Crédit à la consommation : état de la législation

Marc Lacoursière
Professeur

Faculté de droit, Université Laval (Québec, Canada)

École d'été en droit de la consommation

UQÀM, Montréal
2 juillet 2018

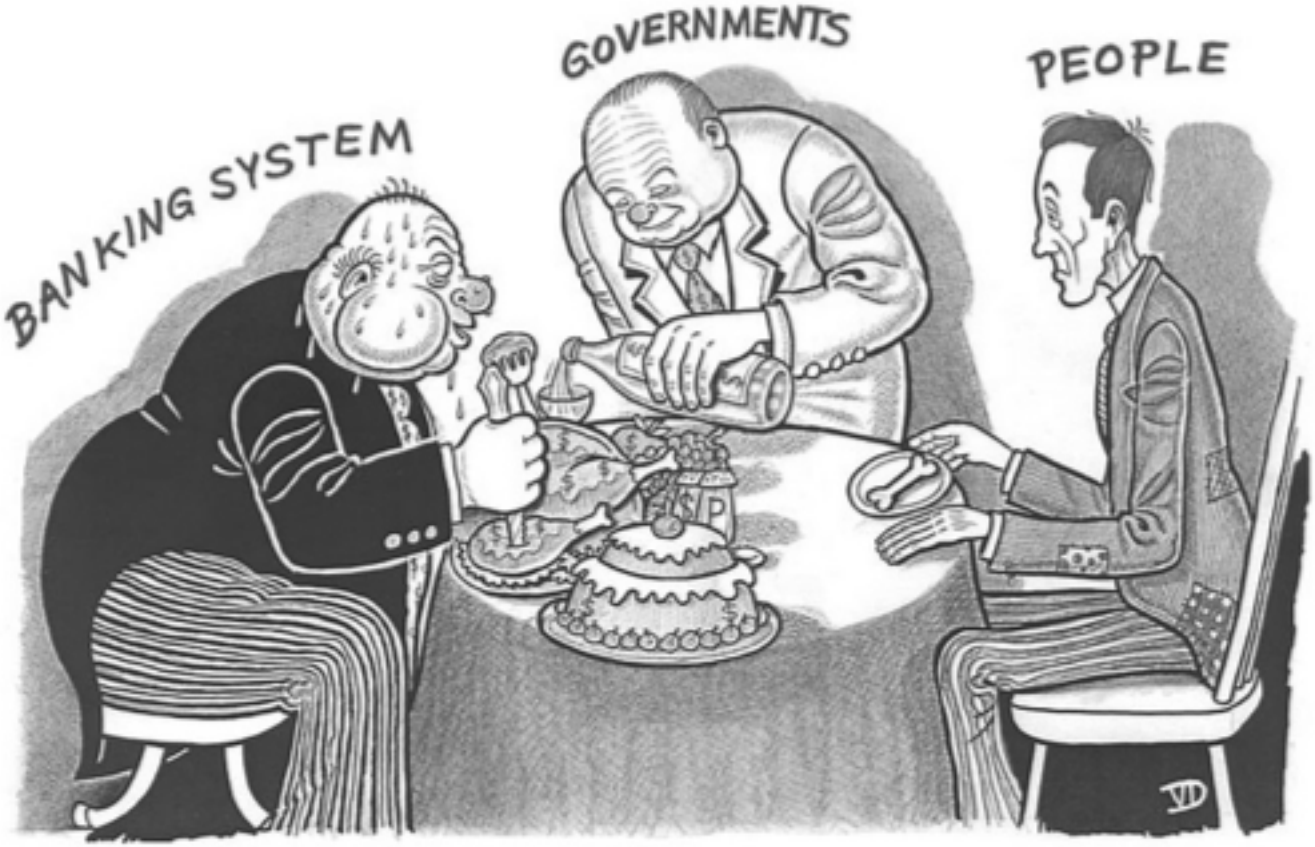
Plan

Crédit à la consommation

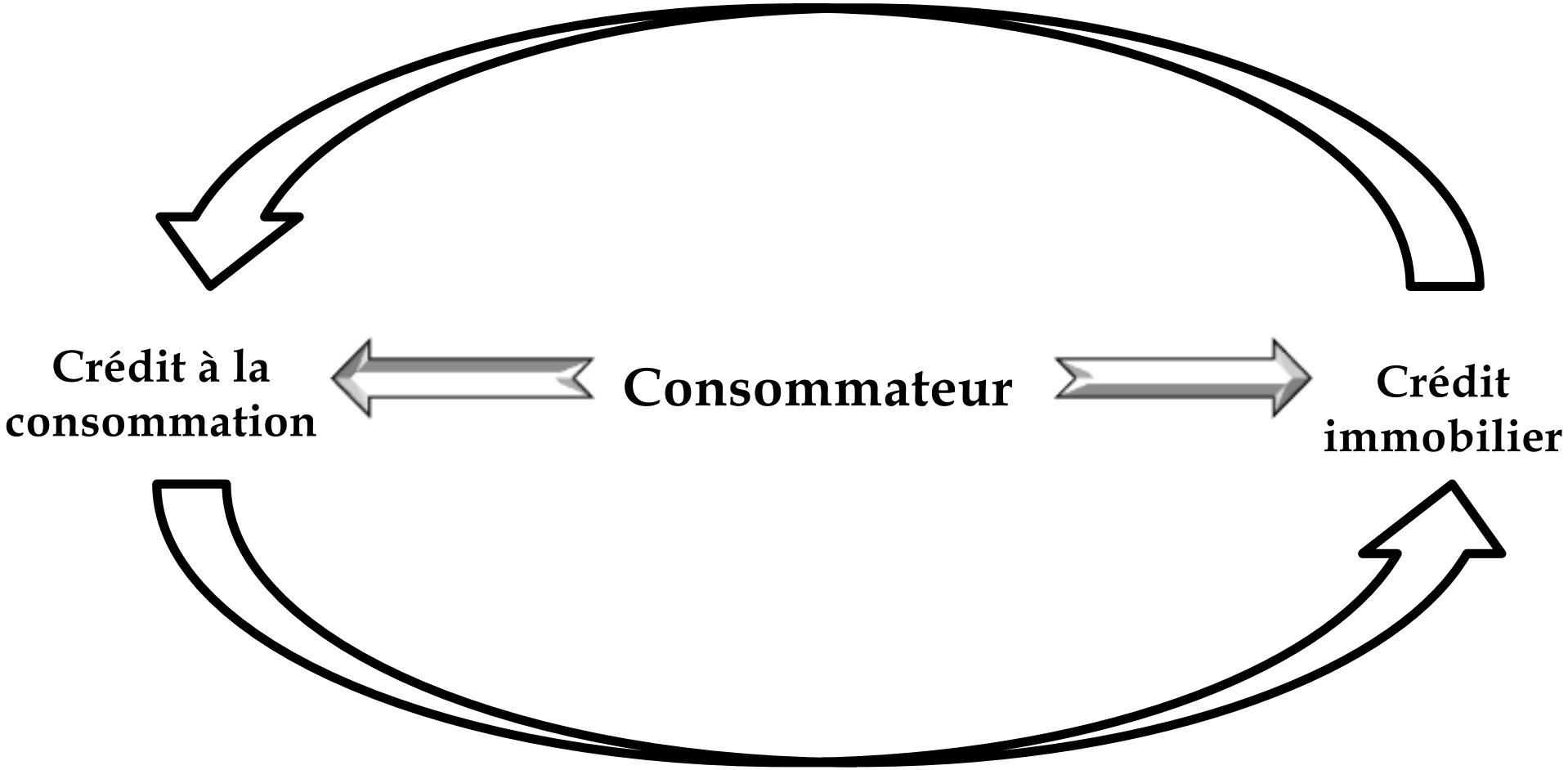
1. **Introduction**
2. **Prêt à la consommation**
   2.1 Sollicitation du crédit
   2.2 Formation du contrat
   2.3 Exécution du contrat
3. **Prêt hypothécaire**
4. **Prêt à coût élevé et prêt usuraire**

1. Introduction

Introduction



Introduction



Introduction

Distribution du crédit à la consommation

Institutions de dépôt

- Banques
- Caisses populaires
- Etc.

