



Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Exam

US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

205

CHAPTERS

17

EDITION

2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

support@test-4-x.com

Contents

01	TRID Overview and Coverage	1
02	Loan Estimate: Delivery and Content	6
03	Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates	21
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	30
05	Corrected Closing Disclosures	43
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	46
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	50
08	Points	54
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	56
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	60
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	63
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	68
13	Federal Estate and Gift Tax	74
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	76
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	82
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	87
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	89

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 Objet de la règle de divulgation intégrée TILA-RESPA

Pendant plus de 30 ans, la loi fédérale a exigé des formulaires de divulgation distincts en vertu de la TILA et de la RESPA, qui se chevauchaient et prêtaient à confusion. La loi Dodd-Frank a chargé le CFPB d'intégrer ces divulgations hypothécaires dans deux formulaires combinés : l'Estimation de prêt et la Divulgation de clôture. Le CFPB a publié la règle finale TILA-RESPA (communément appelée TRID) le 31 décembre 2013.

- ✓ En vertu de la loi fédérale, le CFPB (Bureau de protection financière des consommateurs) a intégré les divulgations TILA et RESPA en vertu de l'autorité conférée par la loi Dodd-Frank, section 1032(f).
- ✓ Le Good Faith Estimate (GFE) et la divulgation initiale Truth-in-Lending ont été combinés dans l'Estimation de prêt.
- ✓ Le HUD-1 et la divulgation finale Truth-in-Lending ont été combinés dans la Divulgation de clôture.
- ✓ La règle intégrée est administrée et appliquée par le CFPB.

1.2 Calendrier de l'Estimation de prêt et de la Divulgation de clôture

Les deux formulaires TRID ont des délais de remise distincts. L'Estimation de prêt aide les consommateurs à comprendre les caractéristiques clés, les coûts et les risques du prêt et doit être remise tôt dans le processus. La Divulgation de clôture aide les consommateurs à comprendre tous les coûts finaux de la transaction et doit être remise avant la consommation du prêt.

- ✓ En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), l'Estimation de prêt doit être fournie au plus tard le troisième jour ouvrable après que le consommateur a soumis une demande de prêt
- ✓ En vertu de la loi fédérale, la Divulgation de clôture doit être fournie au consommateur au moins trois jours ouvrables avant la consommation du prêt
- ✓ La consommation du prêt correspond au moment où le consommateur devient contractuellement obligé sur le prêt, ce qui n'est pas nécessairement la même chose que la clôture ou le règlement

1.3 Transactions couvertes par la règle TILA-RESPA

TRID s'applique à la plupart des prêts hypothécaires de consommation à terme. Certains types de prêts sont expressément exclus de la couverture, et l'examen teste fréquemment quels prêts tombent en dehors de la règle.

- ✓ En vertu de la loi fédérale (CFPB), TRID s'applique à la plupart des transactions de crédit à la consommation à terme garanties par un bien immobilier
- ✓ TRID ne s'applique PAS aux marges de crédit hypothécaire (HELOC), aux prêts hypothécaires inversés, ni aux prêts hypothécaires garantis par une maison mobile ou un logement non attaché à un bien immobilier
- ✓ Les modifications de 2017 ont étendu la couverture aux prêts à terme garantis par des unités coopératives, indépendamment du fait que la loi de l'État les classe ou non comme biens immobiliers
- ✓ La règle ne s'applique généralement pas aux prêts consentis par des personnes qui ne sont pas des « créanciers » au sens de la TILA

1.4 Restrictions sur les activités préalables à l' Estimation de prêt

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z § 1026.19(e)(2)), la règle TRID limite certaines activités du créancier avant que le consommateur reçoive l' Estimation de prêt et indique son intention de donner suite. Ces protections du consommateur sont fréquemment testées.

- ✓ Un créancier ne peut pas imposer de frais à un consommateur (autres que des frais légitimes de rapport de crédit) avant que le consommateur reçoive l' Estimation de prêt et indique son intention de donner suite
- ✓ Un créancier ne peut pas exiger la soumission de documents vérifiant des informations avant de fournir l' Estimation de prêt
- ✓ Un consommateur peut indiquer son intention de donner suite de la manière qu' il choisit, sauf si le créancier exige un mode de communication particulier

1.5 Deux formulaires fédéraux de divulgation remplacés en vertu de TRID

Pendant plus de 30 ans, la loi fédérale exigeait deux formulaires de divulgation distincts en vertu de deux lois fédérales : la Truth in Lending Act (TILA) et la Real Estate Settlement Procedures Act de 1974 (RESPA). Comme ces formulaires se chevauchaient et utilisaient une terminologie incohérente, le Dodd-Frank Act a chargé le Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) de les intégrer. Il en résulte la règle TILA-RESPA Integrated Disclosure (TRID), qui a créé deux nouveaux formulaires : le Loan Estimate et le Closing Disclosure.

- ✓ En vertu de la loi fédérale, TRID intègre les divulgations auparavant exigées séparément par la TILA et la RESPA
- ✓ Le CFPB (un organisme fédéral) a publié la règle TRID en vertu de l'autorité conférée par le Dodd-Frank Act



TRID a remplacé les anciennes divulgations GFE, TIL initial et HUD-1 par le Loan Estimate et le Closing Disclosure

1.6 Prêts couverts et exonérés au titre de TRID

L'Estimation de prêt (Loan Estimate) et la Divulgence de clôture (Closing Disclosure) doivent être utilisées pour la plupart des prêts hypothécaires à la consommation à terme fermé. Certains prêts restent exonérés et continuent d'utiliser les anciens formulaires TILA/RESPA : les lignes de crédit sur valeur domiciliaire (HELOC), les prêts hypothécaires inversés et les prêts hypothécaires garantis par une maison mobile ou par un logement non attaché à un bien immobilier (terrain). La règle ne s'applique pas non plus aux créanciers qui accordent cinq prêts hypothécaires ou moins par an.

- ✓ En vertu de la loi fédérale, TRID s'applique à la plupart des prêts hypothécaires à la consommation à terme fermé.
- ✓ Les HELOC, les prêts hypothécaires inversés et les prêts hypothécaires sur une maison mobile ou un logement non attaché au terrain sont exonérés de TRID.
- ✓ La règle ne s'applique pas aux personnes qui accordent cinq prêts hypothécaires ou moins par an (et non aux « créanciers »).

1.7 Exigences de conservation des documents

En vertu du droit fédéral, les créanciers doivent conserver la preuve du respect de la règle TILA-RESPA pendant des périodes déterminées. Le Closing Disclosure a sa propre exigence de conservation, et les obligations se poursuivent même lorsque les prêts sont transférés ou vendus.

- ✓ En vertu du droit fédéral (Règlement Z, § 1026.25), les créanciers doivent conserver des documents attestant du respect des exigences de divulgation
- ✓ Le Closing Disclosure et les documents connexes doivent être conservés pendant cinq ans après la conclusion du prêt
- ✓ Les obligations de conservation des documents survivent au transfert ou à la vente du prêt

1.8 Date d'entrée en vigueur de TRID et déclencheur d'application

En vertu du droit fédéral, la règle TRID est généralement entrée en vigueur le 3 octobre 2015. Les informations intégrées doivent être fournies pour les demandes reçues à compter de cette date ; les demandes antérieures utilisent les anciens formulaires GFE, HUD-1 et TIL.

- ✓ Les informations intégrées s'appliquent aux demandes reçues à compter du 3 octobre 2015
- ✓ Pour les demandes reçues avant le 3 octobre 2015, les créanciers doivent utiliser les formulaires GFE, HUD-1 et Truth-in-Lending
- ✓ Un créancier ne peut pas utiliser les informations intégrées pour les demandes reçues avant le 3 octobre 2015

1.9 Prêts assujettis à la TILA mais non à la RESPA

En vertu du droit fédéral, certains prêts assujettis à la TILA mais non à la RESPA restent couverts par les exigences de divulgation intégrée de TRID. Cela distingue cette couverture des anciennes règles propres à la RESPA.

- ✓ Les prêts uniquement destinés à la construction sont soumis aux exigences de divulgation intégrée de TRID
- ✓ Les prêts garantis par un terrain vacant ou par 25 acres ou plus sont soumis aux exigences de TRID
- ✓ TRID ne s'applique généralement pas aux prêts consentis par une personne ou une entité qui n'est pas considérée comme un créancier au sens de la Réglementation Z

1.10 Loan Estimate révisé après un changement de circonstances

Lorsqu'un changement de circonstances survient après la remise du Loan Estimate, le créancier peut émettre un Loan Estimate révisé. En vertu du droit fédéral (Règlement Z § 1026.19(e)(4)), le créancier doit remettre ou envoyer par courrier le Loan Estimate révisé dans les trois jours ouvrables suivant la réception des informations suffisantes pour établir le changement de circonstances, et le consommateur doit le recevoir au plus tard quatre jours ouvrables avant la conclusion. Un Loan Estimate révisé ne peut pas être fourni à la date de remise du Closing Disclosure ni après celle-ci.

- ✓ Un Loan Estimate révisé doit être remis ou envoyé par courrier dans les 3 jours ouvrables suivant la connaissance du changement de circonstances
- ✓ Le consommateur doit recevoir le Loan Estimate révisé au plus tard 4 jours ouvrables avant la conclusion
- ✓ Un Loan Estimate révisé ne peut pas être émis à la date de remise du Closing Disclosure ni après celle-ci

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 Exigences générales relatives à l' Estimation de prêt

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z § § 1026.19(e) et 1026.37), le créancier doit fournir au consommateur une Estimation de prêt de bonne foi pour la plupart des opérations à crédit fermé garanties par un bien immobilier (sauf les prêts hypothécaires inversés). Elle remplace la GFE et la communication initiale TIL.

- ✓ L' Estimation de prêt doit généralement être fournie dans les trois jours ouvrables suivant la réception de la demande du consommateur.
- ✓ L' Estimation de prêt doit contenir une estimation de bonne foi des coûts du crédit et des conditions de l' opération, fondée sur les meilleures informations raisonnablement disponibles si les informations exactes sont inconnues.
- ✓ Le créancier ou un courtier en prêts hypothécaires qui reçoit la demande peut fournir l' Estimation de prêt.

2.2 Délais généraux de remise de l'Estimation de prêt

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, appliqué par la CFPB en vertu de la règle TRID), le créancier doit remettre ou expédier par courrier l'Estimation de prêt au plus tard le troisième jour ouvrable après réception de la demande du consommateur. Elle doit également être remise ou expédiée par courrier au plus tard le septième jour ouvrable avant la conclusion de la transaction.

- ✓ L'Estimation de prêt doit être remise ou expédiée par courrier dans les 3 jours ouvrables suivant la demande
- ✓ L'Estimation de prêt doit être remise ou expédiée par courrier au plus tard 7 jours ouvrables avant la conclusion
- ✓ Le délai d'attente de 7 jours ouvrables s'applique à l'Estimation de prêt initiale, mais non aux Estimations de prêt révisées

2.3 Définition d' une demande (six éléments)

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), l' obligation de fournir une Loan Estimate (estimation de prêt) est déclenchée lorsque le consommateur soumet les six éléments d' information constituant une « demande » : (1) le nom du consommateur, (2) le revenu, (3) le numéro de sécurité sociale pour un rapport de crédit, (4) l' adresse du bien immobilier, (5) une estimation de la valeur du bien, et (6) le montant du prêt hypothécaire demandé.

- ✓ Une demande se compose de six éléments : nom, revenu, numéro de sécurité sociale (SSN), adresse du bien immobilier, valeur estimée du bien et montant du prêt demandé.
- ✓ Le CFPB a supprimé l' ancien septième élément « fourre-tout » de la définition antérieure de RESPA.
- ✓ Une information n' est pas « soumise » du seul fait qu' elle figure dans les dossiers ou le système du créancier.

2.4 Comment le consommateur manifeste son intention de donner suite

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), un consommateur manifeste son intention de donner suite en communiquant de quelque manière que ce soit (oral, écrit, courriel ou signature d' un formulaire) après la remise de l' estimation de prêt, sauf si le créancier exige une manière précise. Le silence ne constitue jamais une indication d' intention de donner suite, et le créancier doit documenter la communication.

- ✓ L' intention de donner suite peut être communiquée de quelque manière que ce soit après la remise de l' estimation de prêt, sauf si une manière précise est exigée
- ✓ Le silence d' un consommateur n' indique pas l' intention de donner suite
- ✓ Le créancier doit documenter la communication de l' intention de donner suite aux fins de conservation des dossiers en vertu du § 1026.25

2.5 Remise du livret d'information spécial

En vertu de la loi fédérale (article 5 de la RESPA, 12 U.S.C. 2604 et règlement Z § 1026.19(g), appliqué par le CFPB), les créanciers doivent fournir le livret d'information spécial (« Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide ») aux consommateurs qui demandent une opération de crédit à la consommation garantie par un bien immobilier ou une unité coopérative. Le livret aide les consommateurs à comprendre les transactions immobilières et les frais de règlement. Il doit être remis ou mis à la poste au plus tard trois jours ouvrables après que le créancier a reçu la demande de prêt du consommateur.

