

La FCIQ demande au gouvernement fédéral de réglementer les pénalités hypothécaires

Île-des-Sœurs, le 8 février 2011 – La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) s'inquiète des pénalités hypothécaires imposées aux ménages remboursant par anticipation la totalité de leur prêt hypothécaire, et demande au gouvernement fédéral d'encadrer cette problématique.

Au Canada, lorsqu'un emprunteur effectue un remboursement anticipé de la totalité de son prêt hypothécaire, il se voit imposer une pénalité équivalant au montant le plus élevé entre :

- trois mois d'intérêt;
- une somme calculée à partir du différentiel entre le taux A, le taux en vigueur lors de la signature de l'hypothèque, et le taux B, celui en vigueur au moment du remboursement.

Le deuxième scénario permet de couvrir la perte financière que subit l'investissement hypothécaire du prêteur en cas de baisse des taux d'intérêt.

« Le problème est que dans le deuxième cas, certaines institutions financières tentent de maximiser la différence entre les deux taux en prenant, par exemple, le taux affiché comme taux A et celui négocié, ou même plus bas que celui négocié, comme taux B. La pénalité payée dépasse donc largement la perte réelle du prêteur », indique Pierre Langlois, directeur des relations gouvernementales à la FCIQ. « Un autre problème est que la pénalité hypothécaire est asymétrique. Que les taux d'intérêt augmentent ou baissent, l'emprunteur doit payer une pénalité. »

La FCIQ demande au gouvernement de légiférer pour éliminer et empêcher les abus des prêteurs hypothécaires canadiens, comme il s'est engagé à le faire lors du dépôt de son budget en mars 2010. La FCIQ propose quatre solutions possibles :

- l'élimination des pénalités hypothécaires au Canada;
- l'établissement de limites (p. ex. un minimum de trois mois d'intérêt et un maximum de six mois d'intérêt);
- l'utilisation du taux négocié (taux A) et du taux que l'institution financière serait prête à accorder pour la durée restante (taux B);

- l'utilisation d'une courbe de taux négociés établie périodiquement par un organisme indépendant (p. ex. la Banque du Canada) et reflétant les conditions de marché existantes.

« Quand ils apprennent le montant de la pénalité à payer, plusieurs ménages décident de repousser la vente de leur propriété, ce qui ralentit le marché immobilier. De plus, cette problématique nuit à la liquidité du marché et favorise l'endettement des ménages, d'où l'importance d'agir », conclut M. Langlois.

À propos de la Fédération des chambres immobilières du Québec

La Fédération des chambres immobilières du Québec est une association à but non lucratif regroupant les 12 chambres immobilières du Québec en tant que membres associés, de même que plus de 15 000 courtiers immobiliers qui en sont membres affiliés. Sa mission est de promouvoir et protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

-30-

Renseignements :

Chantal de Repentigny

Directrice adjointe,

Communications, relations avec l'industrie et affaires légales

Fédération des chambres immobilières du Québec

Téléphone : 514-762-0212, poste 130

Sans frais : 1-866-882-0212, poste 130

Courriel : chantal.derepentigny@fcicq.ca