Autres institutions financières

- Compagnies de finance (taux à risque)

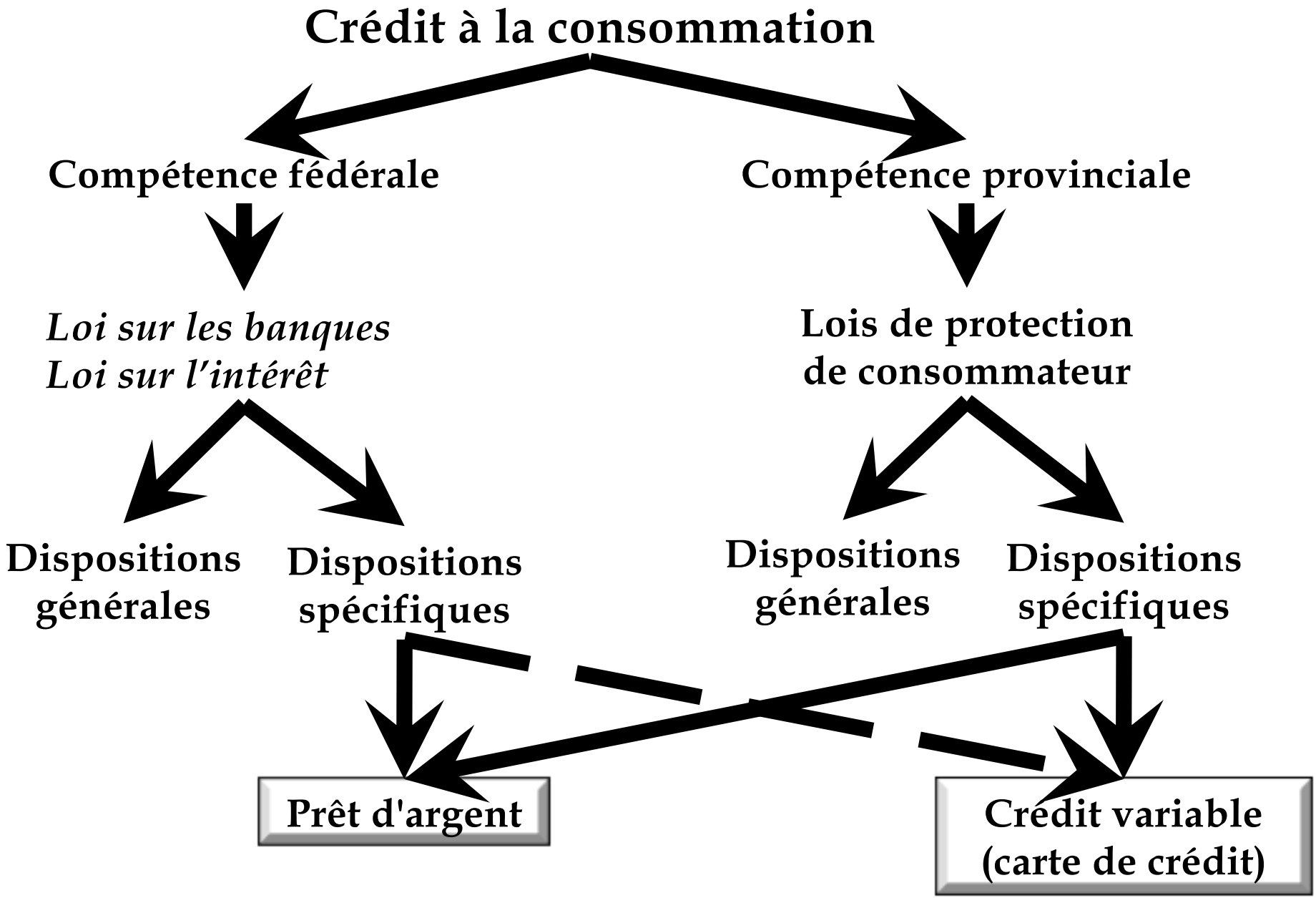
Entreprises commerciales

- Marchands de meubles
- Concessionnaires automobiles
- Etc.

Prêteurs alternatifs

- Prêteurs sur gage
- Encaissement de chèques
- Prêts sur salaire
- Prêts usuraires
- Micro crédit

Introduction



2. Prêt à la consommation

Règles générales

Droit au crédit

Ouverture d'un compte de banque

- Obligation d'ouverture d'un compte à « frais modiques »

Octroi de crédit

- **Aucune obligation d'octroyer le crédit, sauf:**
  - processus non discriminatoire
  - promesse de prêt
- **Obligation de diligence:**
  - prévenir fraudes, suivre les usages
  - créer un faux climat de confiance

Crédit immobilier

Octroi de crédit

Assujettissement du crédit immobilier à la *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., c. P-40.1 (L.p.c.)

- Article 6(c) L.p.c., abrogé par l'article 2 PL 134 (2017): crédit immobilier assujetti à la L.p.c.
  - Article 21 *Règlement d'application de la L.p.c.*
  - Article 22 R.L.p.c.: autres situations

Sollicitation du crédit

Crédit à la consommation

Sollicitation du crédit

1. **Incitation au crédit**
2. **Divulgation d'information**
3. **Sollicitation personnalisée**
4. **Pratique interdite en matière de commerce**

Formation du contrat

1. Forme
2. Divulgation d'information
3. Évaluation de la capacité d'emprunt
4. Obligation de conseil

Exécution du contrat

1. État de compte
2. Moyens de défense
3. Déchéance du bénéfice du terme (refinancement)
4. Droit de rétractation
5. Remboursement par anticipation

Incitation au crédit

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
1. Incitation au crédit:		
▪ Information sur la disponibilité du crédit selon le règlement		▪ art. 244.1-244.6 L.p.c. (voir PL 134)
▪ Interdiction d'inciter le consommateur à se procurer un bien/service à crédit: ▫ Prohibition de portée générale ▫ *Quid* offrir un bien pour se procurer une carte de crédit? ▫ Engendre le surendettement		▪ art. 245 L.p.c.

Incitation au crédit

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
1. Incitation au crédit:		
▪ Faire parvenir une offre de crédit, un certificat de prêt ou autres documents similaires ▫ Sans demande écrite du consommateur		▪ art. 245.1 L.p.c.
▪ Modalités du crédit		▪ art. 224(b), 247 L.p.c.; art. 81-86, 86.2, 86.3 R.L.p.c.
▪ Surendettement		▪ *Projet de loi sur le crédit à la consommation* (PL134)

Divulgation

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
2. Divulgation:		
▪ Taux d'intérêt et frais de crédit: ▫ Mentions prescrites (composantes, frais, durée, etc.)	▪ art. 5, 19-21 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 70, 72, 90-92, 246 L.p.c., art. 85-87 R.L.p.c.
▪ Période sans intérêt ▫ Indiquer si les intérêts dus après courront durant la période gratuite	▪ art. 22 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 247.2 PL 134

Pratiques interdites

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
3. Pratique interdite en matière de commerce:		
▪ Prime (carte de crédit) ▫ Sollicitation de crédit accompagnée de primes (cadeaux) dans des endroits publics ▫ Mauvaise compréhension de l'engagement du consommateur		▪ art. 232.1 PL 134
▪ Retenue sur une carte de crédit ▫ Location d'automobile		▪ art. 251.1 PL 134
▪ Dossier de crédit ▫ Renseignement défavorable (droit de résolution, etc.)		▪ art. 251.2 PL 134

Crédit à la consommation

Sollicitation du crédit

1. Incitation au crédit
2. Divulgation d'information
3. Sollicitation personnalisée
4. Pratique interdite en matière de commerce

Formation du contrat

1. **Forme**
2. **Divulgation d'information**
3. **Évaluation de la capacité d'emprunt**
4. **Obligation de conseil**