- ✓ Le livret d'information spécial doit être remis ou envoyé par la poste dans les 3 jours ouvrables suivant la réception de la demande de prêt (§ 1026.19(g)(1)(i))
- ✓ Obligatoire pour les opérations de crédit à la consommation garanties par un bien immobilier ou une unité coopérative
- ✓ Le livret actuel est « Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide », qui a remplacé le livret sur les frais de règlement du HUD

2.6 Divulgations obligatoires du tableau des conditions du prêt

Le tableau des conditions du prêt à la page 1 divulgue le Montant du prêt, le Taux d' intérêt initial, le montant initial des Mensualités en principal et intérêts, toute modification de ces montants après la conclusion du prêt, si le prêt comprend une Pénalité de remboursement anticipé et si le prêt comprend un Paiement forfaitaire final. Sous « Ce montant peut-il augmenter après la clôture ? », le créancier divulgue Oui ou Non pour chaque élément, avec des précisions si la réponse est Oui.

- ✓ Le tableau des conditions du prêt divulgue le Montant du prêt, le Taux d' intérêt et les Mensualités en principal et intérêts
- ✓ Il divulgue aussi si le prêt comporte une Pénalité de remboursement anticipé ou un Paiement forfaitaire final
- ✓ Chaque élément indique si le montant peut augmenter après la clôture (Oui/Non)

2.7 Définitions de la pénalité de remboursement anticipé et du paiement ballon

Une pénalité de remboursement anticipé correspond à des frais imposés pour le paiement de tout ou partie du capital du prêt avant son échéance ; elle ne comprend pas les frais de tiers auxquels il a été renoncé que le créancier impose si le consommateur rembourse la totalité du capital dans les 36 mois suivant la clôture. Un paiement ballon est un paiement supérieur à deux fois un paiement périodique régulier. Lorsque l' une ou l' autre de ces caractéristiques est présente, la divulgation indique « Oui » et donne le montant maximal ainsi que la date ou la période pertinente.

- ✓ Une pénalité de remboursement anticipé correspond à des frais imposés pour le remboursement anticipé du capital (avant son échéance)
- ✓ Un paiement ballon est un paiement supérieur à deux fois un paiement périodique régulier
- ✓ Si une telle caractéristique est présente, la divulgation indique le montant maximal et la date ou la période applicable

2.8 Contenu du tableau des paiements projetés

Le tableau des paiements projetés de l' Estimation de prêt indique des estimations des paiements périodiques que le consommateur effectuera pendant la durée du prêt. En vertu de la loi fédérale (TILA/ RESPA, mise en œuvre par le CFPB en application de la Réglementation Z), les créanciers doivent divulguer des composantes particulières des paiements périodiques afin que les emprunteurs puissent comprendre comment les paiements peuvent changer.

- ✓ Le tableau des paiements projetés doit divulguer le Principal et intérêts, l' Assurance hypothécaire, le Séquestre estimé et le Paiement mensuel total estimé
- ✓ Les taxes, assurances et cotisations estimées doivent être indiquées même si elles ne sont PAS payées au moyen des fonds du compte séquestre
- ✓ Le tableau indique si les taxes, assurances et cotisations seront payées à partir du compte séquestre du consommateur (§ 1026.37(c)(2))

2.9 Quatre catégories principales à la page 2 de l' Estimation de prêt

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), la page 2 de l' Estimation de prêt divulgue jusqu' à quatre catégories : une ventilation de bonne foi des Coûts du prêt et des Autres coûts, un tableau Calcul des fonds à verser à la clôture, un Tableau des paiements ajustables (AP) et un Tableau des taux d' intérêt ajustables (AIR).

- ✓ Les Coûts du prêt sont payés au créancier et aux prestataires tiers que le créancier exige lors de l' octroi du prêt (§ 1026.37(f)).
- ✓ Les Autres coûts comprennent les taxes, les frais d' enregistrement publics et d' autres paiements immobiliers à la clôture (§ 1026.37(g)).
- ✓ Le Tableau AP s' applique aux prêts à mensualité ajustable ; le Tableau AIR s' applique aux prêts à taux d' intérêt ajustable.
- ✓ Les montants des Coûts du prêt et des Autres coûts sont arrondis au dollar entier le plus proche.

2.10 Frais de prêt : trois sous-rubriques

Les frais de prêt indiqués sur l'Estimation de prêt sont divulgués sous trois sous-rubriques comportant des sous-totaux, et leur somme constitue le Total des frais de prêt. Cette organisation aide les emprunteurs à identifier les frais pour lesquels ils peuvent faire jouer la concurrence.

- ✓ Les trois sous-rubriques sont les Frais d'origination, les Services pour lesquels vous ne pouvez pas choisir le prestataire, et les Services pour lesquels vous pouvez choisir le prestataire
- ✓ Total des frais de prêt = somme des trois sous-totaux (§ 1026.37(f)(4))
- ✓ Les éléments doivent être divulgués au moyen d'une terminologie qui décrit clairement le service et, pour les services, par ordre alphabétique

2.11 Composantes du Total des frais de clôture sur l'Estimation de prêt

Sur l'Estimation de prêt, le Total des frais de clôture est la somme du Total des frais de prêt, du Total des autres frais et des Crédits du prêteur. En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), ce montant résume ce que l'emprunteur paiera dans le cadre du prêt.

- ✓ Total des frais de clôture = Total des frais de prêt + Total des autres frais + Crédits du prêteur (§ 1026.37(g)(6))
- ✓ Les Crédits du prêteur sont divulgués sous forme de nombre négatif parce qu'ils réduisent les frais de l'emprunteur.

2.12 Structure du tableau Calcul des liquidités à la clôture

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), le tableau Calcul des liquidités à la clôture de l'Estimation de prêt montre comment est obtenu le montant estimé des liquidités à la clôture. Le montant estimé des liquidités à la clôture est la somme des sept autres montants divulgués dans le tableau : Total des frais de clôture, Frais de clôture financés, Acompte/Fonds de l'emprunteur, Dépôt de garantie, Fonds pour l'emprunteur, Crédits du vendeur, et Ajustements et autres crédits.

- ✓ Dans ce tableau, le Total des frais de clôture est divulgué sous forme de nombre positif et correspond au total du tableau Autres frais (§ 1026.37(h)(1)(i)).
- ✓ Le montant estimé des liquidités à la clôture est la somme des sept autres montants du tableau (§ 1026.37(h)(1)(viii)).

2.13 Tableau de comparaisons : En 5 ans, TAEG et TIP

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), le tableau de comparaisons de la page 3 de l' estimation de prêt aide les consommateurs à comparer les prêts. Il divulgue En 5 ans (total payé et capital remboursé jusqu' au 60e mois), le taux annuel effectif global (TAEG/APR) et le pourcentage total d' intérêts (TIP). Le TAEG exprime les coûts sur la durée du prêt sous forme de taux et n' est PAS le taux d' intérêt.

- ✓ Le TAEG exprime les coûts sur la durée du prêt sous forme de taux et n' est pas identique au taux d' intérêt (§ 1026.37(l)(2)).
- ✓ Le TIP est le total des intérêts payés sur la durée du prêt, exprimé en pourcentage du montant du prêt (§ 1026.37(l)(3)).

2.14 Signer l'Estimation de prêt ne vaut pas acceptation

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), le consommateur n'est pas tenu de signer l'Estimation de prêt. Un créancier peut ajouter une ligne de signature uniquement pour confirmer la réception, en utilisant le libellé exact du formulaire type. Signer confirme simplement la réception et n'oblige pas le consommateur à accepter le prêt.

- ✓ Le consommateur n'est pas tenu de signer l'Estimation de prêt (§ 1026.37(n)(1))
- ✓ Si aucun tableau Confirmation de réception n'est utilisé, une mention Acceptation du prêt doit apparaître, indiquant que le consommateur n'est pas tenu d'accepter le prêt parce qu'il a reçu le formulaire ou signé une demande (§ 1026.37(n)(2))

2.15 Utilisation du formulaire d'estimation de prêt du Bureau

En vertu de la loi fédérale, le CFPB fournit des formulaires d'estimation de prêt standard et modèle. Le caractère obligatoire de l'utilisation dépend de la question de savoir si le prêt est un prêt hypothécaire lié au fédéral.

- ✓ Pour les prêts hypothécaires liés au fédéral (la plupart des prêts hypothécaires), l'estimation de prêt est un formulaire standard que les créanciers doivent utiliser avec tous les éléments (tailles de police, mise en gras, ombrage, soulignement)
- ✓ Pour les prêts non liés au fédéral, le formulaire est un formulaire modèle qui n'a pas à être utilisé à l'identique, mais les informations à divulguer doivent être substantiellement similaires quant au contenu et au format
- ✓ L'utilisation d'un formulaire type d'estimation de prêt approprié offre une sphère de sécurité s'il est correctement rempli avec un contenu exact

2.16 Contenu de l' estimation de prêt : frais de prêt vs autres frais

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z § 1026.37(f) et (g)), la page 2 de l' estimation de prêt détaille les frais en deux catégories générales. Comprendre cette distinction peut être évalué à l' examen.

- ✓ Les frais de prêt sont payés par le consommateur au créancier et aux fournisseurs tiers de services exigés par le créancier, généralement lors de l' octroi du prêt.
- ✓ Les autres frais comprennent les taxes, les frais d' enregistrement gouvernementaux et certains autres paiements liés au processus de clôture immobilière.
- ✓ La mention « N/A » ne peut pas être utilisée sur l' estimation de prêt ; les divulgations non applicables sont omises ou laissées en blanc.

2.17 Renonciation à la période d'attente de sept jours ouvrables

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), un consommateur peut modifier ou renoncer à la période d'attente de sept jours ouvrables s'il existe une véritable urgence financière personnelle (par exemple, une vente de forclusion imminente). Le consommateur doit fournir une déclaration écrite datée décrivant l'urgence et signée par tous les consommateurs principalement responsables. Le créancier ne peut pas fournir de formulaire de renonciation préimprimé.

- ✓ La renonciation exige une véritable urgence financière personnelle
- ✓ Le consommateur doit fournir une déclaration écrite datée décrivant l'urgence, signée par tous les consommateurs principalement responsables
- ✓ Le créancier NE PEUT PAS fournir de formulaire de renonciation préimprimé

2.18 Le courtier en prêts hypothécaires peut remettre l'Estimation de prêt

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), un courtier en prêts hypothécaires qui reçoit la demande d'un consommateur peut fournir l'Estimation de prêt au nom du créancier, ce qui satisfait à l'obligation du créancier. Toutefois, le créancier demeure légalement responsable de toute erreur ou défaut, et des exigences de conservation des dossiers s'appliquent.

- ✓ Un courtier en prêts hypothécaires peut fournir l'Estimation de prêt au nom du créancier
- ✓ Le créancier est légalement responsable de toute erreur ou défaut même si le courtier effectue la remise
- ✓ Le courtier doit respecter l'obligation de conserver les dossiers pendant 3 ans

2.19 Réception présumée et modes de remise

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA), si le Loan Estimate n'est pas remis en personne, le consommateur est réputé l'avoir reçu trois jours ouvrables après sa remise ou sa mise à la poste. Le Loan Estimate peut être remis en personne, par courrier ou par voie électronique (sous réserve des exigences de consentement de la loi E-SIGN).

- ✓ Le consommateur est présumé recevoir le Loan Estimate 3 jours ouvrables après l'envoi postal, s'il n'a pas été remis en personne
- ✓ La remise peut se faire en personne, par courrier ou par voie électronique
- ✓ La remise électronique doit respecter les dispositions relatives au consentement du consommateur prévues par la loi E-SIGN

2.20 Aucun document de vérification exigé avant l'Estimation de prêt

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), un créancier ne peut pas subordonner la fourniture de l'Estimation de prêt à la soumission par le consommateur de documents permettant de vérifier les informations. Le créancier peut demander des informations oralement, mais ne peut pas exiger de pièces justificatives (par exemple, contrat de vente, relevés bancaires) avant de délivrer l'Estimation de prêt.

