Guide du propriétaire au succès

Que faire si vous n’êtes pas à même d'effectuer votre paiement hypothécaire?

French

Bienvenue dans votre Guide du propriétaire au succès

Les **difficultés** créent des situations difficiles et exigent des décisions difficiles.

Si vous éprouvez des difficultés, vous demandez peut-être ce que les factures à payer et si vous pouvez toujours payer votre maison. Si vous éprouvez des difficultés à payer votre prêt hypothécaire, **votre agent hypothécaire** peut vous fournir des options d'aide hypothécaire pour vous aider à éviter la forclusion. L'aide hypothécaire peut fournir des options pour vous garder dans votre maison avec un paiement abordable ou vous aider avec une sortie gracieuse de votre maison.

Cette brochure vous donne des conseils pratiques sur ce qui vous attend et sur les choix susceptibles d'être à votre disposition si vous avez du mal à effectuer vos paiements hypothécaires.

Que se passe-t-il si je suis en retard sur mon paiement ?

Il est important de toujours effectuer à temps votre paiement hypothécaire. Il doit être versé le premier de chaque mois. En cas de retard, votre agent pourrait vous imposer une pénalité de retard et tenter de vous contacter. La bonne nouvelle, c'est que vous avez jusqu'au 15 du mois pour effectuer votre paiement avant que l'on vous impose une pénalité de retard. Une pénalité de retard peut vous être imposée pour chaque mois pour lequel vous avez manqué un paiement. Des frais supplémentaires peuvent aussi être exigés si vous êtes en défaut (si le retard dépasse 30 jours). Si vous manquez un paiement hypothécaire, votre prêt sera « en souffrance ». Si votre prêt est en souffrance de 30 jours, cela peut être signalé sur votre rapport de solvabilité. Un seul paiement en retard ou manqué sur votre rapport de solvabilité peut faire baisser votre côté de solvabilité.

Des conseils d'expert gratuits sont à votre disposition

Votre **agent hypothécaire** ou une **agence de conseils en logement approuvée par HUD** peut vous aider gratuitement. Plus tôt vous faites appel à votre agent ou à un conseiller en logement, plus d'options vous aurez.

MÉFIEZ-VOUS des arnaques de sauvetage forclusion ou de toute personne qui vous demanderait de payer des frais pour éviter la forclusion. Cliquez sur ce lien pour obtenir plus d'informations sur ces arnaques ou cliquez sur le lien Trouver un conseiller en logement →

https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/

Agent hypothécaire

Votre agent hypothécaire gère votre compte hypothécaire. L'agent hypothécaire accepte vos paiements mensuels régulier, vous avise des modifications éventuelles des taux d'intérêt et, si vous effectuez des paiements d'entièrement, présente en votre nom les paiements d'impôt foncier et/ou les paiements d'assurance.

Si, à un moment donné, vous avez du mal à effectuer vos paiements hypothécaires, il est possible que votre agent puisse vous proposer des options pour vous aider.

Votre agent hypothécaire peut ou non être la société qui vous a accordé votre prêt hypothécaire. Il est normal qu'un prêt hypothécaire passe d'un agent hypothécaire à un autre pendant la durée du prêt.

Investisseur/caution/assureur de prêt hypothécaire

D'autres participants du secteur du financement hypothécaire comprennent les investisseurs, les assureurs et les cautions. Dans certains cas, ces différentes entités peuvent exiger que votre agent hypothécaire suive des directives susceptibles d'influencer les options que ce dernier pourrait vous proposer. Toutefois, votre agent hypothécaire connaîtra ces directives et travaillera à vos côtés pour gérer votre compte.

L'investisseur est la société qui détient votre prêt. Les investisseurs peuvent inclure des sociétés privées comme Freddie Mac et Fannie Mae. Il est aussi possible que certaines agences gouvernementales qui garantissent ou assurent les prêteurs ou les investisseurs contre certaines pertes causées par un prêt en défaut. Parmi ces agences peuvent figurer des entités comme Ginnie Mae, FHA, USDA et VA.

Comment votre agent hypothécaire peut-il vous aider ?