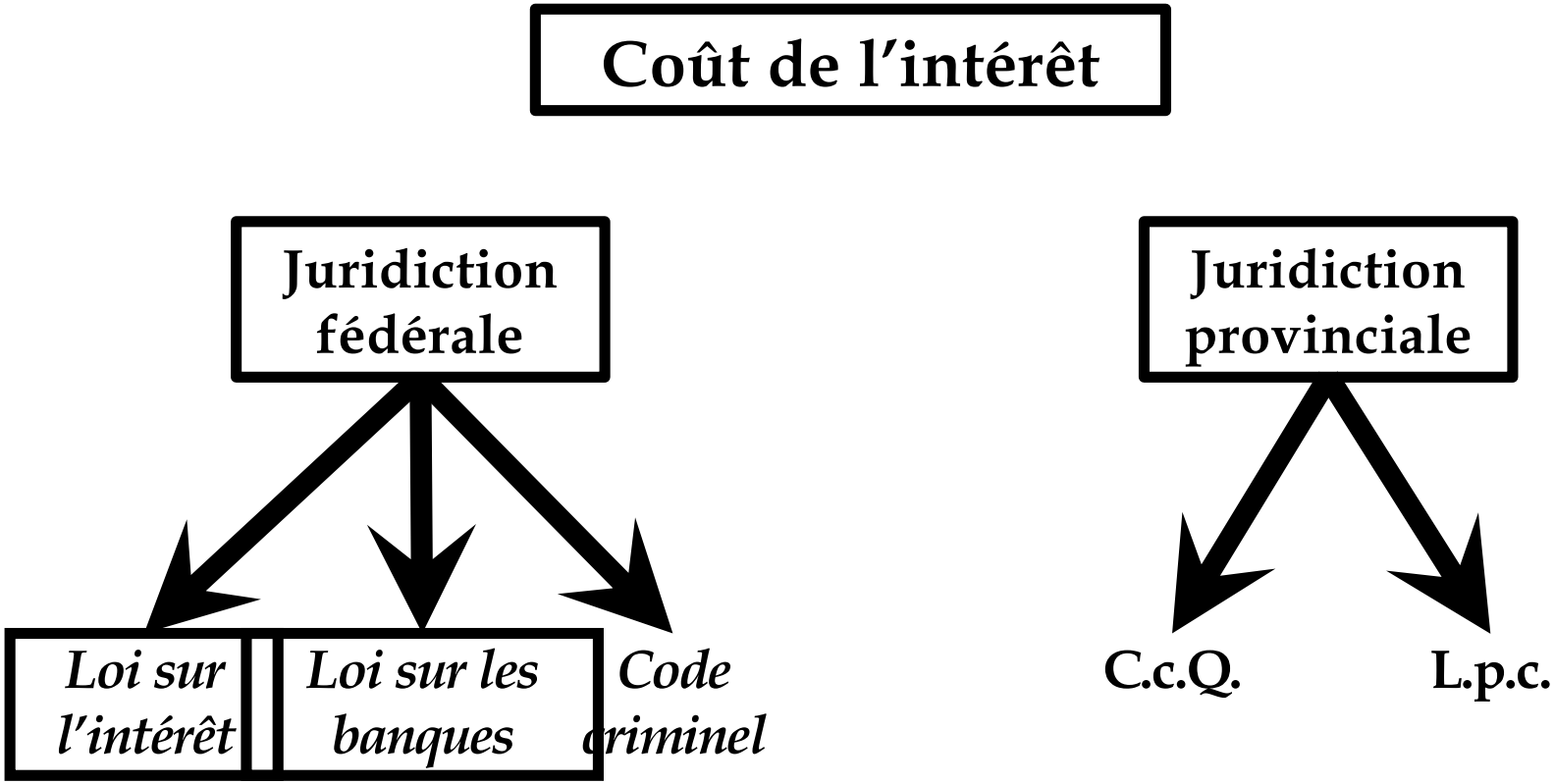
Exécution du contrat

1. État de compte
2. Moyens de défense
3. Déchéance du bénéfice du terme (refinancement)
4. Droit de rétractation
5. Remboursement par anticipation

Forme

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
1. Exigences de forme:		
▪ Contrat écrit: ▫ Contrat réglementé spécialement ▫ Langue française, double du contrat, etc.	▪ art. 6-16 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 23-33 + 80 L.p.c.

Formation du contrat – *divulgation de coûts*



Divulgation des coûts

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
2. Divulgation d'informations (coût d'emprunt / frais de crédit):		
▪ Prêt		
❑ Composition: • Intérêt, frais (administration, courtage, évaluation, etc.)	▪ art. 450 *Loi sur les banques* ▪ art. 5 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 69, 70 L.p.c.
❑ Déclaration de contenu • Capital, taux d'intérêt, date des versements, total, etc.	▪ art. 8-9 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 71, 72, 92, 92
❑ Sommaire (encadré) informatif dans le contrat • Taux, calcul, durée, date des déboursés, paiements, remboursement anticipé	▪ art. 6(2.1),(2.2), Annexes 1-2 *Règlement sur le coût d'emprunt*	

Coût du crédit (Frais de crédit)

***Loi sur la protection du consommateur* :**

- charge que le consommateur doit supporter (art. 70)
- divulgation en argent et en taux, et en pourcentage annuel (art. 71-72; 51-52 R.L.p.c.)
- un seul taux (sauf crédit variable) (art. 81)
- versements uniformes (art. 87)
  - éviter clauses de déchéance du terme
  - sanction = art. 135 (vente à terme), selon *I.A.C. Ltée* c. *D'Aoust*, [1976] C.S. 1142
- 1 versement par période, max. aux 35 jours (art. 67(b))
- ces 2 types de versements ont des exceptions :
  1. contrat de prêt d'argent : exemple : crédit-bail (« *leasing* ») (art. 19(2) R.L.p.c.)
  2. consommateur qui a un revenu saisonnier ou qui achète pour son métier, art profession, si le contrat a une déclaration à cet effet (art. 88 L.p.c.)
  3. achat d'une maison mobile et prêt d'argent, si délai de 90 jours pour payer le solde (art. 19(1) R.L.p.c.)
- calcul selon la « méthode actuarielle »

Loi sur la protection du consommateur

Article 70 :

Les frais de crédit doivent être déterminés en incluant leurs composantes dont, notamment:

a) la somme réclamée à titre d'intérêt;

b) la prime d'une assurance souscrite, à l'exception de la prime d'assurance-automobile;

c) la ristourne;

d) les frais d'administration, de courtage, d'expertise, d'acte ainsi que les frais engagés pour l'obtention d'un rapport de solvabilité;

e) les frais d'adhésion ou de renouvellement;

f) la commission;

g) la valeur du rabais ou de l'escompte auquel le consommateur a droit s'il paye comptant;

h) les droits exigibles en vertu d'une loi fédérale ou provinciale, imposés en raison du crédit.

Loi sur la protection du consommateur

Article 70 (mod. PL 134) :

Malgré toute disposition à l'effet contraire, ne constituent pas des composantes des frais de crédit :

a) la prime d'une assurance de personnes lorsque le commerçant n'assujettit pas la conclusion du contrat de crédit à la souscription de l'assurance ou à son adhésion;

b) la prime de toute assurance couvrant un bien faisant l'objet du contrat de crédit ou un bien garantissant l'exécution des obligations du consommateur;

c) la prime d'une assurance automobile ou d'une assurance habitation;

d) les frais d'inscription ou de consultation d'un registre de la publicité des droits

e) dans le cas d'un contrat de crédit variable :

i. les frais pour une copie supplémentaire d'un état de compte;

ii. les frais pour la personnalisation de l'apparence visuelle d'une carte de crédit;

Loi sur la protection du consommateur

Article 70 (mod. PL 134) :

f) dans le cas d'un contrat de crédit garanti par une hypothèque immobilière:

i. les frais et honoraires professionnels liés à l'exécution du mandat confié au notaire;

ii. les frais de délivrance d'états certifiés des droits inscrits sur les registres de la publicité des droits ou les frais de radiation des droits sur ces mêmes registres;

iii. les honoraires professionnels versés pour établir ou confirmer la valeur, l'état, l'emplacement ou la conformité à la loi des biens hypothéqués, pourvu que le consommateur reçoive en retour un rapport signé par le professionnel et qu'il demeure libre de remettre ce rapport à des tiers;

iv. les frais résultant d'opérations effectuées relativement à un compte de taxes lié à un immeuble hypothéqué;

v. les sommes exigées à titre d'indemnité de remboursement anticipé;

vi. la prime d'une assurance exigée par un assureur hypothécaire pour garantir un prêt hypothécaire.

Un règlement peut prévoir, à l'égard d'un ou de plusieurs types de contrats de crédit, d'autres composantes qui ne constituent pas des composantes des frais de crédit. ».