- ✓ Le créancier ne peut pas exiger de documents de vérification avant de fournir l'Estimation de prêt
- ✓ Le créancier ne peut pas déclarer qu'il ne fournira pas d'Estimation de prêt sans documents de vérification
- ✓ Un système en ligne ne peut pas rejeter les demandes qui contiennent les six éléments simplement parce que des informations supplémentaires préférées sont manquantes

2.21 Préapprobation / Préqualification et retrait

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA), si un consommateur ne fournit que cinq des six éléments (par exemple, sans adresse de la propriété), aucune Estimation de prêt (Loan Estimate) n'est exigée et une préapprobation peut être délivrée. Une fois les six éléments fournis, une Estimation de prêt est exigée. Si le consommateur se retire ou si la demande ne peut pas être approuvée dans un délai de 3 jours ouvrables, aucune Estimation de prêt n'est exigée — mais elle est exigée si la transaction se conclut plus tard selon les conditions initiales.

- ✓ Fournir uniquement 5 des 6 éléments ne déclenche pas l'obligation d'Estimation de prêt
- ✓ Les six éléments déclenchent l'obligation d'Estimation de prêt, même pour les demandes de préapprobation/préqualification
- ✓ Si le consommateur se retire dans les 3 jours ouvrables, aucune Estimation de prêt n'est exigée, mais elle doit être fournie si la transaction est conclue selon les conditions initiales

2.22 Définition du jour ouvrable pour l'estimation de prêt

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA), pour la remise de l'estimation de prêt (Loan Estimate), un « jour ouvrable » est tout jour où les bureaux du créancier sont ouverts au public pour exercer la quasi-totalité de ses fonctions commerciales. Une définition différente et plus précise (tous les jours calendaires sauf les dimanches et les jours fériés fédéraux) s'applique au calcul des jours pour la réception de la divulgation de clôture (Closing Disclosure).

- ✓ Pour la remise de l'estimation de prêt, jour ouvrable = jour où les bureaux du créancier sont ouverts pour la quasi-totalité de leurs fonctions commerciales
- ✓ Pour la divulgation de clôture, jour ouvrable = tous les jours calendaires sauf les dimanches et les jours fériés fédéraux légaux
- ✓ Les deux définitions de jour ouvrable ne doivent pas être confondues

2.23 Estimations écrites avant le Loan Estimate

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), les créanciers peuvent fournir aux consommateurs des estimations avant le Loan Estimate, mais toute estimation écrite de conditions/coûts propres au consommateur doit afficher un avertissement obligatoire en haut de la première page : « Votre taux, votre paiement et vos coûts réels pourraient être plus élevés. Obtenez une estimation de prêt officielle avant de choisir un prêt. » Il doit être au moins en police 12 points et ne peut pas ressembler au Loan Estimate ni au Closing Disclosure.

- ✓ Une estimation écrite avant le Loan Estimate doit indiquer l'avertissement obligatoire en haut de la première page
- ✓ L'avertissement doit être au moins en police 12 points
- ✓ L'estimation ne peut pas comporter de titres, de contenu ou de format sensiblement similaires au Loan Estimate

Estimate ou au Closing Disclosure (formulaire modèle H-26)

2.24 Exceptions à l' obligation relative à la brochure

En vertu du droit fédéral (Règlement Z, CFPB), la brochure d' information spéciale n' est pas exigée dans certaines opérations. Pour une HELOC soumise au § 1026.40, le créancier ou le courtier hypothécaire peut à la place fournir la brochure « When Your Home is On the Line ». La brochure n' est pas exigée pour les opérations qui n' ont pas pour objet l' achat d' un bien résidentiel d' une à quatre familles, comme les refinancements, les prêts fermés garantis par une sûreté subordonnée ou les prêts hypothécaires inversés.

- ✓ Pour les HELOC soumises au § 1026.40, la brochure « When Your Home is On the Line » peut être fournie à la place (§ 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ La brochure n' est pas exigée pour les refinancements, les prêts fermés garantis par une sûreté subordonnée ou les prêts hypothécaires inversés (§ 1026.19(g)(1)(iii))
- ✓ L' obligation relative à la brochure s' applique aux achats d' un bien résidentiel d' une à quatre familles

2.25 Demandeurs multiples et courtiers en prêts hypothécaires

En vertu de la loi fédérale (règlement Z, CFPB), lorsque deux personnes ou plus demandent conjointement un prêt, le créancier peut ne fournir un seul exemplaire de la brochure d'information spéciale qu'à l'une d'entre elles. Si le consommateur fait appel à un courtier en prêts hypothécaires, ce courtier doit fournir la brochure et le créancier n'a pas à le faire.

- ✓ Un seul exemplaire de la brochure doit être fourni lorsque plusieurs personnes présentent une demande conjointement (Commentaire 19(g)(1)-2)
- ✓ Lorsqu'un courtier en prêts hypothécaires est utilisé, le courtier doit fournir la brochure et le créancier est déchargé de cette obligation (§ 1026.19(g)(1)(i))

2.26 La publication sur un site web ne satisfait pas à l' obligation de remise

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z, CFPB), le fait de rendre la brochure d' information spéciale disponible sur le site web d' un créancier NE satisfait PAS à l' exigence de remise. Le créancier doit réellement remettre la brochure ou la déposer à la poste au plus tard trois jours ouvrables après avoir reçu la demande du consommateur.

- ✓ La publication de la brochure sur un site web ne satisfait pas à l' exigence de remise de la règle TILA-RESPA
- ✓ La remise effective ou l' envoi postal dans un délai de 3 jours ouvrables est exigé

2.27 Prix de vente vs valeur évaluée ou estimée

Pour une hypothèque de financement d'achat, le créancier divulgue le prix de vente du bien. Si des biens meubles sont inclus dans le prix de vente, ce prix complet est utilisé sans déduction de la valeur des biens meubles. Pour une transaction sans vendeur (comme un refinancement ou une construction neuve), le créancier divulgue plutôt la valeur évaluée ou la valeur estimée du bien.

- ✓ Les transactions d'achat divulguent le prix de vente du bien
- ✓ Les transactions sans vendeur divulguent la valeur évaluée ou la valeur estimée
- ✓ Le code postal du bien doit être inclus ; si aucune adresse n'est disponible, une description de l'emplacement est utilisée

2.28 Quatre catégories de finalité du prêt

L'Estimation de prêt divulgue l'utilisation prévue du prêt par le consommateur au moyen de l'une des quatre finalités : Achat (financement de l'acquisition du bien), Refinancement (refinancement d'une obligation existante garantie par le bien, même si le créancier n'est pas le détenteur ou le gestionnaire d'origine), Construction (financement de la construction initiale d'un logement sur le bien), ou Prêt sur valeur nette du logement (toute autre finalité).

- ✓ En vertu de la loi fédérale, la finalité du prêt est divulguée comme Achat, Refinancement, Construction ou Prêt sur valeur nette du logement
- ✓ Le refinancement s'applique même si le créancier n'est pas le détenteur ou le gestionnaire de l'obligation d'origine
- ✓ Le Prêt sur valeur nette du logement est la catégorie fourre-tout divulguée pour toute autre finalité

2.29 Type de prêt : conventionnel, FHA, VA ou autre

Le Loan Estimate indique le type de prêt comme l'un des suivants : conventionnel si le prêt n'est ni garanti ni assuré par une agence gouvernementale fédérale ou d'un État ; FHA s'il est assuré par la Federal Housing Administration ; VA s'il est garanti par le U.S. Department of Veterans Affairs ; ou « Autre » (avec une brève description) s'il est assuré ou garanti par une autre agence fédérale ou d'un État.

- ✓ Conventionnel signifie que le prêt n'est ni assuré ni garanti par le gouvernement
- ✓ FHA signifie assuré par la Federal Housing Administration ; VA signifie garanti par le U.S. Department of Veterans Affairs
- ✓ « Autre » avec une brève description est utilisé pour les prêts soutenus par d'autres agences fédérales ou d'État

2.30 Divulgations relatives au blocage du taux et à l'expiration

L'Estimation de prêt (Loan Estimate) indique si le taux d'intérêt est bloqué (Oui ou Non). Si le taux est bloqué à la remise, la date et l'heure (y compris le fuseau horaire) auxquelles la période de blocage prend fin doivent être divulguées. Sur chaque Estimation de prêt (Loan Estimate), la date et l'heure (y compris le fuseau horaire) auxquelles les frais de clôture estimés expirent doivent être divulgués.

- ✓ L'Estimation de prêt (Loan Estimate) indique si le taux d'intérêt est bloqué (Oui/Non)
- ✓ Si le taux est bloqué, la date et l'heure (avec le fuseau horaire) auxquelles le blocage expire doivent être divulguées
- ✓ Chaque Estimation de prêt (Loan Estimate) doit divulguer la date et l'heure auxquelles les frais de clôture estimés expirent

2.31 Taux entièrement indexé en cas de taux initial inconnu

Si le taux d'intérêt initial n'est pas connu à la consommation (comme pour un prêt à taux ajustable), le créancier divulgue le taux entièrement indexé — le taux d'intérêt calculé en utilisant la valeur de l'indice et la marge au moment de la consommation. Le paiement initial du principal et des intérêts est calculé en utilisant ce même taux entièrement indexé.

- ✓ Lorsque le taux initial n'est pas connu, le taux entièrement indexé (indice + marge à la consommation) est divulgué
- ✓ Le paiement initial du principal et des intérêts est calculé en utilisant le taux entièrement indexé
- ✓ Cela s'applique aux prêts à taux ajustable dont le taux initial n'est pas encore fixé

2.32 Paiements ultérieurs et événements déclencheurs

Lorsque certains événements déclencheurs peuvent survenir pendant la durée du prêt, des colonnes supplémentaires doivent être ajoutées pour indiquer les montants des paiements après l'événement. Cela avertit les emprunteurs des changements futurs de paiement pour les prêts à taux variable, à intérêts seulement, à amortissement négatif et ballon.

- ✓ Les événements déclencheurs comprennent un changement du capital et des intérêts (p. ex., les prêts à taux variable), un paiement ballon prévu et la résiliation automatique de l'assurance hypothécaire.
- ✓ Le tableau des paiements projetés peut contenir au maximum quatre colonnes.
- ✓ Un paiement ballon prévu comme paiement final nécessite toujours sa propre colonne portant l'intitulé « Paiement final ».

2.33 Calcul du paiement mensuel total estimé

Pour chaque colonne, le paiement mensuel total estimé est divulgué comme la somme du capital et des intérêts, de l'assurance hypothécaire et du dépôt en séquestre estimé. Cela donne à l'emprunteur une estimation complète du paiement mensuel de logement.

- ✓ Paiement mensuel total estimé = Capital et intérêts + Assurance hypothécaire + Dépôt en séquestre estimé (§ 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ Si une assurance hypothécaire n'est pas requise, indiquer « 0 » ; si aucun compte de séquestre ne sera établi, indiquer « 0 » pour le dépôt en séquestre estimé.

2.34 Tableau des frais à la clôture sur l'Estimation de prêt

La page 1 de l'Estimation de prêt résume les frais de clôture estimés et les liquidités estimées à apporter à la clôture. Les frais de clôture estimés correspondent aux frais de clôture totaux de la page 2, détaillés pour indiquer le total des frais de prêt, le total des autres frais et les crédits du prêteur.

- ✓ Les frais de clôture estimés comprennent le total des frais de prêt plus le total des autres frais moins les crédits du prêteur (§ 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ Les liquidités estimées à apporter à la clôture figurant à la page 1 correspondent au montant du tableau Calcul des liquidités à apporter à la clôture de la page 2 (§ 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ Pour les transactions sans vendeur, un tableau alternatif des frais à la clôture avec des cases à cocher « De/À l'emprunteur » peut être utilisé

2.35 Frais d'origination et points

Les frais d'origination sont des éléments que le consommateur paie à chaque créancier et à chaque initiateur de prêt pour l'origination et l'extension du crédit. Les points payés pour réduire le taux d'intérêt sont indiqués à la fois en pourcentage du montant du prêt et en montant en dollars.

- ✓ Les points sont divulgués en pourcentage du montant du prêt et en montant en dollars ; si aucun point n'est facturé, laisser les deux champs vides (§ 1026.37(f)(1)(i))
- ✓ La rémunération versée indirectement à un initiateur de prêt par le biais du taux d'intérêt n'est PAS divulguée comme frais d'origination
- ✓ Jusqu'à 13 éléments peuvent être détaillés ; les éléments excédant 12 sont indiqués comme « Frais supplémentaires »

2.36 Services que vous pouvez choisir vs. services que vous ne pouvez pas choisir

Les services que vous ne pouvez pas choisir sont fournis par des tiers choisis par le créancier ; les services que vous pouvez choisir permettent au consommateur de sélectionner le prestataire. Un créancier autorise le choix lorsque le consommateur peut sélectionner le prestataire sous réserve d' exigences raisonnables.