Si vous éprouvez des difficultés avec votre prêt hypothécaire, votre agent hypothécaire tentera de comprendre votre situation. En cas de difficultés, votre agent hypothécaire examinera avec vous les options d'aide à votre disposition. Ces options peuvent comprendre un échéancier de remboursement, une modification du prêt, une vente à découvert ou une mainlevée d'hypothèque (Acte tenant lieu de forclusion). S'il vous est impossible d'aboutir à une solution pour votre prêt hypothécaire et que votre compte reste en souffrance, votre logement pourrait faire l'objet d'une saisie.

Contactez dès aujourd'hui votre agent hypothécaire !

- ✓ Votre agent vous enverra une liste des documents à fournir pour une évaluation en vue d'obtenir de l'aide ; il s'agit par exemple de bordereaux de paie, relevés bancaires et de lettres d'octroi *(ou d'autres types de documents officiels identifiant certaines prestations mensuelles auxquelles vous pourriez avoir droit, comme des prestations de la Sécurité sociale)*. Certains documents doivent être mis à jour de temps à autre et peuvent donc être demandés plusieurs fois.
- ✓ Il est possible que vous deviez remettre une « lettre sur les difficultés » et une preuve de vos difficultés à votre agent. La lettre sur les difficultés doit être détaillée, pour que votre agent hypothécaire puisse mieux comprendre votre situation.
- ✓ Il se peut aussi que l'on vous demande de signer des documents autorisant l'agent hypothécaire à consulter votre rapport de solvabilité ou à obtenir des informations fiscales pour confirmer certaines informations financières que vous fournissez.

Comment ces documents seront-ils utilisés ?

Votre agent hypothécaire utilisera ces documents pour déterminer votre éligibilité d'options d'aide hypothécaire.

Conseil : *Un conseiller en logement peut vous aider à composer votre lettre sur vos difficultés financières et répondre à toutes autres questions.*

Quelles sont les dates importantes pour connaître ?

⚠ Dès qu'il vous semble que vous ne pouvez pas effectuer votre paiement, contactez votre agent hypothécaire ou votre conseiller en logement

En souffrance depuis 30 jours
Il est possible que votre agent hypothécaire signale aux sociétés effectuant les rapports de solvabilité que votre prêt est en souffrance

En souffrance depuis 36 jours
Votre agent hypothécaire est nécessaire pour essayer de vous contacter en direct

En souffrance depuis 45 jours
Votre agent hypothécaire est nécessaire d'affecter du personnel à votre cas pour répondre à vos questions, vous aider en vous présentant les options d'aide à votre disposition et vous envoyer un avis par écrit

En souffrance depuis 121 jours
Il est possible que votre prêt soit référé à des avocats chargés de saisies à moins que vous ne disposiez d'un dossier de demande d'atténuation de perte actif.

Un conseiller en logement peut vous aider!

Un conseiller en logement agréé par HUD est un professionnel qualifié qui peut vous aviser des choix à votre disposition pour éviter la saisie. Le U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) soutient un réseau d'agences de conseil partout dans le pays. Les conseils sur le logement sont disponibles dans beaucoup de langues. La ligne d'assistance gratuite HOPE fournit l'aide d'un conseiller en logement par téléphone 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 au **(888) 995- HOPE (4673).**

Ce que fera un conseiller en logement :	Comment trouver un conseiller en logement :
Il vous aidera à comprendre votre situation actuelle, vous expliquera quelles sont vos options on matière d'aide hypothécaire et examinera les documents que vous devrez remettre à votre agent hypothécaire. Il pourra contacter l'agent hypothécaire, vous aidera à préparer votre demande et la présentera en votre nom. Il vous aidera à établir un budget pour vous permettre d'effectuer votre paiement hypothécaire mensuel et de payer vos autres dépenses. Il vous donnera des informations sur des ressources locales pouvant vous être utiles.	www.hud.gov/findacounselor ou http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/ Ligne d'assistance HOPE au **(888) 995-HOPE (4673)** Les malentendants et les personnes souffrant de troubles de l'élocution peuvent utiliser le numéro TTY suivant pour demander de l'aide : 877-304-9709. ***Vous ne devez rien payer pour recourir à une agence de conseils en logement agréée par HUD quand vous éprouvez des difficultés à rembourser votre prêt hypothécaire - l'aide est gratuite!***

Quels sont les types d'options d'aide hypothécaire à votre disposition ?