Coût du crédit

Loi sur les banques **:**

- divulgation lors de l'ouverture du compte (a. 441)
  - sauf dépôt de plus de 150 000 $
- divulgation dans la publicité (a. 442)
- divulgation du coût d'emprunt (a. 449, 450)
- divulgation selon règlement (a. 443, 454)
- divulgation en dollars et en cents

Coût du crédit

Règlement sur le coût d'emprunt, **DORS/2001-101 :**

- prêt à des personnes physiques (art. 2)
- frais inclus et non (art. 5)
- sommaire (encadré) informatif dans le contrat (art. 6(2.1), (2.2))
  - taux, calcul, durée, date des déboursés, paiements, remboursement anticipé
  - Annexe 1 (prêt à taux variable, montant fixe) et Annexe 2 (prêt à taux fixe, montant fixe)
- prêts de montants fixes à taux fixes et variables (art. 8-9)
- modifications (art. 13)
- renouvellement de prêt hypothécaire (art. 14)

Règlement sur le coût d'emprunt, DORS/2001-101

Article 5 :

(1) Sous réserve du paragraphe (2), le coût d'emprunt d'un prêt consenti aux termes d'une convention de crédit au cours de la durée du prêt, autre que les conventions de crédit visant une carte de crédit ou une marge de crédit, comprend tous les frais relatifs à un prêt, notamment les intérêts ou l'escompte qui y sont applicables et qui sont prévus à l'article 449 de la Loi, ainsi que les frais suivants :

a) les frais d'administration, y compris ceux relatifs aux services, aux opérations et à toute autre activité liée au prêt;

b) les honoraires et frais d'un avocat ou d'un notaire dont les services ont été retenus par l'emprunteur, si ces services sont exigés par la banque;

c) les frais d'assurance autres que ceux exclus aux termes des alinéas (2)a), f) et h);

d) les frais de courtage, s'ils sont inclus dans la somme empruntée et s'ils sont payés directement au courtier par la banque;

e) les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection d'un bien donné en garantie du prêt, autres que ceux prévus à l'alinéa (2)g), si ces services sont exigés par la banque.

Règlement sur le coût d'emprunt, DORS/2001-101

Article 5 :

(2) Sont exclus du coût d'emprunt :

a) les frais d'assurance du prêt dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- **(i)** l'assurance est facultative,
- **(ii)** l'emprunteur en est le bénéficiaire et le montant couvre la valeur du bien donné en garantie du prêt;

b) les frais exigibles pour tout découvert;

c) les frais pour l'enregistrement de documents ou l'obtention de renseignements contenus dans les registres publics concernant la sûreté grevant le bien donné en garantie du prêt;

d) les frais exigibles pour tout remboursement anticipé d'un prêt;

e) les honoraires ou frais d'un avocat ou d'un notaire, autres que ceux prévus à l'alinéa (1)b);

f) les frais d'assurance contre les vices de titres de propriété, si l'assurance est payée directement par l'emprunteur;

Règlement sur le coût d'emprunt, DORS/2001-101

Article 5 :

(2) Sont exclus du coût d'emprunt :

g) les frais pour les services d'évaluation, d'arpentage ou d'inspection d'un bien donné en garantie du prêt, si les services sont fournis directement à l'emprunteur;

h) les frais d'assurance en cas de défaillance visant une hypothèque à ratio élevé;

i) les frais pour la tenue d'un compte de taxes qui, selon le cas :

(i) sont exigés dans le cas d'une hypothèque visée à l'alinéa h),

(ii) sont facultatifs;

j) les frais pour la radiation d'une sûreté;

k) les frais exigibles en cas de défaillance de l'emprunteur.

Formation du contrat – *divulgation de coûts*

Coût du crédit

Principe

- la *Loi sur l'intérêt* et la *Loi sur les banques* veulent s'assurer que le débiteur puisse connaître le taux exact de l'intérêt dans tous les contrats pour lesquels un taux est stipulé
- lois d'ordre public

Stipulation d'intérêts

- divulgation du taux annuel, sinon le taux est ramené à 5%
- taux déterminé ou déterminable
- taux peut être variable pour le durée du prêt
- prêt porte intérêt à compter de la remise de la somme à l'emprunteur (art. 2330 C.c.Q.)

Formation du contrat – *divulgation de coûts*

Loi sur l'intérêt

Article 3 :

Chaque fois que de l'intérêt est exigible par convention entre les parties ou en vertu de la loi, et qu'il n'est pas fixé de taux en vertu de cette convention ou par la loi, le taux de l'intérêt est de cinq pour cent par an.

Code civil du Québec

Article 2330 :

Le prêt d'une somme d'argent porte intérêt à compter de la remise de la somme à l'emprunteur.

Loi sur l'intérêt

Article 4 :

Sauf à l'égard des hypothèques sur immeubles ou biens réels, lorsque, aux termes d'un contrat écrit ou imprimé, scellé ou non, quelque intérêt est payable à un taux ou pourcentage par jour, semaine ou mois, ou à un taux ou pourcentage pour une période de moins d'un an, aucun intérêt supérieur au taux ou pourcentage de cinq pour cent par an n'est exigible, payable ou recouvrable sur une partie quelconque du principal, à moins que le contrat n'énonce expressément le taux d'intérêt ou pourcentage par an auquel équivaut cet autre taux ou pourcentage.

Vérification de la capacité de payer de l'emprunteur

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
1. Revenus		▪ art. 103.2 L.p.c. (PL 134)
▪ Composition: ▫ Revenus nets ▫ Actifs liquides: *Champagne* c. *Crédit Mercedes Benz*, [1993] R.J.Q. 1744 (C.A.) ▫ Actifs non liquides (immeuble (chalet), etc.)?		

Vérification de la capacité de payer de l'emprunteur

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
2. État des dépenses (charges)		▪ art. 103.2 L.p.c. (PL 134)
▪ Composition: ▫ Inclure toutes les dépenses (auto, scolarité, vacances, pension alimentaire, etc.)		

Vérification de la capacité de payer de l'emprunteur

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
2. État des dépenses (charges)		▪ art. 103.2 L.p.c. (PL 134)

▪ Calcul

- Ratio d'endettement des institutions financières (max. ~ 32 %):
  - Amortissement brut de la dette (ABD):

    versements en capital + intérêts, taxes foncières, chauffage + 50 % des frais de copropriété

    revenu brut familial
  - Amortissement total de la dette (ATD) (max. ~ 37 % (prêt) ou ~ 40 % (prêt assuré)):

    versements en capital + intérêts, taxes foncières, chauffage, frais de copropriété + tous les autres engagements financiers (prêt-auto, cartes de crédit, etc.)

    revenu brut familial

Vérification de la capacité de payer de l'emprunteur

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
3. Dossier de crédit (« *scoring* »)	❑ *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*	❑ *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*
▪ Caractéristiques: ❑ Organismes privés chargés d'administrer les dossiers: Equifax + Transunion (Canada)		
▪ Lacunes: ❑ Portrait non fidèle de la santé financière du consommateur (ex.: plusieurs cartes de crédit, paiement des soldes minimums) ❑ Erreurs difficiles à corriger ❑ Exercice d'un droit (résolution, etc.)		

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.2 :

Avant de conclure un contrat de crédit avec un consommateur ou, si le contrat de crédit est un contrat de crédit variable, de consentir à l'augmentation de la limite de crédit, le commerçant qui conclura ou a conclu le contrat de crédit doit évaluer la capacité du consommateur de rembourser le crédit demandé.

Le commerçant qui tient compte, dans son évaluation, des renseignements déterminés par règlement et qui sont recueillis, selon le cas, selon les modalités que peut déterminer le règlement est réputé satisfaire à cette obligation.

Est également réputé satisfaire à cette obligation le commerçant qui est assujetti à la Loi sur les assurances (chapitre A-32), à la Loi sur les coopératives de services financiers (chapitre C-67.3), à la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (chapitre S-29.01), à la Loi sur les banques (Lois du Canada, 1991, chapitre 46), à la Loi sur les sociétés d'assurance (Lois du Canada, 1991, chapitre 47), à la Loi sur les associations coopératives de crédit (Lois du Canada, 1991, chapitre 48) ou à la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Lois du Canada, 1991, chapitre 45) et qui doit suivre des pratiques de gestion saine et prudente ou de saines pratiques commerciales en matière de crédit à la consommation.

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.2 (suite) :

Lorsque le contrat est cédé à un autre commerçant après sa conclusion et que c'est ce dernier qui en a approuvé la conclusion, le commerçant cessionnaire est celui qui est tenu aux obligations du présent article et à qui s'appliquent les effets de l'article 103.3.

Projet de loi n° 134

Article 103.3 :

Si le commerçant omet de faire l'évaluation prévue à l'article 103.2, il perd le droit aux frais de crédit. Il doit, le cas échéant, rembourser les frais de crédit que le consommateur a déjà payés.

Article 245.2 :

Aucun commerçant ne peut conclure un contrat de crédit ou un contrat de louage à long terme de biens avec un consommateur, ou consentir à l'augmentation de sa limite de crédit, sans faire l'évaluation prévue à l'article 103.2 ou 150.3.1.