- ✓ Services que vous ne pouvez pas choisir (p. ex., évaluation, rapport de crédit, détermination de zone inondable, assurance de titre du prêteur) — divulguer au maximum 13, l' excédent étant indiqué comme « Frais supplémentaires » et aucun avenant n' est permis
- ✓ Services que vous pouvez choisir (p. ex., inspection antiparasitaire, arpentage, agent de clôture de titre) — divulguer au maximum 14, et un avenant à l' Estimation de prêt PEUT être utilisé pour des éléments supplémentaires
- ✓ Les éléments liés au titre doivent commencer par « Title – » ; la prime d' assurance de titre du prêteur est divulguée sans aucune remise pour achat simultané

2.37 Autres coûts : quatre sous-titres

Les Autres coûts sont divulgués sous quatre sous-titres comportant des sous-totaux, dont la somme donne le Total des Autres coûts. Ces coûts sont en grande partie établis par une action gouvernementale ou par des obligations de l' emprunteur indépendantes du créancier.

- ✓ Les quatre sous-titres sont Taxes et autres frais gouvernementaux, Prépaiements, Dépôt initial sous séquestre à la clôture, et Autres.
- ✓ Total des Autres coûts = somme des quatre sous-totaux (§ 1026.37(g)(5))
- ✓ Aucun addendum ne peut être utilisé pour les Autres coûts ; les éléments excédentaires sont indiqués comme « Frais supplémentaires » sur la dernière ligne du sous-titre.

2.38 Taxes de transfert vs frais d'enregistrement

Dans la rubrique Taxes et autres frais gouvernementaux, les frais d'enregistrement et autres taxes sont divulgués en premier, et les taxes de transfert en second. Cette distinction est importante car ils sont calculés différemment.

- ✓ Les frais d'enregistrement et autres taxes sont des frais gouvernementaux servant à enregistrer/indexer des documents et ne dépendent PAS du prix de vente ni du montant du prêt.
- ✓ Les taxes de transfert sont basées sur le montant du prêt ou le prix de vente du bien ; le nom utilisé en vertu du droit étatique ou local n'est pas déterminant.
- ✓ Seules les taxes de transfert payées par le consommateur sont divulguées sur l'Estimation de prêt (Loan Estimate) ; les taxes payées par le vendeur ne figurent pas.

2.39 Crédits du prêteur et prêts sans frais

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), les crédits du prêteur sont des paiements du créancier au consommateur qui ne paient pas de frais particuliers et sont indiqués par un nombre négatif. Dans les prêts « sans frais », le crédit ou le rabais compensant les frais de clôture est divulgué à titre de crédits du prêteur et doit être suffisant pour couvrir les éléments que le créancier a déclaré que le consommateur n'aurait pas à payer.

- ✓ Les crédits du prêteur sont divulgués sous forme de nombre négatif (Commentaire 37(g)(6)(ii)-1)
- ✓ Dans les prêts « sans frais », le crédit ou le rabais du créancier doit être divulgué à titre de crédits du prêteur et être suffisant pour couvrir les éléments déclarés comme non facturés (Commentaire 37(g)(6)(ii)-2)

2.40 Divulgence du tableau des taux d' intérêt ajustables (AIR)

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), le tableau AIR n' est divulgué que lorsque le taux d' intérêt du prêt peut augmenter après la conclusion; il n' est pas présenté si le taux n' augmentera pas. Il divulgue l' indice + la marge, le taux d' intérêt initial, le taux d' intérêt minimum/maximum, la fréquence des modifications et les limites de variation du taux d' intérêt.

- ✓ Le tableau AIR n' est divulgué que lorsque le taux d' intérêt peut augmenter après la conclusion (§ 1026.37(j))
- ✓ La marge est divulguée en pourcentage (p. ex., l' ajout de 4,25 au LIBOR est indiqué comme 4,25 %) (Commentaire 37(j)(1)-1)

2.41 Calcul du pourcentage total des intérêts (TIP)

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), le TIP est égal au total des intérêts payés sur la durée du prêt divisé par le montant du prêt, exprimé en pourcentage. Exemple : un prêt de 100 000 \$ avec 50 000 \$ d' intérêts totaux a un TIP de 50 %.

- ✓ $TIP = (\text{total des intérêts sur la durée du prêt} \div \text{montant du prêt}) \times 100$
- ✓ « Dans 5 ans » divulgue les montants payés jusqu' à la fin du 60e mois suivant la date d' échéance du premier paiement (§ 1026.37(l)(1))

2.42 Contenu du tableau Autres considérations

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), le tableau Autres considérations du Loan Estimate divulgue l'Évaluation, la Prise en charge (si un acheteur ultérieur peut assumer le prêt), la déclaration facultative relative à l'assurance habitation, les frais de retard de paiement, la nature du refinancement, l'intention de service du prêt et, pour les refinancements, les protections relatives à la responsabilité après saisie immobilière.

- ✓ Le tableau divulgue des informations sur l'Évaluation, la Prise en charge, l'assurance habitation, les frais de retard de paiement, le refinancement et le service du prêt (§ 1026.37(m))
- ✓ Une déclaration sur les protections prévues par la loi de l'État en matière de responsabilité après saisie immobilière est incluse pour les opérations de refinancement (§ 1026.37(m))

2.43 Structure du Loan Estimate et format de lignes fixes

En vertu de la loi fédérale, le Loan Estimate est un formulaire de trois pages comportant un nombre de lignes prescrit. Les créanciers ne peuvent pas modifier la structure des lignes.

- ✓ Un créancier ne peut pas modifier le nombre de lignes pour les coûts ; les frais excédentaires sont regroupés et décrits comme « frais supplémentaires ».
- ✓ La page 1 présente les informations générales, les conditions du prêt, les paiements prévus et les coûts à la clôture ; la page 3 présente les coordonnées, les comparaisons et les autres considérations.
- ✓ Les services divulgués comme « frais supplémentaires » dans la section « services que vous pouvez comparer » peuvent être détaillés dans un addendum.

2.44 Demandes retirées ou refusées

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z § 1026.19(g)(1)(i), CFPB), si le créancier refuse la demande du consommateur ou si le consommateur retire la demande avant la fin de la période de trois jours ouvrables, le créancier n'est pas tenu de fournir la brochure d'information spéciale.

- ✓ Aucune brochure n'est requise si la demande est refusée ou retirée au cours de la période de 3 jours ouvrables
- ✓ S'applique à la fois au refus du créancier et au retrait par le consommateur (Commentaire 19(g)(1)(i)-3)

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 Norme de bonne foi pour l'Estimation de prêt

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), les montants figurant sur l'Estimation de prêt doivent être établis de bonne foi en utilisant les meilleures informations raisonnablement disponibles. La bonne foi s'apprécie en comparant les frais estimés sur l'Estimation de prêt aux frais réels sur la Divulcation de clôture. En général, si le montant facturé dépasse l'estimation, il n'est pas de bonne foi — indépendamment d'une erreur découverte ultérieurement.

- ✓ La bonne foi est déterminée en comparant le montant de l'Estimation de prêt aux frais réels sur la Divulcation de clôture
- ✓ Facturer plus que l'estimation n'est généralement pas de bonne foi, même en raison d'une erreur technique ou d'un mauvais calcul
- ✓ Facturer au consommateur moins que ce qui a été divulgué est toujours de bonne foi, sans égard aux tolérances

3.2 Frais sans limite de tolérance

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), certains frais peuvent augmenter sans aucune limite de tolérance si l'estimation initiale était fondée sur les meilleures informations raisonnablement disponibles : intérêts prépayés, primes d'assurance de biens, montants placés dans des comptes de séquestre/impound/réserve, services que le consommateur compare et pour lesquels il choisit un prestataire NE figurant PAS sur la liste écrite du créancier, et impôts fonciers / autres frais de tiers pour des services non exigés par le créancier.

- ✓ Frais sans tolérance : intérêts prépayés, primes d'assurance de biens et montants de séquestre/impound/réserve
- ✓ Les frais pour des services que le consommateur a comparés et pour lesquels il a choisi un prestataire NE figurant PAS sur la liste du créancier n'ont aucune limite de tolérance
- ✓ Les impôts fonciers et les frais de tiers pour des services non exigés n'ont aucune limite de tolérance s'ils sont fondés sur les meilleures informations raisonnablement disponibles

3.3 Tolérance cumulative de dix pour cent

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA), les frais d'enregistrement et les frais de services de tiers (non payés au créancier ni à une société affiliée, et lorsque le consommateur a comparé les offres et choisi un prestataire à partir de la liste écrite du créancier) sont regroupés et soumis à une tolérance cumulative de 10 %. Le total de ces frais ne peut dépasser le total divulgué sur l'Estimation de prêt de plus de 10 %, même si un poste de frais individuel augmente de plus de 10 %.

- ✓ Les frais d'enregistrement et les frais de services de tiers admissibles sont soumis à une tolérance cumulative de 10 %
- ✓ Le montant global (la somme) de ces frais ne peut dépasser la somme estimée de plus de 10 %
- ✓ Un poste de frais individuel peut augmenter de plus de 10 % tant que le total de la catégorie reste dans la limite de 10 %

3.4 Charges soumises à la tolérance zéro

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), les charges à tolérance zéro (qui ne peuvent pas dépasser l' Estimation de prêt en l' absence d' un changement de circonstances) comprennent : les frais payés au créancier, au courtier en prêts hypothécaires ou à leur société affiliée qui ne sont pas autrement exemptés ; les frais versés à un tiers non affilié lorsque le créancier n' a PAS permis la mise en concurrence ; et les droits de mutation.

- ✓ Les charges à tolérance zéro comprennent les frais payés au créancier, au courtier ou à une société affiliée, ainsi que les droits de mutation.
- ✓ Les frais versés à un tiers non affilié lorsque le consommateur n' a PAS été autorisé à comparer les services sont à tolérance zéro.
- ✓ Les charges à tolérance zéro ne peuvent augmenter qu' en présence d' un changement de circonstances valide ou d' un événement déclencheur.

3.5 Correction des violations de tolérance après la clôture

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, règle TRID du CFPB), si les montants qu'un consommateur paie à la clôture dépassent les montants divulgués sur l'Estimation de prêt de plus que le seuil de tolérance applicable, le créancier doit fournir une Divulgence de clôture corrigée et remédier à la violation en remboursant l'excédent au consommateur au plus tard 60 jours calendaires après la consommation. Le remboursement ne doit pas nécessairement être un remboursement en espèces.

- ✓ Le créancier doit fournir une Divulgence de clôture corrigée et une mesure corrective au plus tard 60 jours calendaires après la consommation
- ✓ Frais à tolérance zéro : tout montant facturé au-delà du montant divulgué doit être remboursé au consommateur
- ✓ Frais à tolérance cumulative de 10 % : le montant dont la somme totale dépasse la somme divulguée de plus de 10 % doit être remboursé



Les mesures correctives peuvent prendre la forme d'un remboursement direct, d'une réduction du capital ou de crédits du prêteur (spécifiques ou généraux)

3.6 Six événements déclencheurs qui réinitialisent les tolérances

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), les créanciers ne peuvent utiliser une estimation de prêt (LE) révisée pour réinitialiser les tolérances que dans six circonstances précises : (1) des circonstances modifiées entraînant une augmentation d'un frais estimé au-delà des limites autorisées ; (2) des circonstances modifiées affectant la solvabilité ou la valeur du bien et rendant le consommateur inéligible ; (3) des modifications demandées par le consommateur aux conditions de crédit ou au règlement qui augmentent un frais ; (4) un blocage du taux après la fourniture de l'estimation de prêt ; (5) le consommateur indiquant son intention de poursuivre plus de 10 jours ouvrables après la fourniture de l'estimation de prêt ; et (6) les prêts pour construction neuve lorsque le règlement est retardé de plus de 60 jours (si l'estimation de prêt l'indiquait clairement).

- ✓ Seuls six événements déclencheurs précis permettent de réinitialiser les tolérances avec une estimation de prêt révisée
- ✓ Les révisions informatives ne peuvent pas être utilisées au titre de la bonne foi sauf si une circonstance de réinitialisation est également présente
- ✓ La bonne foi peut être fondée sur des frais accrus uniquement dans la mesure où ils sont réellement justifiés par le motif de la révision
- ✓ Les créanciers doivent conserver des dossiers démontrant la conformité au § 1026.19(e)

3.7 Droit du consommateur de choisir ses prestataires et liste écrite

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), si le consommateur est autorisé à choisir lui-même un service de règlement, le créancier doit fournir une liste écrite de prestataires de services (distincte de l'Estimation de prêt) dans les 3 jours ouvrables suivant la demande. Elle doit identifier au moins un prestataire par service et indiquer que le consommateur peut choisir un autre prestataire.