Voici une liste d'options en matière d'aide hypothécaire que votre agent hypothécaire pourrait mettre à votre disposition. La première fois que vous faites une demande d'aide hypothécaire (appelée également « atténuation de perte »), votre agent hypothécaire doit vous évaluer pour toutes les options à votre disposition. Il est important de collaborer avec votre agent hypothécaire ou votre conseiller en logement pour tenter de trouver la meilleure option d'aide hypothécaire pour vous. Si vous renflouez votre compte à tout moment après avoir présenté votre première demande, vous pouvez refaire une demande à l'avenir, et votre agent hypothécaire devra examiner votre nouvelle demande dans son intégralité.

Les programmes ci-dessous sont les types généraux de solutions en matière d'aide hypothécaire qui sont le plus souvent disponibles pour les propriétaires de logements. Toutefois, vous devez savoir que chaque agent hypothécaire et chaque investisseur peut proposer à ses clients différents types de solutions, comportant des exigences différentes en matière d'admissibilité. Chaque situation et chaque solution sont uniques, et ce que votre agent hypothécaire peut vous proposer dépend de votre situation et des exigences de l'investisseur titulaire de votre prêt. Pour des informations supplémentaires, consultez la liste de termes utiles à la page 9 de ce document.

Est-ce que ça sonne comme moi ?		Comment cela fonctionne-t-il ?
Un **rétablissement** peut être me convenir si...	J'ai eu des difficultés financières temporaires qui m'ont empêché(e) d'effectuer mon paiement hypothécaire mensuel, mais à présent, je dispose de l'argent nécessaire pour rembourser l'argent que je dois.	Aucun plan officiel Il suffit de rembourser la somme à payer.
Un **plan avec délai de grâce** peut être me convenir si...	J'éprouve des difficultés financières temporaire mais va reprendre mon niveau de revenu précédent dans les mois à venir. Je suis, par exemple, victime d'une catastrophe naturelle, et j'ai besoin d'un peu de temps pour m'occuper de mon logement et de ma famille.	Payer un paiement réduit pendant les difficultés financières temporaires. Les intérêts et des arriérés sur le prêt s'accumuleront pendant ce délai de grâce et devront être remboursés à échéance du plan.

Est-ce que ça sonne comme moi?		Comment cela fonctionne-t-il ?
Un **plan de remboursement** peut être me convenir si...	J'ai manqué quelques paiements, mais je peux me permettre de verser plus que mon paiement hypothécaire mensuel pendant les quelques mois à venir pour me rattraper.	Effectuer temporairement des versements dépassant le paiement hypothécaire jusqu'à ramener la dette hypothécaire au niveau où elle devrait être. Les plans de remboursement ont généralement une durée de 2 à 6 mois mais peuvent être plus longs.
Une **modification** peut être me convenir si...	Je veux conserver mon logement, mais je ne peux plus me permettre le paiement parce que : • Un changement est survenu dans ma situation de famille tel que du décès d'un(e) conjoint(e) ou d'un divorce. • Je gagne moins d'argent qu'avant. • Mes dépenses sont plus élevées.	Une tentative de diminution de vos paiements hypothécaires mensuels jusqu'à l'atteinte d'un niveau abordable est effectuée, et votre prêt est mis à jour en ajoutant les paiements manqués à la somme que vous devez rembourser. Les modifications exigent un plan d'essai de trois ou quatre mois, qui requiert que vous effectuiez des paiements consécutifs à temps avant la modification du prêt.
Une **vente à découvert** peut être me convenir si...	Je ne peux plus me permettre mon paiement hypothécaire mensuel, et ce que je dois pour mon hypothèque dépasse la valeur actuelle de mon logement. Je voudrais vendre mon logement, et je préfère gérer ce processus moi-même.	Disponible si le solde dû pour le prêt hypothécaire dépasse la valeur du logement. Vous devrez travailler avec votre agent d'hypothèque pour déterminer le prix à demander.
Une **mainlevée d'hypothèque** peut être me convenir si...	Je ne peux plus me permettre mon paiement hypothécaire mensuel. Je voudrais vendre mon logement, mais je préfère ne pas participer au processus de vente.	Vous collaborez avec votre agent d'hypothèque pour abandonner la propriété du logement en échange d'allègement de l'intégralité ou d'une partie de la dette hypothécaire.