Crédit immobilier

« L'exclusion, par l'effet des dispositions règlementaires, du contrat de prêt garanti par l'hypothèque immobilière, [des] dispositions [des articles 103.4-103.5] constituerait donc, de l'avis de la CNQ, un non-sens dans la lutte au surendettement. »

Mémoire de la Chambre des notaires du Québec, présenté à la Commission des relations avec les citoyens lors de l'étude du projet de loi n° 24, 1er novembre 2011

Crédit à la consommation

Sollicitation du crédit

1. Incitation au crédit
2. Divulgation d'information
3. Sollicitation personnalisée
4. Pratique interdite en matière de commerce

Formation du contrat

1. Forme
2. Divulgation d'information
3. Évaluation de la capacité d'emprunt
4. Obligation de conseil

Exécution du contrat

1. **État de compte**
2. **Moyens de défense**
3. **Déchéance du bénéfice du terme (refinancement)**
4. **Répartition des paiements**
5. **Droit de rétractation**
6. **Remboursement par anticipation**

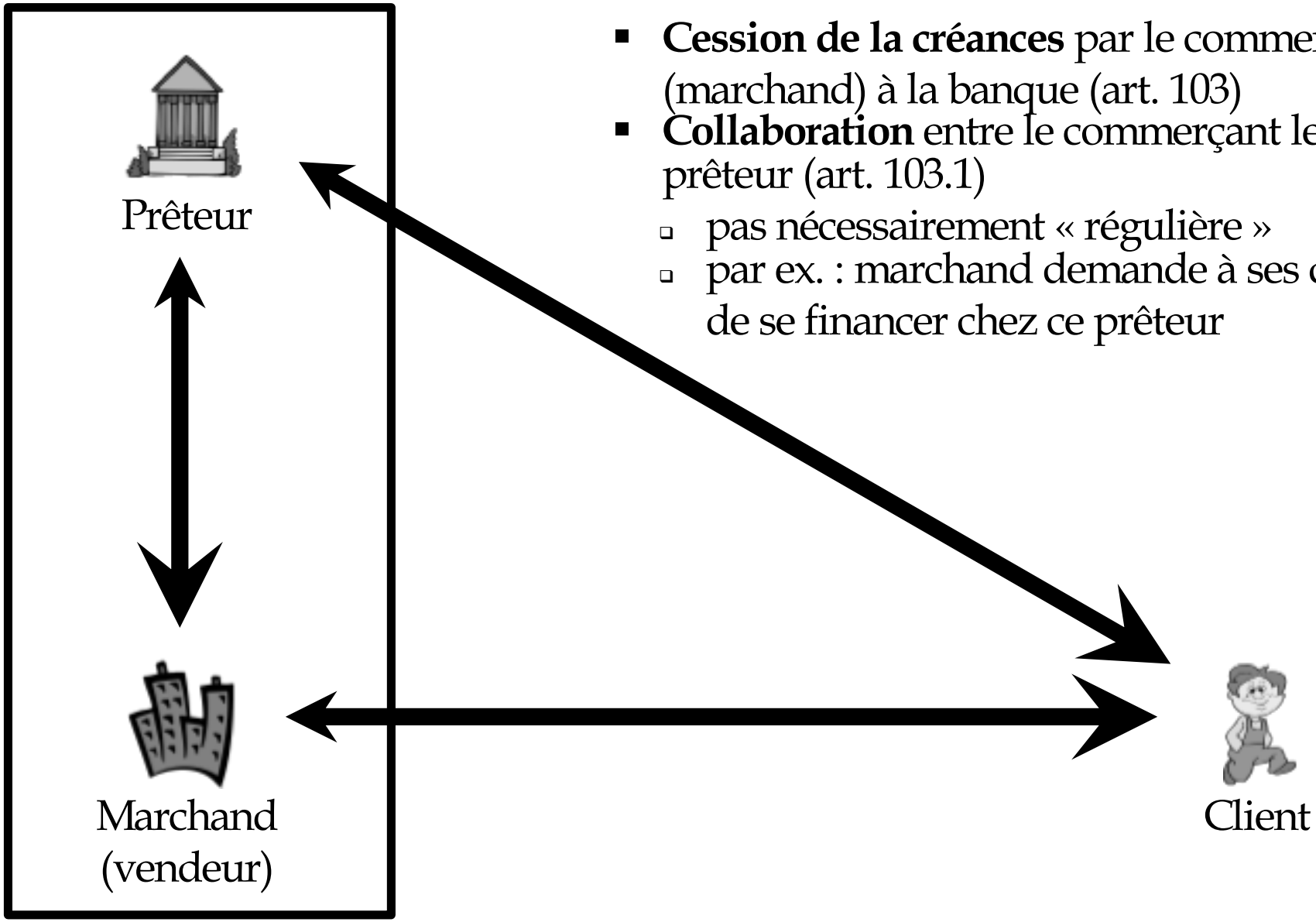
État de compte

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
1. État de compte:		
▪ Caractéristiques: ▫ Possibilité de correction des erreurs	▪ art. 10 *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 94 et s. L.p.c.

Opposabilité des moyens de défense

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
2. Opposabilité des moyens de défense:		
▪ Recours du consommateur contre le prêteur ▫ Opposabilité au prêteur des moyens de défense permis contre le vendeur (bien défectueux ou absence de livraison) ▫ Cession de créances ▫ Collaboration entre le commerçant et le prêteur		▪ art. 103 L.p.c. ▪ art. 103.1 L.p.c. (PL 134) (remplace l'art. 116)

Opposabilité des moyens de défense



- **Cession de la créances** par le commerçant (marchand) à la banque (art. 103)
- **Collaboration** entre le commerçant le le prêteur (art. 103.1)
  - pas nécessairement « régulière »
  - par ex. : marchand demande à ses clients de se financer chez ce prêteur

Exécution du contrat – *opposabilité des moyens de défense*

Loi sur la protection du consommateur

Article 103 L.p.c. :

Le cessionnaire d'une créance d'un commerçant qui est partie à un contrat ne peut avoir plus de droits que ce commerçant et il est solidairement responsable avec le commerçant de l'exécution des obligations de ce dernier jusqu'à concurrence du montant de la créance au moment où elle lui est cédée ou, s'il la cède à son tour, jusqu'à concurrence du paiement qu'il a reçu.

cession de créances

- **donc, en cas de cession du contrat de crédit par le vendeur au financier, le consommateur conserve ses droits**
- **il en va de même pour la caution**
- **empêcher « l'effet guillotine » »**

Projet de loi n° 134

Article 103.1 L.p.c. :

Le consommateur qui a utilisé la totalité ou une partie du capital net d'un contrat de prêt d'argent pour payer en totalité ou en partie l'achat ou le louage d'un bien ou la prestation d'un service peut opposer au prêteur ou à son cessionnaire les moyens de défense qu'il peut faire valoir à l'encontre du commerçant vendeur, locateur, entrepreneur ou prestataire du service, lorsque le contrat de prêt a été conclu à l'occasion et en considération du contrat de vente ou de louage d'un bien ou du contrat de service et que le commerçant et le prêteur ont collaboré en vue de l'octroi de ce crédit à ce consommateur.

Le premier alinéa s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, au consommateur qui a utilisé la totalité ou une partie du crédit consenti dans le cadre d'un contrat de crédit variable conclu à l'occasion et en considération d'un contrat de vente ou de louage d'un bien ou d'un contrat de service.