- ✓ Une liste écrite de prestataires de services doit être fournie dans les 3 jours ouvrables suivant la demande lorsque le consommateur peut choisir ses prestataires
- ✓ La liste doit identifier au moins un prestataire disponible par service et indiquer que le consommateur peut en choisir un autre
- ✓ Un consommateur n'est pas considéré comme pouvant choisir ses prestataires si le créancier limite les choix à sa propre liste sélectionnée

3.8 Tolérance en cas d'absence de liste écrite fournie

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), si le créancier ne fournit pas la liste écrite mais que le consommateur était autorisé à comparer les offres, les frais sont soumis à la tolérance cumulative de 10 % — sauf s'ils sont payés au créancier ou à une société affiliée, auquel cas ils relèvent de la tolérance zéro. Les erreurs ou omissions empêchant le consommateur de comparer les offres font passer les frais à la tolérance zéro.

- ✓ L'absence de fourniture de la liste écrite (lorsque la comparaison des offres était autorisée) maintient les frais à la tolérance de 10 %, sauf s'ils sont payés au créancier ou à une société affiliée
- ✓ Les frais payés au créancier ou à une société affiliée passent à la tolérance zéro
- ✓ Si une erreur ou une omission empêche le consommateur de comparer les offres, les frais deviennent soumis à la tolérance zéro

3.9 Crédits du prêteur et bonne foi

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA), les crédits du prêteur (généraux ou spécifiques) peuvent toujours augmenter, mais ne peuvent diminuer qu' en présence d' une circonstance modifiée concomitante. La bonne foi compare le total des crédits du prêteur réellement accordés à la clôture au montant divulgué sur l' Estimation de prêt ; fournir moins que le montant divulgué constitue une violation à tolérance zéro.

- ✓ Les crédits du prêteur peuvent toujours augmenter, mais ne peuvent diminuer qu' en présence d' une circonstance modifiée ou d' un événement déclencheur
- ✓ Fournir moins de crédit du prêteur que le montant divulgué constitue une violation à tolérance zéro
- ✓ Les crédits généraux sont des paiements généraux ; les crédits spécifiques sont attribués à des frais particuliers

3.10 Quand une estimation de prêt peut être révisée

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), un créancier peut généralement réviser une estimation de prêt à tout moment avant la remise de la divulgation de clôture (Closing Disclosure), soit pour réinitialiser les tolérances à des fins de bonne foi, soit pour mettre à jour les informations. Le consommateur doit recevoir l'estimation de prêt révisée au plus tard quatre jours ouvrables avant la conclusion de l'opération. Toutes les divulgations révisées doivent être fondées sur les meilleures informations raisonnablement disponibles.

- ✓ Un créancier peut réviser une estimation de prêt à tout moment avant la remise de la divulgation de clôture
- ✓ Le consommateur doit recevoir l'estimation de prêt révisée au plus tard quatre jours ouvrables avant la conclusion de l'opération
- ✓ Toutes les divulgations révisées doivent être fondées sur les meilleures informations raisonnablement disponibles



Les créanciers sont généralement liés par les montants de l'estimation de prêt initiale et ne peuvent réinitialiser les tolérances que dans des circonstances spécifiques

3.11 Définition d'une circonstance modifiée

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), une « circonstance modifiée » pour réinitialiser les tolérances est : un événement extraordinaire indépendant de la volonté de toute partie ou un autre événement imprévu propre au consommateur/à la transaction ; une information propre au consommateur/à la transaction sur laquelle le créancier s'est appuyé et qui était inexacte ou a changé ; ou une nouvelle information propre au consommateur/à la transaction sur laquelle le créancier ne s'est pas appuyé lorsqu'il a fourni les divulgations.

- ✓ Comprend les événements extraordinaires indépendants de la volonté de toute partie (p. ex., catastrophe naturelle)
- ✓ Comprend les informations inexactes ou modifiées sur lesquelles le créancier s'est appuyé
- ✓ Comprend les nouvelles informations sur lesquelles le créancier ne s'était pas appuyé auparavant
- ✓ Les créanciers sont présumés avoir recueilli les six éléments de la demande et ne peuvent pas prétendre ultérieurement que leur réception constitue une circonstance modifiée

3.12 Circonstances modifiées affectant les frais de règlement

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), une circonstance modifiée affecte les frais de règlement lorsqu' elle entraîne une augmentation d' un frais estimé au-delà de la tolérance applicable ou, pour les frais à tolérance cumulative de 10 %, entraîne une augmentation de la somme de plus de 10 %. Les exemples incluent des catastrophes naturelles endommageant le bien, la cessation d' activité d' un assureur de titre ou de nouvelles informations telles qu' un litige de limites.

- ✓ Doit entraîner une augmentation dépassant la tolérance applicable pour être admissible
- ✓ Pour les frais à tolérance cumulative de 10 %, la somme doit augmenter de plus de 10 %
- ✓ Exemples : catastrophe naturelle, défaillance d' un assureur de titre, réclamation de limites par un voisin

3.13 Révisions demandées par le consommateur et bonne foi

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), un créancier peut utiliser une estimation de prêt révisée pour réinitialiser les tolérances lorsqu'un consommateur demande des modifications aux conditions de crédit ou au règlement qui augmentent un coût estimé. Toutefois, une nouvelle divulgation qui reflète des diminutions ou des augmentations dans les limites de tolérance ne réinitialise pas les tolérances ; le créancier doit continuer à mesurer par rapport à l'estimation de prêt initiale.

- ✓ Les modifications demandées par le consommateur qui augmentent un coût permettent de réinitialiser les tolérances
- ✓ La nouvelle divulgation à elle seule ne réinitialise pas les tolérances si la modification reste dans les limites de tolérance
- ✓ Dans ces cas, les créanciers doivent continuer à mesurer les tolérances par rapport à l'estimation de prêt initiale

3.14 Loan Estimate révisé après le blocage du taux

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), si le taux d'intérêt n'était pas bloqué au moment où le Loan Estimate a été fourni, le blocage du taux peut modifier le taux, les points, les crédits du prêteur et d'autres frais dépendant du taux. Le créancier doit fournir un Loan Estimate révisé au plus tard trois jours ouvrables après le blocage du taux. Cette obligation ne s'applique qu'une seule fois — aucun nouveau LE révisé n'est nécessaire pour les prolongations ultérieures du blocage du taux si aucun autre frais ne change.

- ✓ Un Loan Estimate révisé est exigé au plus tard trois jours ouvrables après le blocage du taux
- ✓ Doit refléter le taux révisé, les points, les crédits du prêteur, les autres frais dépendant du taux et la date d'expiration du taux
- ✓ L'obligation de fournir un LE révisé ne s'applique qu'une seule fois, et non pour les prolongations ultérieures du blocage du taux

3.15 Expiration de l'Estimation de prêt après 10 jours ouvrables

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), si le consommateur indique son intention de poursuivre plus de 10 jours ouvrables après que l'Estimation de prêt a été remise ou envoyée par courrier, le créancier peut émettre une Estimation de prêt révisée sans autre justification que l'écoulement de ces 10 jours ouvrables. Si le créancier prolonge volontairement la date d'expiration, cette date prolongée prévaut.

- ✓ 10 jours ouvrables constituent la période d'expiration standard d'une Estimation de prêt
- ✓ Aucune autre justification n'est nécessaire pour réviser les frais après l'écoulement de 10 jours ouvrables
- ✓ Une date d'expiration prolongée volontairement (oralement ou par écrit) devient la date d'expiration déterminante

3.16 Deux définitions du jour ouvrable

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), deux définitions différentes de « jour ouvrable » s'appliquent. Pour fournir une Loan Estimate révisée dans les trois jours ouvrables suivant un événement déclencheur, la définition générale (standard) s'applique. Pour la période de quatre jours ouvrables précédant la conclusion, la définition précise s'applique : tous les jours civils, sauf les dimanches et certains jours fériés légaux fédéraux spécifiés.

- ✓ La définition générale/standard de jour ouvrable s'applique à la fenêtre de redivulcation de trois jours ouvrables.
- ✓ La définition précise (tous les jours civils sauf les dimanches et jours fériés fédéraux) s'applique à la période de quatre jours ouvrables précédant la conclusion.

3.17 Le Closing Disclosure peut réinitialiser les tolérances

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), à l'instar d'un Loan Estimate révisé, un créancier peut utiliser un Closing Disclosure ou un Closing Disclosure corrigé pour réinitialiser les tolérances lorsqu'une circonstance modifiée ou un autre événement déclencheur se produit.

- ✓ Un Closing Disclosure ou un Closing Disclosure corrigé peut réinitialiser les tolérances
- ✓ La réinitialisation exige une circonstance modifiée ou un autre événement déclencheur

3.18 Tolérance d'exactitude du Total des paiements

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), le Total des paiements divulgué sur le Closing Disclosure est considéré exact s'il est sous-estimé de 100 \$ au maximum, ou s'il est supérieur au montant devant être divulgué. Des tolérances distinctes de rescision s'appliquent dans certains contextes de refinancement ou de saisie immobilière.

- ✓ Le Total des paiements est exact s'il est sous-estimé de 100 \$ au maximum (§ 1026.38(o)(1))
- ✓ Le Total des paiements est exact s'il est supérieur au montant devant être divulgué
- ✓ La tolérance de la Réglementation Z relative aux frais de financement s'étend également au Total des paiements lorsque l'erreur découle d'une divulgation erronée des frais de financement

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 Exigences générales relatives à la Closing Disclosure

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), pour les prêts exigeant un Loan Estimate qui aboutissent à la clôture, le créancier doit fournir une Closing Disclosure reflétant les conditions et les coûts réels de la transaction. Elle intègre et remplace le HUD-1 et la divulgation TIL finale. Le consommateur doit la recevoir au plus tard trois jours ouvrables avant la conclusion. Si les conditions réelles changent avant la conclusion, une divulgation corrigée est exigée, ce qui peut déclencher un nouveau délai d'attente de trois jours ouvrables.

- ✓ La Closing Disclosure remplace le HUD-1 et la divulgation TIL finale
- ✓ Le consommateur doit la recevoir au plus tard trois jours ouvrables avant la conclusion
- ✓ Elle doit contenir par écrit les conditions et les coûts réels de la transaction conformément au § 1026.38
- ✓ Une divulgation corrigée peut déclencher un délai d'attente supplémentaire de trois jours ouvrables

4.2 La consommation se distingue de la clôture

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), la consommation est un événement juridiquement distinct de la clôture ou du règlement (settlement), bien qu'ils se produisent souvent ensemble. La consommation se produit lorsque le consommateur devient contractuellement obligé envers le créancier au titre du prêt — et non lorsqu'il devient obligé envers un vendeur. Le moment où elle se produit dépend du droit de l'État applicable, et la remise du document « Closing Disclosure » (relevé de clôture) doit intervenir au moins trois jours ouvrables avant la consommation.

- ✓ La consommation se produit lorsque le consommateur devient contractuellement obligé envers le créancier au titre du prêt
- ✓ La consommation est juridiquement distincte de la clôture ou du règlement, même si elles ont lieu en même temps
- ✓ Le moment où la consommation se produit est déterminé par le droit de l'État applicable
- ✓ Le document « Closing Disclosure » doit être remis au moins trois jours ouvrables avant la consommation

4.3 Exigence de livraison dans les trois jours ouvrables

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), le créancier est responsable de veiller à ce que le consommateur reçoive la Communication de clôture (Closing Disclosure) au plus tard trois jours ouvrables avant la conclusion de l'opération. Le créancier est responsable du contenu, de la livraison et du calendrier de la communication.

- ✓ Le consommateur doit recevoir la Communication de clôture au moins trois jours ouvrables avant la conclusion de l'opération (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))
- ✓ Le créancier est légalement responsable de veiller au respect des exigences relatives au contenu, à la livraison et au calendrier (§ § 1026.19(f) et 1026.38)
- ✓ Un créancier qui fournit des conditions estimées doit agir de bonne foi et avec diligence raisonnable

4.4 Règles relatives au moment de la réception et règle de la boîte aux lettres

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), si le document est remis en personne, le Closing Disclosure est réputé reçu le jour où il est fourni. S'il est envoyé par courrier ou transmis par voie électronique, le consommateur est présumé le recevoir trois jours ouvrables après son envoi, sauf si le créancier dispose d'une preuve d'une réception antérieure.

