



---

# Décision ayant valeur de précédent

---

<b>Catégorie :</b>	<b>Activités et pouvoirs</b>	<b><u>AVIS*</u></b>
<b>Objet :</b>	<b>Branches d'assurance – Assurance garantissant le risque de perte en vertu d'un prêt hypothécaire inversé</b>	
<b>N° :</b>	<b>2008 - 02</b>	

**Question :** Le BSIF doit déterminer la branche (ou les branches) d'assurance, au sens de l'Annexe à la *Loi sur les sociétés d'assurances* (la LSA), dans laquelle il convient de classer l'assurance qui protège un prêteur contre le risque de perte en vertu d'un prêt hypothécaire inversé (PHI).

**Contexte :** Le PHI permet au propriétaire foncier de convertir une partie de la valeur nette de son bien immeuble en espèces sans devoir vendre ce dernier ou engager des mensualités hypothécaires. Il s'agit d'un prêt garanti par une hypothèque ou une autre sûreté sur un bien immeuble et dont les versements sont « inversés » (plutôt que de verser des mensualités au prêteur, comme c'est le cas pour le prêt hypothécaire conventionnel, le propriétaire reçoit une série de paiements ou un montant forfaitaire du prêteur). Le BSIF a recensé du contrat de PHI qui lui a été soumis d'autres caractéristiques qui distinguent un PHI d'un prêt hypothécaire conventionnel, à savoir :

1. Le propriétaire ou sa succession n'est pas tenu de verser de montant au titre du PHI (intérêt compris) jusqu'à la première des dates suivantes à survenir (c.-à-d. la date d'échéance) :
  - a) la date de vente du bien immeuble,
  - b) le jour du premier anniversaire où le propriétaire a emménagé dans un établissement de soins de longue durée ou dans une maison pour retraités,
  - c) 120 jours après le décès du propriétaire,
  - d) la date à laquelle le prêteur exige le remboursement après une défaillance de la part du propriétaire ou de sa succession (p. ex. pour non-paiement des impôts applicables au bien immeuble, pour non-maintenance du bien immeuble en bon état ou pour non-paiement du montant devant être versé à une date d'échéance visée aux alinéas a) à c) ci-haut).
2. Le montant que doit verser le propriétaire ou sa succession pour acquitter l'obligation contractée en vertu du PHI à la date d'échéance visée :
  - a) aux alinéas 1a) à c) ci-haut (un scénario de non-défaillance) est égal à la juste valeur marchande du bien immeuble lorsque cette valeur est moindre que le solde du PHI, et
  - b) à l'alinéa 1d) ci-haut (un scénario de défaillance) est égal au solde du PHI, y compris les dépenses encourues par le prêteur.
3. Dans une situation de défaillance, le prêteur peut réaliser la sûreté sur le bien immeuble et être remboursé à partir du produit de la vente du bien, à concurrence du solde qui lui revient.



---

**Considérations :** Il appert du contrat de PHI que le BSIF a étudié que le prêteur peut subir une perte dans un scénario de :

- a) non-défaillance, lorsque la juste valeur marchande du bien immeuble est inférieure au solde du PHI, et
- b) défaillance, lorsque le prêteur ne recouvre pas le solde du PHI, y compris les dépenses qu'il a encourues.

Du point de vue prudentiel, comme les risques inhérents à l'assurance PHI diffèrent de ceux inhérents à l'assurance hypothécaire conventionnelle (p. ex. le solde du prêt augmente plutôt que de diminuer au fil du temps), les normes en ce qui a trait à la grille de revenu pour les primes non acquises et au seuil de fonds propres se rapportant à l'assurance PHI seraient différentes de celles se rapportant à l'assurance hypothécaire conventionnelle.

**Conclusion :** Le BSIF conclut que l'assurance qui protège un prêteur contre le risque de perte en vertu d'un PHI dans un scénario de défaillance relève de la branche d'assurance « hypothèque » puisque cette branche fait allusion à une perte causée par la défaillance du bénéficiaire d'un prêt. Le BSIF conclut également que l'assurance qui protège un prêteur contre le risque de perte de fonds en vertu d'un PHI dans un scénario de non-défaillance relève de la branche large « assurance de biens ».

**Fondement législatif :** Annexe de la LSA :

« assurance de biens » Assurance contre la perte de biens ou le dommage causé à ceux-ci, y compris l'assurance contre les pertes causées par contrefaçon ou falsification.

« hypothèque » Assurance contre la perte causée par la défaillance du bénéficiaire d'un prêt garanti par une hypothèque, une charge ou toute autre sûreté sur un bien immeuble.

**Tableau de concordance :** La *Loi sur les associations coopératives de crédit*, la *Loi sur les banques* et la *loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* ne renferment pas de dispositions semblables.

\* Les décisions ayant valeur de précédent exposent la façon dont le BSIF a, dans des circonstances précises, appliqué et interprété les dispositions des lois, règlements et lignes directrices qui régissent les institutions financières fédérales. Elles ne remplacent aucunement l'obligation de faire approuver une opération assujettie à la législation fédérale applicable. Ces décisions n'ont pas nécessairement un effet exécutoire sur le BSIF dans le cadre d'opérations ultérieures puisqu'une affaire subséquente peut soulever un point nouveau ou des considérations différentes. Les renvois législatifs intégrés à une décision n'ont pas pour objet de remplacer les dispositions de la loi; le lecteur doit se reporter aux dispositions pertinentes de la loi, du règlement ou de la ligne directrice applicable, ainsi qu'aux modifications qui sont entrées en vigueur après la publication de la décision.