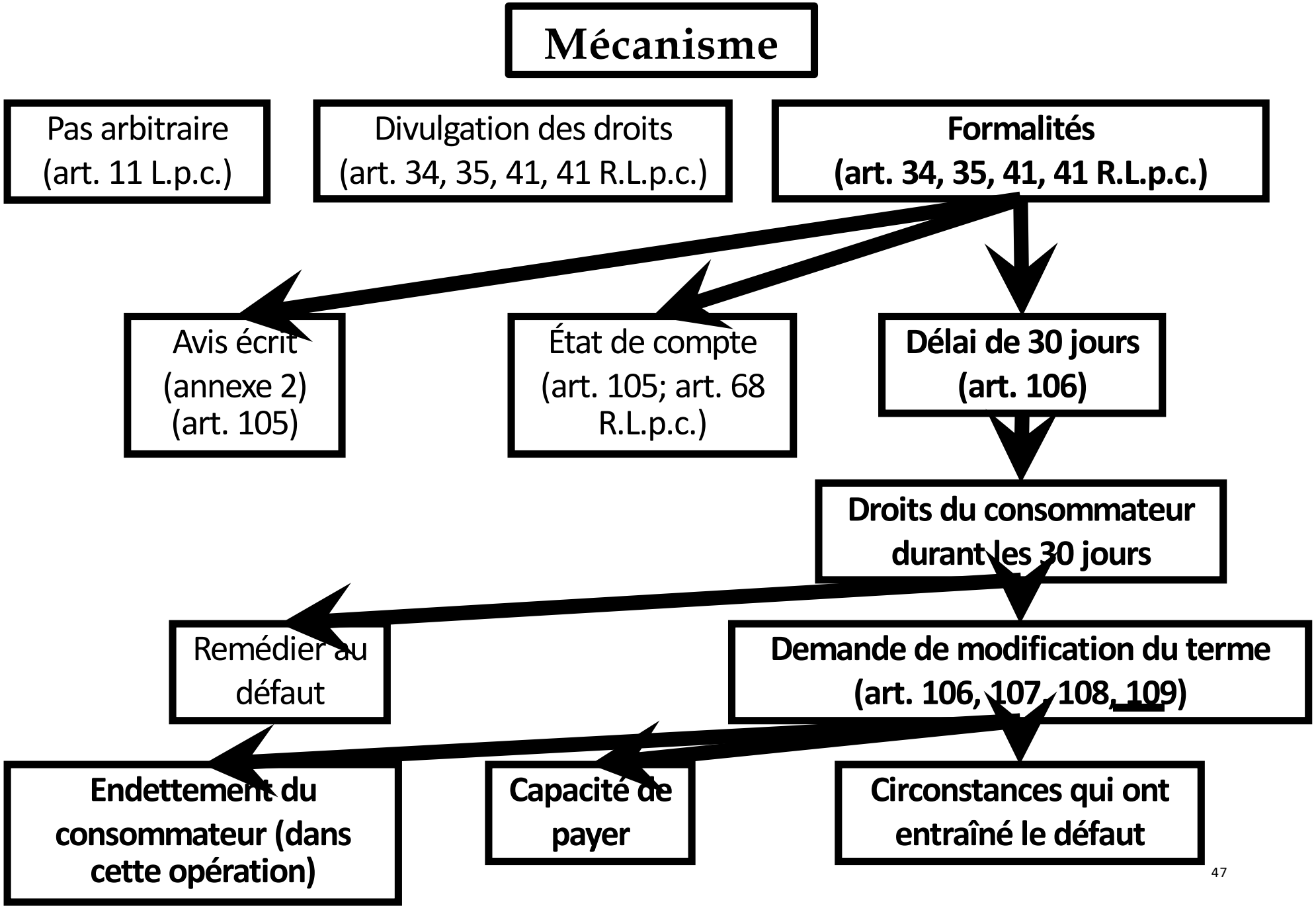
collaboration

- **Simple collaboration, remplace la application de la théorie de la coopération régulière (« *close connection* ») de l'ancien art. 116 L.p.c.**

Déchéance du bénéfice du terme

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
3. Déchéance du bénéfice du terme (refinancement):		
▪ Caractéristiques: ▫ Diminution involontaire du revenu (perte d'emploi): *Champagne* c. *Crédit Mercedes Benz*, [1993] R.J.Q. 1744 (C.A.) ▫ Autorisation du tribunal ▫ Médiation (méthode extrajudiciaire)?		▫ art. 104-110 L.p.c.

Exécution du contrat



M Droit de rétractation at

Mesures	Lois fédérales + règlements	Lois québécoises
4. Droit de rétractation:		
▪ Prêt - délai (général): ▫ 2 jours ▫ 10 jours pour contrat à coût élevé		▪ art. 73 L.p.c. PL 134

Remboursement par anticipation

Mesures	Lois fédérales	Lois québécoises
5. Remboursement par anticipation et refinancement		
▪ Prêt non hypothécaire	▪ art. 452(1)(a)(ii) *Loi sur les banques* ▪ art. 7(2)(d), 8(1)(l), 17, Annexes 1 et 2 du *Règlement sur le coût d'emprunt*	▪ art. 93

Exécution du contrat – *remboursement par anticipation*

Loi sur la protection du consommateur

Article 93 :

Le consommateur peut payer en tout ou en partie son obligation avant échéance.

Le solde dû est égal en tout temps à la somme du solde du capital net et des frais de crédit calculés conformément à l'article 91.

3. Prêt hypothécaire

Prêt hypothécaire

Encadrement

Fédéral

- Loi sur l'intérêt
- Loi sur les banques

Québec

L.p.c.

- art. 21 R.L.p.c.: hypothèque de « premier rang »
- art. 22: avis

Encadrement

Année	Amortissement (SCHL)	Refinance-ment	Assurance prêt hypothécaire (SCHL)	Évaluation du crédit	Mise de fonds	Ratios hypothécaires
2018				❑ BSIF (+2 %)		
2014			❑ BSIF	❑ BSIF		
2013						
2012	❑ **25 ans**	❑ **80 %**	❑ **< 1 M $**	❑ BSIF		❑ **39 % (ABD)[1]** ❑ **44 % (ATD)[2]**
2011	❑ 30 ans	❑ 85 %				
2010		❑ 90 %		❑ 5% fixe		
2009						
2008	❑ 35 ans		❑ 20 %		❑ **5 %**	❑ 45 % (ATD)

[1] = Ratio d'amortissement brut de la dette (ABD) [2] = Ratio d'amortissement total de la dette (ATD)

Saines pratiques commerciales et financières

BSIF, B-20 - Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels, octobre 2017:

- Basées sur le Conseil de stabilité financière
- Outils macro-prudentiels
- 5 principes fondamentaux: gouvernance et procédures
- Approche fondée sur la gestion du risque (indirectement, le consommateur)
- Prêt hypothécaire et marge de crédit hypothécaire

Saines pratiques commerciales et financières

1. L'institution financière fédérale qui pratique la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et/ou l'acquisition d'éléments d'actif liés à de tels prêts doit appliquer une **politique de souscription de prêts hypothécaires résidentiels** (PSPHR). Les pratiques et procédures des institutions financières fédérales en matière de prêts hypothécaires résidentiels doivent respecter les dispositions de sa PSPHR.

Saines pratiques commerciales et financières

2. L'institution financière fédérale doit faire preuve de diligence raisonnable en notant et en confirmant l'**identité** de l'emprunteur, ses **antécédents** et sa **volonté d'acquitter ses dettes dans les délais impartis**.

Saines pratiques commerciales et financières

3. L'institution financière fédérale doit **évaluer correctement la capacité de l'emprunteur d'acquitter ses dettes dans les délais impartis**.

Saines pratiques commerciales et financières

4. L'institution financière fédérale doit disposer de processus solides de gestion et d'**évaluation des sûretés relatives aux biens immobiliers sous-jacents**.

Saines pratiques commerciales et financières

5. L'institution financière fédérale doit disposer de pratiques et procédures efficaces de gestion du risque de crédit et de contrepartie qui appuient la souscription de prêts hypothécaires résidentiels et la gestion du portefeuille d'éléments d'actif liés à de tels prêts, notamment l'**assurance hypothécaire**, le cas échéant.

Loi sur l'intérêt

Article 6 :

Lorsqu'un principal ou un intérêt garanti par hypothèque sur immeubles ou biens réels est stipulé, par l'acte d'hypothèque, payable d'après le système du fonds d'amortissement, d'après tout système en vertu duquel les versements du principal et de l'intérêt sont confondus ou d'après tout plan ou système qui comprend une allocation d'intérêt sur des remboursements stipulés, aucun intérêt n'est exigible, payable ou recouvrable sur une partie quelconque du principal prêté, à moins que l'acte d'hypothèque ne fasse mention du principal et du taux de l'intérêt exigible à son égard, calculé annuellement ou semestriellement, mais non d'avance.

Remboursement par anticipation

Mesures	Lois fédérales	Lois québécoises
Remboursement par anticipation et refinancement		
▪ prêt hypothécaire	▪ art. 452(1)(a)(ii) *Loi sur les banques* ▪ art. 7(2)(d), 8(1)(l), Annexes 1 et 2 du *Règlement sur le coût d'emprunt* ▪ art. 10 de la *Loi sur l'intérêt* ▪ *Codes de conduite*: MFC et ACFC	

Loi sur l'intérêt – objectif

- protection contre le prêt à usure
- déterminer le taux d'intérêt et sa divulgation
- protection des consommateurs

Art. 10 *Loi sur l'intérêt* – historique

- < années 1970
- 1 terme = 1 amortissement
- Taux d'intérêt stables (environ 6-7 %)
- Autochtones

- > années 1970 (fin de la parité (Bretton Woods), crises financières, etc.)
- plusieurs termes = 1 amortissement
- taux d'intérêt volatiles (21 % en 1981)

Art. 10 *Loi sur l'intérêt*

(1) Lorsqu'un principal ou un intérêt garanti par hypothèque sur immeubles ou biens réels n'est pas payable, d'après les modalités de l'acte d'hypothèque, avant qu'il se soit écoulé plus de cinq ans à compter de la date de l'hypothèque, alors, si, à quelque époque après l'expiration de ces cinq ans, la personne tenue de payer ou ayant le droit de payer en vue d'éteindre ou de racheter l'hypothèque offre ou paie à la personne qui a droit de recevoir l'argent la somme due à titre de principal et l'intérêt jusqu'à la date du paiement calculé conformément aux articles 6 à 9, en y ajoutant trois mois d'intérêt pour tenir lieu d'avis, nul autre intérêt n'est exigible, payable ou recouvrable à une époque ultérieure sur le principal ni sur l'intérêt dû en vertu de l'acte d'hypothèque.