- ✓ Remise en personne = réception le jour même (§ 1026.19(f)(1)(iii))
- ✓ Envoi par courrier ou transmission électronique = réception présumée trois jours ouvrables après l'envoi
- ✓ Le créancier peut se fonder sur une preuve de réception réelle antérieure

4.5 Définition de la Consummation et du jour ouvrable

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), les consommateurs doivent recevoir le Closing Disclosure au moins trois jours ouvrables avant la Consummation, c'est-à-dire le moment où le consommateur devient contractuellement obligé (pas nécessairement la date de clôture/settlement). Pour le Closing Disclosure, jour ouvrable désigne tous les jours civils sauf les dimanches et les jours fériés légaux fédéraux.

- ✓ Consummation = moment où le consommateur devient contractuellement obligé pour l'opération de crédit (§ 1026.2(a)(13))
- ✓ Jour ouvrable (Closing Disclosure) = tous les jours civils sauf les dimanches et les jours fériés légaux fédéraux (§ 1026.2(a)(6))
- ✓ Pour les opérations de multipropriété (timeshare), le Closing Disclosure doit être reçu au plus tard à la Consummation

4.6 Renonciation pour urgence financière personnelle de bonne foi

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), un consommateur peut renoncer au délai d'attente de trois jours ouvrables ou le modifier uniquement en cas d'urgence financière personnelle de bonne foi, après avoir reçu le Closing Disclosure, en remettant au créancier une déclaration écrite datée et signée décrivant l'urgence. Les créanciers ne peuvent pas fournir de formulaire de renonciation préimprimé.

- ✓ La renonciation n'est autorisée que pour une urgence financière personnelle de bonne foi (§ 1026.19(f)(1)(iv))
- ✓ Le consommateur doit d'abord recevoir le Closing Disclosure et fournir une déclaration écrite datée, signée par tous les consommateurs principalement responsables
- ✓ Il est interdit au créancier de fournir un formulaire de renonciation préimprimé

4.7 Objet de la Closing Disclosure

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, mis en œuvre par la règle TRID de la CFPB au titre du Règlement Z), la Closing Disclosure est un état des conditions finales du prêt et des frais de clôture. Il s'agit d'un formulaire de cinq pages remis à l'emprunteur, qui doit être comparé à l'Estimation du prêt (Loan Estimate) fournie antérieurement. Son contenu correspond à celui de l'Estimation du prêt, mais il est mis à jour pour refléter les conditions réelles de l'obligation légale au moment de la conclusion.

- ✓ La Closing Disclosure est un formulaire exigé par le droit fédéral en vertu de TILA/RESPA (TRID), appliqué par la CFPB.
- ✓ Il s'agit d'un état des conditions finales du prêt et des frais de clôture, qui doit être comparé à l'Estimation du prêt.
- ✓ Les montants et les conditions sont mis à jour pour refléter l'obligation légale au moment de la conclusion.

4.8 Tableau des conditions du prêt

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(b)), le tableau des conditions du prêt indique le montant du prêt, le taux d'intérêt et le capital et intérêts mensuels, et précise si ces montants peuvent augmenter après la clôture. Il indique également si le prêt comporte une pénalité de remboursement anticipé ou un paiement forfaitaire final (balloon). Il reflète le tableau des conditions du prêt de l'Estimation de prêt, mis à jour selon l'obligation légale finale.

- ✓ Le tableau des conditions du prêt indique le montant du prêt, le taux d'intérêt et le capital et intérêts mensuels.
- ✓ Il indique si ces montants peuvent augmenter après la clôture.
- ✓ Il indique si le prêt comporte une pénalité de remboursement anticipé ou un paiement forfaitaire final (balloon payment).

4.9 Tableau de calcul des fonds à apporter à la clôture

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(i)), le tableau de calcul des fonds à apporter à la clôture de la page 3 permet à l' emprunteur de comparer le montant de l' Estimation de prêt (Loan Estimate), le montant final et de répondre à « Cela a-t-il changé ? » pour neuf postes, notamment le Total des frais de clôture, les Frais de clôture payés avant la clôture, l' Acompte/Fonds de l' emprunteur, le Dépôt, les Fonds pour l' emprunteur, les Crédits du vendeur, les Ajustements et autres crédits, et les Fonds à apporter à la clôture. Si un poste a changé, le document Closing Disclosure (CD) doit indiquer au consommateur où se trouve la modification.

- ✓ Le tableau comporte trois colonnes : Estimation de prêt, Final et « Cela a-t-il changé ? ».
- ✓ Les montants de la colonne Estimation de prêt sont arrondis au dollar le plus proche pour correspondre à l' Estimation de prêt (LE).
- ✓ Si l' augmentation du Total des frais de clôture dépasse les limites légales, le montant excédentaire en dollars doit être divulgué et le consommateur orienté vers le Crédit du prêteur (Lender Credit).

4.10 Tableau des calculs de prêt à la page 5

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z de la CFPB § 1026.38(o)), la page 5 de la Divulgence de clôture (Closing Disclosure) divulgue cinq chiffres clés du prêt. L' APR et le TIP sont mis à jour à partir de l' Estimation de prêt (Loan Estimate) pour refléter les conditions au moment de la conclusion.

- ✓ Divulgue le total des paiements, les frais financiers, le montant financé, l' APR et le pourcentage total des intérêts (TIP)
- ✓ L' APR représente le coût total sur la durée du prêt exprimé sous forme de taux — et non le taux d' intérêt
- ✓ Le TIP est le total des intérêts payés sur la durée du prêt, exprimé en pourcentage du montant du prêt
- ✓ L' APR et le TIP doivent être mis à jour pour refléter l' obligation légale au moment de la conclusion

4.11 Formulaire standard vs. formulaire modèle de Closing Disclosure

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), pour les prêts hypothécaires liés au fédéral soumis à RESPA (la plupart des prêts hypothécaires), le formulaire vierge de Closing Disclosure est un formulaire standard que les créanciers doivent utiliser, y compris tous les éléments comme les tailles de police, le gras, la trame de fond et le soulignement. Pour les autres transactions couvertes qui ne sont pas des prêts hypothécaires liés au fédéral, le formulaire est un formulaire modèle qui n'a pas besoin d'être utilisé mot pour mot, mais les divulgations doivent contenir les mêmes informations dans un format substantiellement similaire. L'utilisation d'un formulaire d'exemple approprié offre une disposition de sauvegarde s'il est rempli avec exactitude.

- ✓ Les prêts hypothécaires liés au fédéral doivent utiliser le formulaire standard de Closing Disclosure avec tous les éléments de mise en forme
- ✓ Les prêts couverts non liés au fédéral peuvent utiliser un formulaire modèle dont le contenu et le format sont substantiellement similaires
- ✓ L'utilisation appropriée d'un formulaire d'exemple approprié offre une disposition de sauvegarde

4.12 Contenu de la page 1 de la Communication de clôture

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), la page 1 de la Communication de clôture contient des informations générales, le tableau des Conditions du prêt (montant du prêt, taux d'intérêt, principal et intérêts mensuels, pénalité de remboursement anticipé, paiement forfaitaire final), le tableau des Paiements projetés et le tableau des Coûts à la clôture (frais de clôture et espèces nécessaires à la clôture).

- ✓ La page 1 divulgue des informations générales, les Conditions du prêt, les Paiements projetés et les Coûts à la clôture
- ✓ Le tableau des Conditions du prêt indique le montant du prêt, le taux d'intérêt, le principal et les intérêts, la pénalité de remboursement anticipé et le paiement forfaitaire final
- ✓ Les Coûts à la clôture indiquent les frais de clôture et les espèces nécessaires à la clôture

4.13 Contenu de la page 3 de la Divulcation de clôture

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), la page 3 de la Divulcation de clôture contient le tableau Calcul des espèces nécessaires à la clôture et les tableaux Résumés des transactions, qui montrent ce qui a changé par rapport à l'Estimation de prêt et résument les volets emprunteur et vendeur de la transaction (montants dus par l'emprunteur, montants payés et espèces nécessaires à la clôture).

- ✓ La page 3 divulgue le tableau Calcul des espèces nécessaires à la clôture (§ 1026.38(i))
- ✓ La page 3 divulgue les tableaux Résumés des transactions pour l'emprunteur et le vendeur (§ 1026.38(j) et (k))
- ✓ Le tableau Calcul des espèces nécessaires à la clôture compare l'Estimation de prêt aux chiffres définitifs

et explique les changements

4.14 Modes de remise autorisés

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), le Closing Disclosure peut être remis en personne, par courrier ou par des méthodes électroniques, y compris le courriel (sous réserve des exigences de consentement du consommateur prévues par l'E-SIGN Act). Quelle que soit la méthode utilisée, le consommateur doit effectivement le recevoir au moins trois jours ouvrables avant la consommation.

- ✓ Peut être fourni en personne, par courrier ou par voie électronique, y compris par courriel (§ 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ La remise électronique doit être conforme à l'E-SIGN Act (15 U.S.C. 7001 et seq.)
- ✓ Le consommateur doit le recevoir au moins trois jours ouvrables avant la consommation (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))

4.15 Remise par l' agent de règlement pour le compte du créancier

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), les créanciers peuvent conclure un contrat avec des agents de règlement pour fournir la Divulgence de clôture au consommateur, et peuvent répartir la responsabilité de la remplir. Toutefois, le créancier demeure légalement responsable de toute erreur ou de tout défaut.

- ✓ Les créanciers peuvent recourir à des agents de règlement pour fournir la Divulgence de clôture (§ 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ Le créancier demeure légalement responsable des erreurs ou des défauts, même lorsqu' un agent de règlement effectue la remise

4.16 Responsabilité de l'agent de règlement concernant la divulgation finale du vendeur

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), l'agent de règlement est tenu de fournir au vendeur une Divulgence finale (Closing Disclosure) reflétant les conditions réelles de la transaction du vendeur. Il peut s'agir d'une copie de la Divulgence finale du consommateur ou d'une divulgation distincte réservée au vendeur.

- ✓ L'agent de règlement doit fournir au vendeur une Divulgence finale reflétant les conditions réelles du vendeur (§ 1026.19(f)(4)(i))
- ✓ Le vendeur peut recevoir soit une copie de la divulgation de l'acheteur, soit une version distincte réservée au vendeur
- ✓ Les commissions immobilières payées par le vendeur doivent être divulguées et ne peuvent être omises

4.17 Remise avec plusieurs consommateurs

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), dans les transactions avec droit de rétractation, le Closing Disclosure doit être remis séparément à chaque consommateur ayant le droit de rétractation. Dans les transactions sans droit de rétractation, il peut être remis à tout consommateur ayant la responsabilité principale.

- ✓ Transactions avec droit de rétractation : chaque consommateur ayant le droit de rétractation doit recevoir le Closing Disclosure (§ 1026.23)
- ✓ Transactions sans droit de rétractation : la divulgation peut être remise à tout consommateur principalement responsable (§ 1026.17(d))

4.18 Délai de remise de la divulgation au vendeur

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), l' agent de règlement doit fournir au vendeur sa copie du Closing Disclosure au plus tard le jour de la consommation.

- ✓ Le vendeur doit recevoir le Closing Disclosure au plus tard le jour de la consommation (§ 1026.19(f)(4)(ii))
- ✓ L' exigence de trois jours d' avance pour le vendeur ne s' applique PAS à la copie destinée au vendeur

4.19 Crédits du vendeur sur l' Estimation de prêt et la Divulgation de clôture

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), les crédits généraux du vendeur figurent dans le tableau Calcul des liquidités nécessaires à la clôture; les crédits spécifiques du vendeur (compensant des frais particuliers) peuvent être reflétés dans le total de ces frais ou dans le tableau des liquidités nécessaires à la clôture. Sur la Divulgation de clôture, les crédits spécifiques figurent dans la colonne Payé par le vendeur et les crédits généraux dans les tableaux Calcul des liquidités nécessaires à la clôture et Récapitulatif des opérations. Une différence importante dans les crédits entre les deux formulaires exige une mention indiquant au consommateur de consulter les détails.

- ✓ Les crédits généraux du vendeur sont divulgués dans le tableau Calcul des liquidités nécessaires à la clôture; les crédits spécifiques du vendeur peuvent compenser des frais précis ou figurer dans les liquidités nécessaires à la clôture
- ✓ Sur la Divulgation de clôture, les crédits spécifiques du vendeur vont dans la colonne Payé par le vendeur; les crédits généraux vont dans Calcul des liquidités nécessaires à la clôture et Récapitulatif des opérations
- ✓ Une différence non liée à l' arrondi entre les crédits du vendeur sur l' Estimation de prêt (LE) et la Divulgation de clôture (CD) exige une mention indiquant au consommateur de consulter les détails
- ✓ Omettre de l' Estimation de prêt une charge couverte par le vendeur peut entraîner une violation de la tolérance de bonne foi si cette charge augmente ensuite (par ex., les frais d' évaluation ont une tolérance zéro)

4.20 Contenu de la section Informations sur le prêt

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(a)(5)), le sous-titre Informations sur le prêt à la page 1 de la Closing Disclosure (déclaration de clôture) divulgue la Durée du prêt, l'Objet, le Produit, le Type de prêt, le numéro d'identification du prêt du créancier (Loan ID #) et, si le créancier l'exige, le numéro de dossier d'assurance hypothécaire (MIC #). Ces éléments utilisent les mêmes définitions que dans la Loan Estimate (estimation de prêt), mais sont mis à jour pour refléter les conditions au moment de la conclusion.

