêteur.

obligation pour l'emprunteur de fournir sur demande des informations sur l'assurance

3. L'emprunteur doit fournir au prêteur des informations sur l'assureur et la couverture d'assurance de l'immeuble hypothéqué lorsque le prêteur en fait la demande.

réception des indemnités d'assurance par le prêteur

4. Le prêteur doit être nommé bénéficiaire dans le contrat d'assurance. Le prêteur reçoit toute indemnité d'assurance versée à la suite d'un sinistre subi par l'immeuble hypothéqué et peut utiliser les fonds pour rembourser la dette hypothécaire, impayée ou échue. Le prêteur a également le droit de décider si l'immeuble hypothéqué doit être reconstruit ou réparé à la suite d'un sinistre.

obligation d'aviser le prêteur d'un sinistre

5. L'emprunteur doit informer le prêteur de tout sinistre qui est subi par l'immeuble hypothéqué et qui peut donner lieu à une demande d'indemnité, dans les 15 jours suivant le sinistre subi par l'immeuble.

droit du prêteur d'assurer l'immeuble hypothéqué et d'imputer les coûts à l'emprunteur

6. Le prêteur a le droit d'obtenir une assurance sur l'immeuble hypothéqué si l'emprunteur n'en a aucune, n'a pas de couverture d'assurance adéquate ou n'obtient pas de couverture d'un assureur approuvé. Dans une telle situation, le prêteur peut déclarer le prêt hypothécaire en défaut et exiger que l'emprunteur rembourse, sur demande, les coûts d'assurance engagés par le prêteur, avec intérêt. Si ce montant n'est pas payé, le prêteur peut ajouter les coûts d'assurance, avec intérêt, au montant total du prêt hypothécaire.

Clarté de la présentation visuelle : un excellent moyen de fair

Exemple concret : une bonne façon de démontrer un concept ou un calcul complexe au lecteur

Parfois, la meilleure façon de communiquer une information est de l'expliquer et de donner ensuite un exemple concret. Dans le texte suivant, on explique tout d'abord le coût du remboursement anticipé d'une dette hypothécaire, avant l'échéance du prêt. On présente ensuite une formule de calcul que le lecteur peut suivre étape par étape, et on termine par un exemple qui illustre une situation type.

Coût du remboursement intégral ou partiel de votre prêt hypothécaire fermé avant l'échéance

coût du remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire

Le coût du remboursement intégral ou partiel du solde en capital de votre prêt hypothécaire fermé avant l'échéance est le plus élevé des deux montants suivants :

1. les frais d'intérêt de trois mois sur le montant que vous désirez rembourser;

ou

2. le montant de l'écart de taux d'intérêt. Ce montant est la différence entre le taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire actuel et le taux d'intérêt courant demandé pour un prêt hypothécaire semblable au vôtre, calculé pour le terme restant du prêt hypothécaire, moins toute réduction que vous avez reçue sur votre prêt hypothécaire actuel. Un prêt hypothécaire semblable au vôtre a un terme qui se rapproche le plus du terme restant de votre prêt hypothécaire actuel.

estimation du coût du remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire

Voici comment vous pouvez estimer ce qu'il vous en coûterait pour rembourser intégralement ou partiellement le solde en capital de votre prêt hypothécaire avant l'échéance. Le résultat que vous obtiendrez n'est qu'un montant estimatif. Nous utilisons une formule de calcul précise qui tient compte du montant du capital que vous auriez remboursé chaque mois.

**frais d'intérêt de
trois mois**

(1) Estimation des frais d'intérêt de trois mois

Voici à quoi ressemble la formule que les banques utilisent pour calculer l'écart de taux d'intérêt :

$$ETI = \frac{P}{(1+r)} + \frac{P}{(1+r)^2} + \frac{P}{(1+r)^3} + \frac{P}{(1+r)^4} + \frac{P}{(1+r)^5} + \frac{P}{(1+r)^6} + \frac{P}{(1+r)^7} + \frac{P}{(1+r)^8} + \frac{P}{(1+r)^9} + \frac{P}{(1+r)^{10}} + \frac{P}{(1+r)^{11}} + \frac{P}{(1+r)^{12}} = \text{_____ } \$$$

Vous pouvez comprendre pourquoi il est plus facile, pour le lecteur, d'utiliser l'exemple qui précède plutôt que la formule. Lorsque, dans un test dirigé, nous avons demandé à un échantillon de lecteurs de se servir de l'exemple, nous avons cons