Art. 10 *Loi sur l'intérêt*

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas :

a) à l'hypothèque sur immeubles ou biens réels consentie par une compagnie par actions ou une personne morale, non plus qu'aux débentures émises par elles, dont le remboursement a été garanti au moyen d'une telle hypothèque;

b) à l'hypothèque sur immeubles ou biens réels visée par règlement qui est consentie par une entité prévue par règlement, non plus qu'aux débentures visées par règlement qui sont émises par elle, dont le remboursement a été garanti au moyen d'une telle hypothèque.

(3) Pour l'application de l'alinéa (2)b), le gouverneur en conseil peut, par règlement :

a) prévoir des entités;

b) prévoir des catégories d'hypothèques consenties par ces entités et des catégories de débentures émises par elles.

Règlement prévoyant les entités et les catégories d'hypothèques, DORS/2011-230

1 Pour l'application de l'alinéa 10(2)b) de la *Loi sur l'intérêt* :

a) les entités sont :

(i) les sociétés de personnes,

(ii) les fiducies établies pour affaires,

(iii) les entités à responsabilité illimitée au sens de l'expression « *unlimited liability corporation* » de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act*, R.S.A. 2000, ch. B-9,

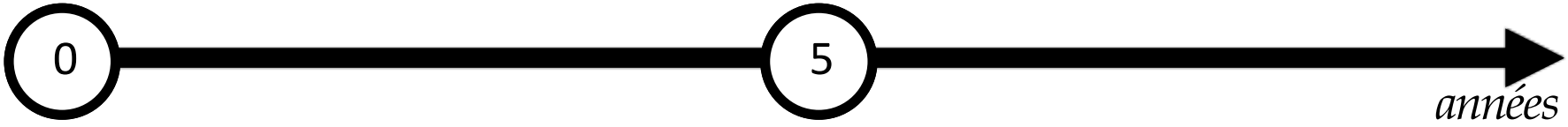
(iv) les entités à responsabilité illimitée au sens de l'expression « *unlimited liability company* » de la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Business Corporations Act*, S.B.C. 2002, ch. 57,

(v) les entités à responsabilité illimitée au sens de l'expression « *unlimited company* » de la loi de la Nouvelle-Écosse intitulée *Companies Act*, R.S.N.S. 1989, c. 81;

b) la catégorie d'hypothèques est constituée des hypothèques consenties sur les immeubles ou biens réels après le 1er janvier 2012.

Prêt hypothécaire – *remboursement par anticipation*

Art. 10 *Loi sur l'intérêt* – problèmes



- art. 10 silencieux
- encadrement contractuel
  - limpidité du contrat
  - aucune prorogation
  - frais d'administration, frais d'enregistrement, honoraire du notaire, remboursement du différentiel de taux d'intérêt

- > 5 ans
- pénalité de 3 mois (L.i.)
- encadrement contractuel

Prêt hypothécaire – *remboursement par anticipation*

Art. 10 *Loi sur l'intérêt* – illustration

EXEMPLES : CALCULS DES FRAIS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Remarque : Les calculs utilisés dans les exemples qui suivent sont simplifiés aux fins de la démonstration. Examinez votre contrat hypothécaire ou communiquez avec votre prêteur pour savoir exactement comment vos frais seront calculés.

Jim envisage de résilier son contrat hypothécaire pour bénéficier de taux d'intérêt moins élevés. Il veut établir le montant **estimatif** des frais de remboursement anticipé qu'il aurait à payer.

- **Solde impayé du prêt hypothécaire :** 200 000 $
- **Taux d'intérêt annuel :** 6 %
- **Nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du terme :** 36 mois (trois ans) d'ici la fin du terme de cinq ans
- **Taux d'intérêt courant pour un terme de la même durée :** le prêteur de Jim offre actuellement un taux d'intérêt de 4 % pour une hypothèque assortie d'un terme de 36 mois

Prêt hypothécaire – *remboursement par anticipation*

Art. 10 *Loi sur l'intérêt* – illustration

MÉTHODE I : TROIS MOIS D'INTÉRÊTS

Pour établir le montant estimatif des frais de Jim selon la méthode des **trois mois d'intérêts**, nous pouvons utiliser cette formule :

A × B ÷ 12 mois × 3 mois

- **A :** solde impayé du prêt hypothécaire
- **B :** taux d'intérêt annuel

Étape	Montant	Inscrivez votre information
Étape 1 : Déterminez le solde impayé du prêt hypothécaire de Jim **(A)**.	200 000 $	
Étape 2 : Multipliez le solde impayé du prêt hypothécaire **(A)** par le taux d'intérêt annuel **(B)**. Inscrivez le taux d'intérêt annuel en un nombre décimal. Par exemple, 6 % = 0,06	200 000 $ x 0,06 = 12 000 $	
Étape 3 : Divisez la réponse par 12 (mois) pour obtenir le montant des intérêts payables pour un mois.	12 000 $ ÷ 12 = 1 000 $	
Étape 4 : Multipliez la réponse par 3 mois.	1 000 $ x 3 = 3 000 $	
Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode des trois mois d'intérêts :	**3 000 $**	

Prêt hypothécaire – *remboursement par anticipation*

Art. 10 *Loi sur l'intérêt* – illustration

MÉTHODE II : DIFFÉRENTIEL DE TAUX D'INTÉRÊT (DTI)

Pour établir le montant estimatif des frais de Jim selon la méthode du **différentiel de taux d'intérêt (DTI)**, nous pouvons utiliser cette formule :

A × (B – C) ÷ 12 mois × D

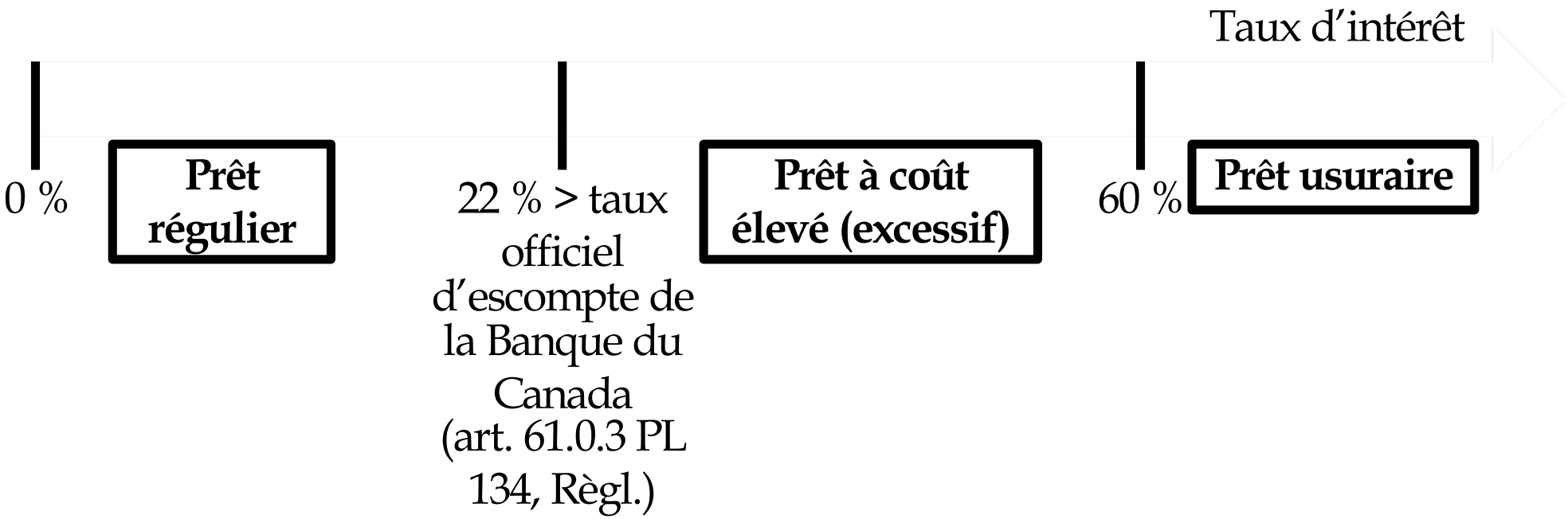
- **A :** solde impayé du prêt hypothécaire
- **B :** taux d'intérêt annuel
- **C :** taux d'intérêt courant pour un terme de la même durée. Remarque : le prêteur peut arrondir au mois supérieur ou inférieur pour le rapprocher le plus possible de la période restant à courir.
- **D :** nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du terme