- ✓ La section Informations sur le prêt divulgue la Durée du prêt, l'Objet, le Produit, le Type de prêt, le Loan ID # et le MIC # (si exigé).
- ✓ Les options de Type de prêt comprennent Conventional, FHA et VA.
- ✓ Ces éléments sont définis de la même manière que dans la Loan Estimate, mais mis à jour au moment de la conclusion.

4.21 Structure des frais de prêt et des autres frais

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(f)-(h)), la page 2 détaille les Closing Cost Details (détails des frais de clôture), divisés en Loan Costs (frais de prêt) et Other Costs (autres frais), avec des colonnes pour Borrower-Paid (payés par l'emprunteur — At Closing / Before Closing), Seller-Paid (payés par le vendeur — At Closing / Before Closing) et Paid by Others (payés par des tiers). Les Loan Costs comprennent les Origination Charges (frais d'origination), les Services Borrower Did Not Shop For (services que l'emprunteur n'a pas recherchés lui-même) et les Services Borrower Did Shop For (services que l'emprunteur a recherchés lui-même). Les éléments obligatoires tels que les Points ne peuvent pas être supprimés, même s'ils ne sont pas nécessaires.

- ✓ Les colonnes de la page 2 sont Borrower-Paid, Seller-Paid et Paid by Others, chacune avec At Closing / Before Closing.
- ✓ Les éléments obligatoires comme les Points dans les Origination Charges ne peuvent pas être supprimés, même lorsqu'ils ne sont pas utilisés.
- ✓ Les tableaux Loan Costs et Other Costs peuvent être répartis sur les pages 2a et 2b lorsque cela est nécessaire.

4.22 Frais prépayés et paiement initial au compte séquestre

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(g)), les Autres coûts comprennent les Taxes et frais gouvernementaux, les Frais prépayés, le Paiement initial au compte séquestre à la clôture et les Autres. Les frais prépayés sont des éléments payés d' avance avant le premier paiement prévu : Prime d' assurance habitation, Prime d' assurance hypothécaire, Intérêts prépayés, Taxes foncières, et jusqu' à trois éléments supplémentaires. Le dernier élément de la section Paiement initial au compte séquestre à la clôture est l' Ajustement global, calculé en vertu du Règlement X.

- ✓ Les frais prépayés comprennent l' assurance habitation, l' assurance hypothécaire, les intérêts prépayés et les taxes foncières (plus jusqu' à 3 éléments supplémentaires).
- ✓ Chaque élément prépayé doit indiquer la période applicable et le montant total.
- ✓ Le dernier élément du Paiement initial au compte séquestre à la clôture est l' Ajustement global, calculé en vertu du Règlement X.

4.23 Récapitulatifs des transactions et dépôt

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(j),(k)), le tableau Récapitulatifs des transactions indique les montants dus par l' emprunteur et le vendeur ou qui leur sont versés, à l' image de l' ancien HUD-1. Le dépôt est le montant versé dans un compte en fiducie en application du contrat de vente ; s' il est appliqué à des frais de clôture, il est déduit du dépôt indiqué, mais aucune déduction n' est faite pour les commissions immobilières figurant à la page 2. Les crédits du vendeur sont des crédits généraux consentis par le vendeur au consommateur.

- ✓ Les Récapitulatifs des transactions divulguent les montants concernant l' emprunteur et le vendeur, comme le faisait l' ancien HUD-1.
- ✓ Le dépôt correspond aux arrhes versées dans un compte en fiducie en application du contrat de vente.
- ✓ Aucune déduction n' est faite du dépôt pour les commissions immobilières divulguées à la page 2.

4.24 Calcul des fonds à la clôture de l'emprunteur

Dans les Récapitulatifs des transactions du Closing Disclosure, les fonds à la clôture de l'emprunteur sont calculés en combinant le total des montants dus par l'emprunteur avec les montants déjà payés. En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, mise en œuvre par le CFPB en vertu du Règlement Z), la divulgation indique si l'emprunteur doit apporter des fonds à la clôture ou recevoir un remboursement.

- ✓ Le total dû par l'emprunteur à la clôture est divulgué comme un nombre positif
- ✓ Le total déjà payé par l'emprunteur ou pour son compte est divulgué comme un nombre négatif
- ✓ La somme est divulguée sous la mention « Cash to Close From Borrower » lorsqu'elle est positive et « Cash to Close To Borrower » lorsqu'elle est négative ; dans les deux cas, elle est présentée comme un nombre positif

4.25 Montant dû au vendeur à la clôture

Le montant dû au vendeur à la clôture est le total que le vendeur reçoit, fondé principalement sur le prix de vente plus les ajustements et les éléments prépayés. Il s'agit d'une exigence fédérale de divulgation de clôture en vertu du Règlement Z du CFPB § 1026.38(k)(1).

- ✓ Le montant dû au vendeur comprend le prix de vente de la propriété.
- ✓ Comprend le prix de vente de tout bien mobilier inclus dans la vente.
- ✓ Comprend les ajustements et les ajustements pour les éléments payés d'avance par le vendeur (éléments prépayés dus par l'acheteur).
- ✓ Les maisons manufacturées ne sont PAS considérées comme des biens mobiliers pour la divulgation de clôture.

4.26 Dû par le vendeur à la clôture

Le montant dû par le vendeur à la clôture réduit le produit de la vente du vendeur et comprend les frais payés par le vendeur, les crédits et les remboursements. En vertu du droit fédéral (Règlement Z de la CFPB, § 1026.38(k)(2)), ces montants sont soustraits de ce qui est dû au vendeur.

- ✓ Comprend le dépôt excédentaire, les frais de clôture payés à la clôture par le vendeur, le crédit du vendeur
- ✓ Comprend le remboursement du premier et du deuxième prêt hypothécaire et d'autres obligations du vendeur
- ✓ Comprend les ajustements pour les éléments impayés par le vendeur (p. ex., taxes payées en arriéré et dues à l'acheteur)

4.27 Calcul des fonds de clôture du vendeur

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z du CFPB, § 1026.38(k)(3)), les fonds de clôture du vendeur se calculent en compensant le Total dû au vendeur avec le Total dû par le vendeur, ce qui indique si le vendeur reçoit des fonds ou doit en verser à la clôture.

- ✓ Le total dû au vendeur à la clôture est présenté comme un montant positif ; le total dû par le vendeur est présenté comme un montant négatif
- ✓ Une somme positive est divulguée sous la mention « Fonds au vendeur » ; une somme négative sous la mention « Fonds du vendeur »
- ✓ La somme est toujours divulguée sous la forme d'un nombre positif

4.28 Divulgations relatives au prêt à la page 4 du Closing Disclosure

La page 4 du Closing Disclosure, sous « Additional Information About This Loan » (Informations supplémentaires concernant ce prêt), contient un tableau Loan Disclosures (Divulgations relatives au prêt) informant l' emprunteur des principales caractéristiques du prêt. Cette divulgation est obligatoire en vertu de la Réglementation Z fédérale § 1026.38(l).

- ✓ Indique si le prêt est assumable par un futur acquéreur.
- ✓ Indique la clause de remboursement à la demande (Demand Feature), les conditions de paiement en retard et la possibilité d' amortissement négatif.
- ✓ Indique la politique du prêteur en matière de paiements partiels et le fait que l' emprunteur accorde une sûreté sur le bien.
- ✓ Indique que l' emprunteur peut perdre le bien en cas de non-paiement.

4.29 Divulgations relatives au compte séquestre

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z du CFPB, § 1026.38(l)(7)), la communication de clôture doit indiquer si un compte séquestre (compte de provision) est établi et les montants concernés. Si aucun compte séquestre n' est établi, les coûts estimés de propriété et tous frais de renonciation sont divulgués.

- ✓ Lorsqu' un compte séquestre est établi : divulguer les coûts de propriété sous séquestre et hors séquestre pour l' année 1, le paiement initial au compte séquestre et le paiement mensuel au compte séquestre
- ✓ Lorsqu' il n' y a pas de compte séquestre : divulguer les coûts estimés de propriété pour l' année 1 et tous frais de renonciation au compte séquestre
- ✓ Les coûts de propriété comprennent les taxes foncières, l' assurance habitation, les charges de l' association de propriétaires (HOA)/de copropriété/de coopérative, la rente foncière et les paiements au titre d' un bail
- ✓ Le paiement initial au compte séquestre est égal au sous-total du paiement initial à la clôture indiqué à la page 2

4.30 Tableau des autres divulgations

Selon la loi fédérale (règlement Z du CFPB § 1026.38(p)), le tableau des autres divulgations informe l' emprunteur sur les droits d' évaluation, les détails du contrat, la responsabilité après saisie immobilière, le refinancement et la déductibilité fiscale des intérêts.

- ✓ Divulgue le droit de l' emprunteur de recevoir une copie de toute évaluation.
- ✓ Divulgue si la loi de l' État protège l' emprunteur contre la responsabilité après saisie immobilière.
- ✓ Divulgue des déclarations sur la capacité de refinancement et les déductions fiscales des intérêts du prêt.

4.31 Obligation de divulgation de l' évaluation

En vertu du droit fédéral (Règlement Z § 1026.37(m)(1)), la déclaration relative à l' évaluation doit être fournie pour les prêts hypothécaires à prix élevé (Higher-Priced Mortgage Loans) et les prêts couverts par l' Equal Credit Opportunity Act, en informant l' emprunteur qu' une copie de l' évaluation doit être fournie sans frais supplémentaires au moins 3 jours avant la clôture.

- ✓ Obligatoire pour les prêts hypothécaires à prix élevé (définis à 12 CFR 1026.35) et les prêts couverts par l' ECOA
- ✓ Le prêteur doit fournir la copie de l' évaluation sans frais supplémentaires au moins 3 jours avant la clôture

4.32 Détails des coûts de la page 2 de la Déclaration de clôture (Closing Disclosure)

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), la page 2 de la Déclaration de clôture (Closing Disclosure) présente les tableaux Frais de prêt et Autres frais sous la rubrique « Détails des frais de clôture ». Les Frais de prêt comprennent les frais d' origine, les services que l' emprunteur n' a pas recherchés et les services que l' emprunteur a recherchés. Les Autres frais comprennent les taxes/frais gouvernementaux, les prépaiements, les paiements initiaux du compte séquestre et d' autres éléments.

- ✓ La page 2 présente les Frais de prêt et les Autres frais sous la rubrique « Détails des frais de clôture »
- ✓ Les Frais de prêt sont divisés en frais d' origine, services non recherchés par l' emprunteur et services recherchés par l' emprunteur
- ✓ Les Autres frais comprennent les frais gouvernementaux, les prépaiements et les paiements initiaux du compte séquestre

4.33 Tableau alternatif des remboursements et paiements

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), pour les opérations sans vendeur et pour les prêts simultanés garantis par un lien subordonné lorsque la Divulgaration de clôture du premier lien couvre l' intégralité de l' opération du vendeur, un tableau des remboursements et paiements peut remplacer le tableau des résumés des opérations.

- ✓ Les opérations sans vendeur peuvent utiliser un tableau alternatif des remboursements et paiements (§ 1026.38(e)(4) et (t)(5)(vii)(B))
- ✓ Les réductions de principal (p. ex., pour corriger des violations des tolérances) sont divulguées dans le tableau des résumés des opérations ou dans le tableau alternatif des remboursements et paiements

4.34 Autres frais et crédits du prêteur

En vertu de la loi fédérale (§ 1026.38(g)(4), (h)), les éléments « Other » comprennent les frais non exigés sur l' Loan Estimate, tels que les commissions de courtage immobilier, les frais de HOA/copropriété payés à la conclusion, les garanties habitation et les frais d' inspection. Le Total des frais de clôture (payés par l' emprunteur) correspond à l' ensemble des frais de clôture du consommateur diminués des crédits du prêteur. Les crédits généraux du prêteur (quelle qu' en soit la source) sont indiqués comme crédits du prêteur ; tout ajustement visant à résoudre des frais excédentaires y est également inclus.