Comprendre vos chiffres

Calculez votre revenu supplémentaire

Pour vous sentir à l'aise pour effectuer vos paiements hypothécaires, il est important de comprendre combien vous devez dépenser pour d'autres dépenses après avoir effectué votre paiement hypothécaire mensuel.

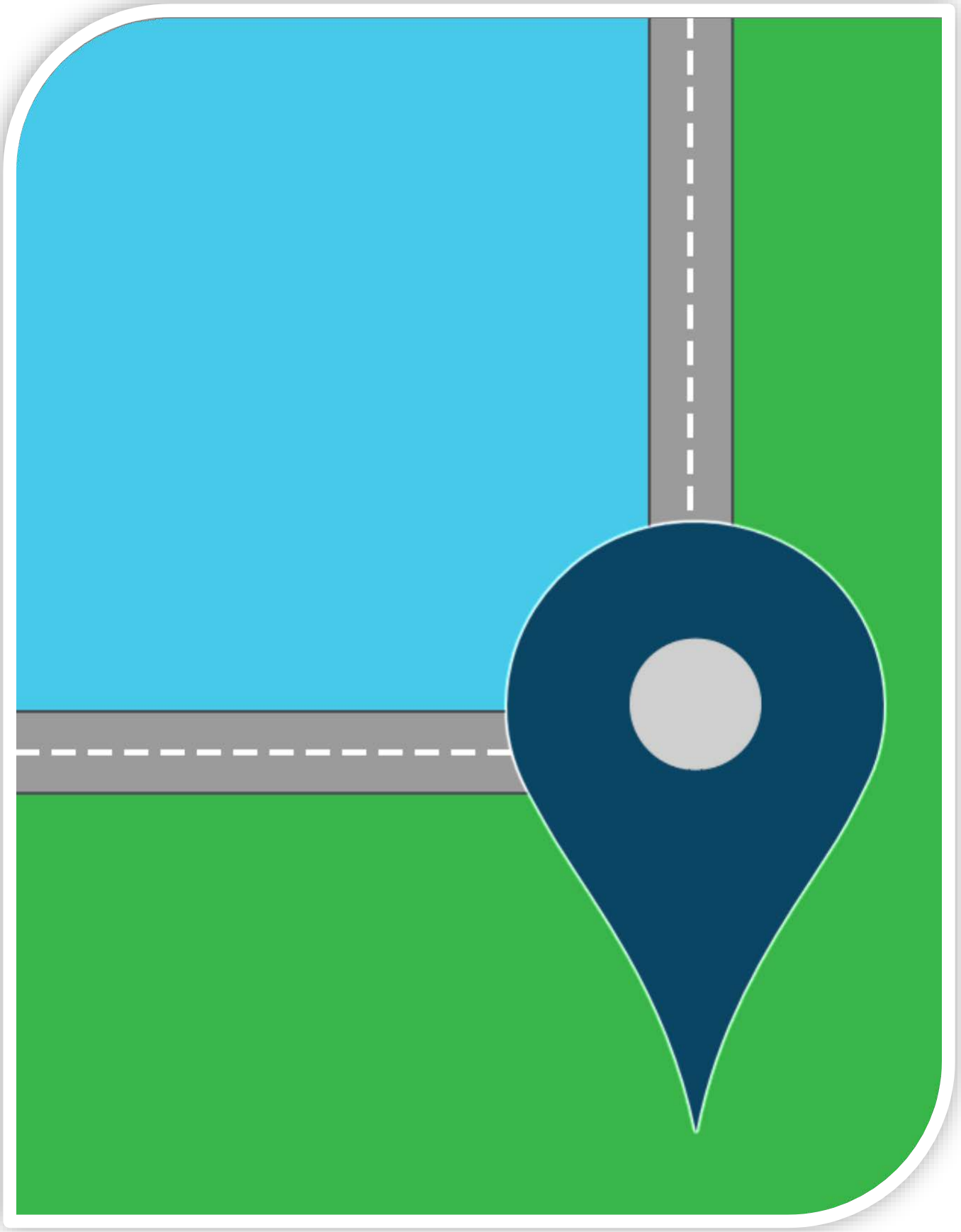
Revenu total net d'impôts	$
Paiement hypothécaire mensuel proposé par mon agent hypothécaire	- $
Paiement(s) mensuel(s) pour ma/mes voiture(s)	- $
Remboursement de prêt(s) étudiant	- $
Paiement(s) mensuel(s) de carte(s) de crédit	- $
Autres obligations financières	- $
Montant mensuel qui me reste pour couvrir mes dépenses de subsistance et autres dettes et obligations. *Cet argent doit couvrir vos frais pour services publics, alimentation, garde des enfants ou pension alimentaire pour enfant, assurance maladie, réparations et tout le reste. Si cela ne suffit pas, considérez d'autres options, comme acheter un logement moins cher ou rembourser vos dettes.*	= $

