

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

Préparé par l'Association des banquiers canadiens

Le 7 mars 2000



ASSOCIATION DES BANQUIERS CANADIENS

Pour mieux se comprendre

Le programme *Pour mieux se comprendre* de l'Association des banquiers canadiens vise à offrir aux Canadiens des informations financières utiles pour les aider à prendre des décisions éclairées.

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.

Pour beaucoup de gens, l'achat d'une maison est le placement le plus important de leur vie.

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.

Il n'existe pas de solution parfaite. Il faut tout simplement mieux rédiger nos documents pour mieux répondre aux besoins de 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 cependant que nous pouvons travailler, au sein de nos propres institutions, à améliorer la façon de communiquer ces règles à nos clients.

Même si chaque institution financière doit créer des documents qui reflètent les conditions particulières auxquelles elle consent des prêts, nous aimerions présenter quelques exemples pour illustrer comment les principes de rédaction en langage courant peuvent s'appliquer aux documents hypothécaires.

Style, taille des caractères et mise en page : toute une différence pour le lecteur

Avant

Voici une clause tirée d'un contrat de prêt hypothécaire traditionnel.

INTÉRÊT COMPOSÉ

Il est convenu qu'en cas de défaut de paiement de tout montant d'intérêt à échoir à tout moment fixé pour le paiement dudit montant ainsi qu'il a été spécifié plus haut, des intérêts composés seront payables et le montant d'intérêt en souffrance à l'occasion, tant après qu'avant l'échéance, portera intérêt au taux hypothécaire, et dans le cas où les intérêts et les intérêts composés ne sont pas payés à la date de paiement des intérêts qui suit la date de défaut, une réserve sera constituée, et les intérêts composés au taux spécifié plus haut seront payables à l'égard du montant total alors échu, tant après qu'avant l'échéance, et par la suite à l'occasion, et tous lesdits intérêts et intérêts composés seront imputés à l'immeuble grevé.

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 déduisons tout d'abord les frais d'intérêt liés au retard et l'intérêt impayé sur le montant du capital, avant d'utiliser une partie quelconque du versement pour réduire le montant du capital. Nous pouvons également décider d'affecter le versement en retard à d'autres montants que vous devez, comme des impôts fonciers.

Bien sûr, il n'est pas vraiment honnête d'isoler un passage de son contexte, mais les exemples ci-dessus montrent bien comment le style et la présentation visuelle d'un texte peuvent agir sur sa lisibilité.

Titres, sous-titres et notes en marge : de précieux repères pour le lecteur

L'exemple qui suit démontre l'utilité des titres, sous-titres et notes en marge pour aider le lecteur à trouver rapidement l'information recherchée. Une bonne note en marge fait plus que simplement guider le lecteur vers l'information dont il a besoin; elle résume également le point saillant du texte qu'elle accompagne.

Cet exemple illustre comment la responsabilité de l'emprunteur d'assurer l'immeuble hypothéqué peut être décrite dans un contrat de prêt hypothécaire.

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 de répondre 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 faire ressortir l'information la plus utile pour le lecteur

L'exemple ci-dessous est tiré d'un avis type de renouvellement de prêt hypothécaire. Sa présentation visuelle permet au lecteur de trouver aisément l'information la plus susceptible de lui être utile.

Vos options de renouvellement – Option A

Vous pouvez renouveler votre prêt hypothécaire aux conditions décrites ci-dessous. Ces conditions sont semblables à celles de votre prêt hypothécaire actuel.

taux d'intérêt

x %

type de prêt

exemple : 1 an fermé

échéance

xx-xx-xxxx

fréquence de remboursement

exemple : mensuelle

montant des versements ordinaires

xxx \$ incluant : versement d'impôts fonciers de xx \$ prime d'assurance-vie et maladie de xx \$

fin de la période d'amortissement

xxxx, année où le prêt hypothécaire sera intégralement remboursé selon les présentes conditions

premier versement

Vos nouveaux versements hypothécaires ordinaires suivront l'échéancier actuel, et toutes les autres conditions de votre prêt hypothécaire resteront les mêmes. Votre premier versement sera exigible le xx-xx-xxxx.

vos initiales SVP →

_____ Je veux renouveler mon prêt hypothécaire aux conditions décrites ci-dessus.

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, 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

Convertissez votre taux d'intérêt annuel en décimales. Par exemple, 6 % = 0,06 et 12 % = 0,12. Multipliez ce nombre par le montant que vous désirez rembourser. Divisez ensuite par 4. Le résultat est le montant estimatif des frais d'intérêt de trois mois.

Étape 1 _____ (A) - montant que vous désirez rembourser
_____ (B) - taux d'intérêt hypothécaire exprimé en décimales
_____ (C) - $A \times B = C$

Étape 2 _____ (D) - $C \div 4 = D$, frais d'intérêt estimatifs de trois mois

écart de taux d'intérêt

(2) Estimation du montant de l'écart de taux d'intérêt

Procédez comme suit pour estimer le montant de l'écart de taux d'intérêt :

Étape 1 _____ (A) - taux d'intérêt annuel de votre prêt hypothécaire
_____ (B) - taux d'intérêt annuel courant d'un nouveau prêt hypothécaire dont le terme se rapproche le plus du terme restant de votre prêt hypothécaire actuel (moins toute réduction que vous avez reçue sur votre prêt hypothécaire actuel)
_____ (C) - $A - B = C$, écart entre votre taux d'intérêt actuel et le taux d'intérêt courant
_____ (D) - montant que vous désirez rembourser
_____ (E) - nombre de mois avant l'échéance de votre prêt hypothécaire