Étape	Montant	Inscrivez votre information
Étape 1 : Déterminez le taux d'intérêt annuel appliqué au prêt hypothécaire de Jim **(B)**.	6 %	
Étape 2 : Déterminez le taux d'intérêt courant pour un terme d'une durée semblable à la période à courir d'ici la fin du terme de Jim **(C)**.	4%	
Étape 3 : Soustrayez la réponse obtenue à l'étape 2 de la réponse obtenue à l'étape 1 pour obtenir la différence entre les taux d'intérêt **(B – C)**. Inscrivez ce taux d'intérêt en un nombre décimal. Par exemple, 2 % = 0,02	6 % – 4 % = 2 % ou 0,02	
Étape 4 : Multipliez cette réponse par le solde impayé du prêt hypothécaire **(A)** pour obtenir le différentiel d'intérêt annuel.	0,02 x 200 000 $ = 4 000 $	
Étape 5 : Divisez cette réponse par 12 mois pour obtenir le différentiel d'intérêt mensuel.	4 000 $ ÷ 12 = 333,33 $	
Étape 6 : Multipliez cette réponse par le nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du terme de Jim **(D)**.	333,33 $ x 36 = 12 000 $	
Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode du différentiel de taux d'intérêt :	**12 000 $**	

4. Prêt à coût élevé et prêt usuraire

Prêt à coût élevé et prêt usuraire

Typologie



Prêt à coût élevé

Prêt à coût élevé

Objet

- caractéristiques déterminées par règlement

Obligations

- évaluer la capacité du consommateur à rembourser le crédit demandé
- remise au consommateur des documents faisant l'état de l'évaluation et des informations relatives à son ratio d'endettement

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.2 :

Avant de conclure un contrat de crédit avec un consommateur ou, si le contrat de crédit est un contrat de crédit variable, de consentir à l'augmentation de la limite de crédit, le commerçant qui conclura ou a conclu le contrat de crédit doit évaluer la capacité du consommateur de rembourser le crédit demandé.

Le commerçant qui tient compte, dans son évaluation, des renseignements déterminés par règlement et qui sont recueillis, selon le cas, selon les modalités que peut déterminer le règlement est réputé satisfaire à cette obligation.

Est également réputé satisfaire à cette obligation le commerçant qui est assujetti à la Loi sur les assurances (chapitre A-32), à la Loi sur les coopératives de services financiers (chapitre C-67.3), à la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (chapitre S-29.01), à la Loi sur les banques (Lois du Canada, 1991, chapitre 46), à la Loi sur les sociétés d'assurance (Lois du Canada, 1991, chapitre 47), à la Loi sur les associations coopératives de crédit (Lois du Canada, 1991, chapitre 48) ou à la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Lois du Canada, 1991, chapitre 45) et qui doit suivre des pratiques de gestion saine et prudente ou de saines pratiques commerciales en matière de crédit à la consommation.

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.2 (suite) :

Lorsque le contrat est cédé à un autre commerçant après sa conclusion et que c'est ce dernier qui en a approuvé la conclusion, le commerçant cessionnaire est celui qui est tenu aux obligations du présent article et à qui s'appliquent les effets de l'article 103.3.

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.3 :

Si le commerçant omet de faire l'évaluation prévue à l'article 103.2, il perd le droit aux frais de crédit. Il doit, le cas échéant, rembourser les frais de crédit que le consommateur a déjà payés.

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.4 :

Avant de conclure un contrat de crédit à coût élevé avec un consommateur ou, si le contrat de crédit à coût élevé est un contrat de crédit variable, de consentir à l'augmentation de la limite de crédit, le commerçant doit remettre au consommateur par écrit, conformément aux modalités déterminées par règlement, un exemplaire des documents faisant état de l'évaluation qu'il a faite en vertu de l'article 103.2 et des informations relatives à son ratio d'endettement.

Même s'il satisfait aux conditions d'application de la présomption prévue au deuxième alinéa de l'article 103.2, le commerçant qui ne se conforme pas au premier alinéa est réputé ne pas avoir fait l'évaluation prévue à l'article 103.2.

Un contrat de crédit est considéré à coût élevé lorsqu'il possède les caractéristiques déterminées par règlement.

Le ratio d'endettement est l'expression du passif du consommateur sous la forme d'un pourcentage. Il est calculé de la manière prescrite par règlement.

Projet de loi nº 134 (2017)

Article 103.5 :

Le consommateur qui conclut un contrat de crédit à coût élevé alors que son ratio d'endettement excède celui identifié par règlement est présumé avoir contracté une obligation excessive, abusive ou exorbitante au sens de l'article 8.

Prêt usuraire

Code criminel

Article 347 :

Taux d'intérêt criminel

(1) Nonobstant toute autre loi fédérale, quiconque, selon le cas :

a) conclut une convention ou une entente pour percevoir des intérêts à un taux criminel;

b) perçoit, même partiellement, des intérêts à un taux criminel,

est coupable :

c) soit d'un acte criminel et passible d'un emprisonnement maximal de cinq ans;

d) soit d'une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire et passible d'une amende maximale de vingt-cinq mille dollars et d'un emprisonnement maximal de six mois, ou de l'une de ces peines.

Code criminel

Article 347 :

Définitions

(2) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

« **taux criminel** » : Tout taux d'intérêt annuel effectif, appliqué au capital prêté et calculé conformément aux règles et pratiques actuarielles généralement admises, qui dépasse soixante pour cent. (*criminel rate*)

« **intérêt** » : L'ensemble des frais de tous genres, y compris les agios, commissions, pénalités et indemnités, qui sont payés ou payables à qui que ce soit par l'emprunteur ou pour son compte, en contrepartie du capital prêté ou à prêter. La présente définition exclut un remboursement de capital prêté, les frais d'assurance, les taxes officielles, les frais pour découvert de compte, le dépôt de garantie et, dans le cas d'un prêt hypothécaire, les sommes destinées à l'acquittement de l'impôt foncier. (*interest*)

Prêt usuraire

Dépassement par accident du taux de 60 %

Technique du trait de crayon bleu
(« *blue pencil text* »)

Annulation du taux d'intérêt

Divisibilité fictive
(« *notional severance* »)

Réduction du taux d'intérêt (60 %)

Transport North American Express Inc. c. *New Solutions Financial Corp.*, [2004] 1 R.C.S. 249, 2004 CSC 7

Taux d'intérêt usuraire

L'article 347 du *Code criminel* doit-il être modifié?

Projet de loi S-237, Loi modifiant le Code criminel (taux d'intérêt criminel) (2017)

Article 1(1) :

La définition de *taux criminel*, au paragraphe 347(2) du *Code criminel*, est remplacée par ce qui suit :

taux criminel Tout taux d'intérêt annuel effectif, appliqué au capital prêté et calculé conformément aux règles
et pratiques actuarielles généralement admises, qui dépasse :

a) soixante pour cent, si le capital prêté ou à prêter est destiné à des fins professionnelles ou commerciales;

b) le taux de financement à un jour de la Banque du Canada majoré de vingt pour cent si le capital prêté ou à prêter est destiné à toute autre fin. (*criminal rate*)

Projet de loi S-237, Loi modifiant le Code criminel (taux d'intérêt criminel) (2017)

Article 1(2) :

Le paragraphe 347(2) de la même loi est modifié par adjonction, selon l'ordre alphabétique, de ce qui suit :

taux de financement à un jour de la Banque du Canada Relativement à du capital prêté, le taux de financement à un jour en vigueur le jour où est conclue ou renouvelée la convention ou l'entente aux termes de laquelle le capital est prêté ou sera prêté; (*Bank of Canda's overnight rate*)

Projet de loi S-237, Loi modifiant le Code criminel (taux d'intérêt criminel) (2017)

Article 1(3) :

L'article 347 de la même loi est modifié par adjonction, après le paragraphe (2), de ce qui suit :

Fins professionnelles ou commerciales

(2.1) Pour l'application du présent article, le capital prêté est destiné à des fins professionnelles ou commerciales si :

a) d'une part, l'emprunteur est une organisation à but lucratif ou un particulier qui exploite une entreprise ou exerce des activités commerciales dans un but lucratif;

b) d'autre part, il n'est pas destiné à des fins personnelles, familiales ou ménagères.