Termes utiles

En souffrance	Un prêt hypothécaire est considéré comme étant en souffrance ou en retard quand un paiement prévu n'a pas été effectué avant ou à son échéance.
Défaut	Un prêt hypothécaire est considéré en défaut quand vous n'effectuez pas les paiements échus et tel échec se poursuit pendant 30 jours ou davantage.
Difficultés temporaires	Des difficultés temporaires sont des difficultés qui disparaîtront, et votre revenu reviendra à son niveau antérieur dans quelques mois. Cela comprend, par exemple, le chômage temporaire ou les catastrophes naturelles.
Des paiements augmentés prévu	Pour vous aider le plus possible, un taux d'intérêt initialement bas peut être appliqué. Plus tard, le taux sera « augmenté » graduellement jusqu'à l'atteinte du taux normal standard.
Délai de grâce de remboursement capital	Pour diminuer le paiement mensuel, le remboursement d'une partie du capital est reporté et ne porte plus intérêt. Vous devrez rembourser cette partie à la fin du prêt.
Les paiements forfaitaires	Un paiement forfaitaire est une partie du solde du capital de votre prêt qui n'est pas remboursé lors de vos paiements mensuels prévus. Ce montant est dû à la fin de votre prêt et peut ou ne pas porter intérêt.
Prolongation de la durée du prêt	L'ajout de mois supplémentaires à la durée de votre prêt peut faire baisser votre paiement mensuel, car le solde à rembourser est réparti sur une durée plus longue. Les conditions de modification peuvent prolonger la durée de votre prêt mais ne dépassent en général pas 40 ans.

Informations sur le logement équitable

Est-ce que ça sonne comme moi ?	Je pense que mon organisme prêteur ou mon agent hypothécaire s'est rendu coupable de discrimination envers moi (ou envers une personne ayant des liens avec moi ou mon logement) selon la loi sur leu logement équitable, pour des questions de race, couleur de la peau, religion, sexe, situation de famille, nationalité d'origine ou handicap, ou selon ECOA pour des raisons de race, couleur de la peau, religion, origine nationale, sexe, situation de famille, âge, parce que je reçois un revenu d'un programme d'assistance publique ou que j'ai, de bonne foi, exercé mes droits au titre de la loi sur la protection du crédit des consommateurs. ***Dans ce cas...*** **Une plainte au titre de la loi sur le logement équitable ou de la loi sur l'égalité des chances en matière de crédit (ECOA)** peut être ce qu'il vous faut.
Comment cela fonctionne-t-il ?	Vous pouvez déposer une plainte en matière de logement équitable auprès de HUD sur : www.hud.gov/fairhousing ou en téléphonant au **800-669-9777** ou au numéro TTY **800-927-9275.** Pour plus d'informations sur le dépôt de plaintes au titre d'ECOA, consultez : https://www.justice.gov/crt/equal-credit- opportunity-act-3.



Consumer Financial Protection Bureau
U.S. Department of Veterans Affairs
United States Department of Agriculture
Rural Development

French