Étape 2 _____ (F) - $(C \times D \times E) \div 12 = F$, montant estimatif de l'écart de taux d'intérêt

Le coût estimatif du remboursement intégral ou partiel du solde en capital de votre prêt hypothécaire avant l'échéance du prêt est le plus élevé des montants calculés aux sections 1 et 2.

veuillez communiquer avec nous pour obtenir le coût exact du remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire

Veuillez communiquer avec nous pour obtenir le coût exact du remboursement intégral ou partiel du solde en capital de votre prêt hypothécaire avant l'échéance du prêt. Nous pouvons rapidement vous donner le coût précis du remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire. Les montants que vous avez calculés aux sections 1 et 2 ne sont qu'estimatifs, et ils sont probablement plus élevés que le coût réel du remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire. Veuillez nous informer si vous désirez une copie de la formule que nous utilisons pour calculer l'écart de taux d'intérêt.

Exemple

Voici un exemple de calcul du coût du remboursement intégral d'un prêt hypothécaire avant l'échéance.

Fiona et Henri ont un prêt hypothécaire de cinq ans dont le taux d'intérêt est de 9 pour cent. Il reste 18 ans à la période d'amortissement initiale de 20 ans. Fiona et Henri doivent encore 100 000 \$. Ils ont reçu un héritage de 100 000 \$ et songent à utiliser ce montant pour rembourser intégralement leur prêt hypothécaire. Ils se sont déjà prévalus de toutes les options de remboursement anticipé disponibles cette année. Il reste 36 mois avant l'échéance du prêt hypothécaire. Le taux d'intérêt courant d'un prêt hypothécaire de terme semblable est de 6 pour cent.

Frais d'intérêt de trois mois

Étape 1	100,000 \$ (A) - montant que le couple désire rembourser 0,09 (B) - taux d'intérêt hypothécaire exprimé en décimales 9 000 \$ (C) - $A \times B = C$ ($100\ 000(A) \times 0,09(B) = 9\ 000\ \(C))
Étape 2	2 250 \$ (D) - $C \div 4 = D$ ($9\ 000\ \$(C) \div 4 = 2\ 250\ \(D)) (frais d'intérêt estimatifs de trois mois)

Montant de l'écart de taux d'intérêt

- Étape 1**
- 9 % (A) - taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire
 - 6 % (B) - taux d'intérêt annuel courant d'un nouveau prêt hypothécaire dont le terme se rapproche le plus du terme restant du prêt hypothécaire actuel (moins toute réduction reçue sur le prêt hypothécaire actuel)
 - 0,03 (C) - A - B = C, écart entre le taux d'intérêt actuel et le taux d'intérêt courant, exprimé en décimales
 - 100 000 \$ (D) - montant que le couple désire rembourser
- Étape 2**
- 36 mois (E) - nombre de mois avant l'échéance du prêt hypothécaire
 - 9 000 \$ (F) - (C x D x E) ÷ 12 = F (0,03(C) x 100 000(D) x 36(E)) ÷ 12 = 9 000 \$**
- (montant estimatif de l'écart de taux d'intérêt)**

Dans cet exemple, Fiona et Henri estiment qu'il leur en coûterait 9 000 \$ pour rembourser intégralement leur prêt hypothécaire avant l'échéance, car ce montant est plus élevé que les frais d'intérêt de trois mois. Lorsque Fiona et Henri communiqueront avec nous, ils obtiendront le coût exact du remboursement anticipé de leur prêt hypothécaire. Dans leur cas, le montant exact sera moins élevé que leur estimation.

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

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

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 constaté qu'ils pouvaient calculer correctement les frais d'intérêt de trois mois et le montant de l'écart de taux d'intérêt. La formule, par contre, les laissaient complètement perplexes!

Écrire en langage courant, c'est tout simplement écrire pour que le lecteur comprenne.

Des changements à l'horizon pour les consommateurs

Les membres de l'Association des banquiers canadiens s'engagent à rédiger leurs documents hypothécaires résidentiels en langage courant et à prendre les mesures suivantes :

1. Nous nous engageons à vérifier la lisibilité de nos documents hypothécaires pour déterminer si et comment nos documents doivent être révisés selon les principes de rédaction en langage courant.
2. Nous nous engageons à élaborer un plan stratégique et un échéancier de «traduction» de nos documents hypothécaires actuels en langage courant, si ces documents ne respectent pas les principes de rédaction en langage courant. Les membres de l'ABC visent à terminer une grande part du processus d'ici 2005.
3. Nous nous engageons à appliquer les principes de rédaction en langage courant au moment de réviser des documents hypothécaires résidentiels existants ou d'en créer de nouveaux.

Chaque institution financière devra décider du meilleur moyen d'adapter ses propres politiques et documents hypothécaires à cet engagement en matière de lisibilité et aux exigences des diverses autorités. En fait, de nombreux consommateurs auront déjà remarqué une amélioration du style et de la présentation visuelle des documents qu'ils reçoivent de nous. Nous entendons continuer à clarifier nos documents hypothécaires résidentiels et à en simplifier la lecture pour nos clients.

Ces changements ne peuvent pas tous se faire du jour au lendemain, mais ils se feront assurément. En définitive, ce sont les consommateurs qui jugeront véritablement du respect de l'engagement que nous avons pris dans ce document.