- ✓ Les autres frais comprennent les commissions de courtage immobilier, les frais de HOA/copropriété, les garanties habitation et les frais d' inspection.
- ✓ Total des frais de clôture (payés par l' emprunteur) = frais de clôture du consommateur moins les crédits du prêteur.
- ✓ Un dépôt de garantie (earnest money) n' affecte pas le montant des commissions immobilières sur le CD.

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 Trois changements déclenchant un nouveau délai d'attente de trois jours

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), seuls trois changements avant la conclusion déclenchent un nouveau délai d'attente de trois jours ouvrables : le taux APR divulgué devient inexact, le produit de prêt change ou une pénalité de remboursement anticipé est ajoutée. Tous les autres changements exigent une divulgation corrigée au moment de la conclusion ou avant celle-ci, mais aucun nouveau délai d'attente.

- ✓ Un nouveau délai d'attente de trois jours ouvrables est requis si le taux APR divulgué devient inexact (§ 1026.19(f)(2)(ii)(A))
- ✓ Un nouveau délai d'attente de trois jours ouvrables est requis si le produit de prêt change (§ 1026.19(f)(2)(ii)(B))
- ✓ Un nouveau délai d'attente de trois jours ouvrables est requis si une pénalité de remboursement anticipé est ajoutée (§ 1026.19(f)(2)(ii)(C))
- ✓ Tous les autres changements exigent une divulgation corrigée au moment de la conclusion ou avant celle-ci, sans nouveau délai d'attente (§ 1026.19(f)(2)(i))

5.2 Blocage du taux après le Closing Disclosure initial

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), si le taux d'intérêt est bloqué après que le créancier a fourni le Closing Disclosure et que les frais ou les conditions deviennent inexactes de ce fait, le créancier doit fournir un Closing Disclosure corrigé au plus tard au moment de la consommation. Si le blocage du taux rend le taux annuel effectif global (APR) précédemment divulgué inexact, une nouvelle période d'attente de trois jours ouvrables est déclenchée.

- ✓ Un Closing Disclosure corrigé est requis si un blocage du taux rend les frais ou les conditions inexactes
- ✓ Si les frais ou les conditions ne deviennent pas inexactes en raison du blocage du taux, aucun Closing Disclosure corrigé n'est requis
- ✓ Si le blocage du taux rend l'APR inexact, la divulgation corrigée doit être fournie au moins trois jours ouvrables avant la consommation
- ✓ Les divulgations corrigées doivent être mises à jour en fonction des meilleures informations raisonnablement disponibles

5.3 Trois catégories de corrections requises

En vertu de la loi fédérale (TILA-RESPA, CFPB), un Closing Disclosure corrigé comportant toutes les conditions modifiées est exigé lorsque des changements rendent la divulgation inexacte. Il existe trois catégories : les changements avant la consommation nécessitant un nouveau délai d'attente, les changements avant la consommation n'en nécessitant pas, et les changements après la consommation.

- ✓ Des corrections sont requises dans trois catégories en vertu du § 1026.19(f)(2) : avant la consommation avec un nouveau délai d'attente, avant la consommation sans nouveau délai, et après la consommation.
- ✓ Un Closing Disclosure corrigé doit contenir toutes les conditions modifiées.
- ✓ Un Closing Disclosure corrigé peut être utilisé pour réinitialiser les tolérances lorsqu'un changement de circonstances ou un événement déclencheur se produit.

5.4 Inexactitude du TAEG et TAEG surévalué

En vertu du droit fédéral (TILA-RESPA, CFPB), le fait qu'une modification du TAEG déclenche une nouvelle période d'attente dépend de l'exactitude du TAEG en vertu du § 1026.22(a). Même un TAEG surévalué peut être considéré comme inexact au titre de la Regulation Z, ce qui peut nécessiter une nouvelle période d'attente.

- ✓ L'exactitude du TAEG est déterminée en vertu du § 1026.22(a), avec des règles hypothécaires spéciales au § 1026.22(a)(4)
- ✓ Un TAEG surévalué peut encore être inexact et déclencher une nouvelle période d'attente de trois jours

5.5 Droit du consommateur d'inspecter la déclaration de clôture

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), pour les changements autres que le taux annuel effectif global, le produit de prêt ou l'ajout d'une pénalité de remboursement anticipé, le créancier n'est pas tenu de fournir la déclaration de clôture corrigée avant le jour de la consommation. Toutefois, le consommateur a le droit d'inspecter la déclaration de clôture pendant le jour ouvrable précédant la consommation, et cette déclaration inspectée doit refléter tout ajustement de coût ou de condition connu du créancier à ce moment-là.

- ✓ Pour les changements autres que le taux annuel effectif global, le produit de prêt ou la pénalité de remboursement anticipé, la déclaration de clôture corrigée ne doit être fournie qu'au plus tard le jour de la consommation
- ✓ Le consommateur a le droit d'inspecter la déclaration de clôture pendant le jour ouvrable précédant la consommation
- ✓ La déclaration de clôture inspectée doit refléter les ajustements connus du créancier au moment de l'inspection
- ✓ Les créanciers peuvent prendre des dispositions pour que les agents de règlement permettent aux consommateurs d'inspecter la déclaration de clôture

5.6 Closing Disclosure corrigé après la conclusion

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), les créanciers doivent fournir un Closing Disclosure corrigé si un événement lié au règlement survient au cours de la période de 30 jours calendaires suivant la conclusion, rendant la divulgation inexacte et modifiant un montant payé par le consommateur. La divulgation corrigée doit être remise ou envoyée au plus tard 30 jours calendaires après que le créancier a reçu suffisamment d'informations.

- ✓ Un Closing Disclosure corrigé est exigé pour les événements de règlement survenant dans les 30 jours calendaires suivant la conclusion qui modifient les montants payés par le consommateur
- ✓ Doit remettre ou envoyer la divulgation corrigée dans les 30 jours calendaires suivant la réception de suffisamment d'informations
- ✓ Les variations d'intérêts au jour le jour ne déclenchent pas à elles seules un Closing Disclosure corrigé
- ✓ Un exemple nécessitant une correction est des frais d'enregistrement différents de ce qui a été divulgué ; les événements sans rapport comme les hausses d'impôts n'exigent pas de correction

5.7 Erreurs matérielles et délai de correction de 60 jours

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), les créanciers doivent fournir un Closing Disclosure corrigé pour corriger les erreurs matérielles non numériques et documenter les corrections des violations de tolérance au plus tard 60 jours civils après la consommation. Une erreur n'est matérielle que si elle n'affecte pas une divulgation numérique ni les exigences de délai/livraison.

- ✓ Les erreurs matérielles non numériques doivent être corrigées dans les 60 jours civils suivant la consommation
- ✓ Une erreur n'est matérielle que si elle n'affecte pas une divulgation numérique ni les exigences de délai/livraison
- ✓ Indiquer un fournisseur de services de règlement incorrect est une erreur matérielle ; une adresse de la propriété erronée (affectant la livraison) n'est PAS matérielle

5.8 Divulgation corrigée de l'agent de règlement pour le vendeur

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), les agents de règlement doivent fournir une Closing Disclosure corrigée si un événement lié au règlement survenu dans les 30 jours suivant la conclusion rend la divulgation inexacte et modifie un montant effectivement payé par le vendeur. Elle doit être remise ou envoyée par courrier dans les 30 jours calendaires suivant la réception de renseignements suffisants.

- ✓ Les agents de règlement doivent corriger la Closing Disclosure pour les changements de montants payés par le vendeur découlant d'événements survenus dans les 30 jours suivant la conclusion
- ✓ La divulgation corrigée doit être remise ou envoyée par courrier dans les 30 jours calendaires suivant la réception de renseignements suffisants

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 Champ d'application des prêts de construction

En vertu du droit fédéral (TILA/RESPA, CFPB), les prêts de construction qui sont des opérations de crédit à la consommation à terme fermé garanties par un bien immobilier ou une unité coopérative sont soumis à la règle TILA-RESPA. Les prêts de construction à crédit ouvert (HELOC), à usage professionnel ou non destinés aux consommateurs ne sont pas couverts.

- ✓ Les prêts de construction à la consommation à terme fermé garantis par un bien immobilier ou une unité coopérative sont couverts par la règle TILA-RESPA
- ✓ Les prêts de construction à crédit ouvert, à usage professionnel ou non destinés aux consommateurs ne sont PAS couverts

6.2 Options de divulgation : une ou deux transactions

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), un créancier peut divulguer un prêt construction-permanent comme une seule transaction (un seul Loan Estimate et une seule Closing Disclosure couvrant les deux phases) ou comme deux transactions distinctes (un LE et une CD distincts pour chaque phase). Ce choix est indépendant du fait qu'il y ait une ou deux clôtures.

- ✓ Un prêt construction-permanent peut être divulgué comme une seule transaction ou comme deux transactions distinctes.
- ✓ La divulgation comme deux transactions n'exige pas deux clôtures, billets à ordre ou contrats distincts.
- ✓ Une seule transaction peut être divulguée même s'il y a des clôtures distinctes pour la construction et la phase permanente.
- ✓ L'annexe D fournit des méthodes pour estimer les intérêts des prêts de construction à décaissements multiples.

6.3 Délais de l' estimation de prêt dans les prêts de construction

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), pour les divulgations relatives à deux opérations, le créancier doit fournir une estimation de prêt dans les trois jours ouvrables suivant la demande pour chaque phase. Si les deux demandes sont déposées en même temps, la ou les estimations de prêt sont dues dans les trois jours ouvrables suivant cette demande. L' utilisation de divulgations distinctes pour la phase permanente permet une estimation de prêt révisée à tout moment avant 60 jours précédant la consommation.

- ✓ Une estimation de prêt doit être remise ou envoyée par courrier dans les trois jours ouvrables suivant la réception de la demande pour chaque phase
- ✓ Si les deux phases font l' objet d' une demande conjointe, la ou les estimations de prêt sont dues dans les trois jours ouvrables suivant la demande combinée
- ✓ Des divulgations distinctes pour la phase permanente permettent une estimation de prêt révisée jusqu' à 60 jours avant la consommation

6.4 Divulgations supplémentaires TILA-RESPA

En vertu du droit fédéral (règle TILA-RESPA, CFPB), outre l'Estimation de prêt (Loan Estimate) et la Divulgence de clôture (Closing Disclosure), la règle concerne également certaines divulgations postérieures à la consommation fournies par les créanciers et les gestionnaires de prêts, notamment l'avis de clôture du compte séquestre (Escrow Closing Notice, § 1026.20(e)) et la divulgation de la politique relative aux paiements partiels (Partial Payment Policy Disclosure, § 1026.39(a) et (d)). D'autres avis au titre du Règlement Z, tels que les avis d'ajustement du taux d'intérêt en vertu du § 1026.20, peuvent encore être exigés.

- ✓ La règle TILA-RESPA comprend l'avis de clôture du compte séquestre (Escrow Closing Notice, § 1026.20(e)) et la divulgation de la politique relative aux paiements partiels (Partial Payment Policy Disclosure, § 1026.39)
- ✓ Les avis d'ajustement du taux d'intérêt en vertu du § 1026.20 peuvent encore être exigés en plus des divulgations intégrées

6.5 Délai et champ d'application de l'avis de clôture du compte séquestre

En vertu du droit fédéral (règlement Z § 1026.20(e), CFPB), pour les prêts soumis à cette exigence, le créancier ou le gestionnaire de prêt doit fournir l'avis de clôture du compte séquestre au plus tard trois jours ouvrables avant l'annulation du compte séquestre du consommateur. Il doit être fourni avant d'annuler un compte séquestre établi dans le cadre d'une opération de crédit à la consommation à terme ferme garantie par une première hypothèque sur un bien immobilier ou un logement, à l'exception des prêts hypothécaires inversés. Un logement comprend une maison mobile ou une unité coopérative.

- ✓ L'avis de clôture du compte séquestre doit être fourni au moins 3 jours ouvrables avant l'annulation du compte séquestre (§ 1026.20(e)(5))
- ✓ S'applique aux opérations à terme ferme garanties par une première hypothèque sur un bien immobilier ou un logement, à l'exclusion des prêts hypothécaires inversés
- ✓ Un logement comprend une maison mobile ou une unité coopérative (§ 1026.2(a)(19))

6.6 Contenu obligatoire de l' avis de clôture du compte séquestre

En vertu de la loi fédérale (TILA, Règlement Z § 1026.20(e), appliqué par le CFPB), les créanciers et les gestionnaires de prêts doivent fournir un avis de clôture du compte séquestre lorsqu' un compte séquestre (impound/trust) d' un consommateur est résilié. L' avis doit contenir des informations obligatoires précises afin que le consommateur comprenne les conséquences de la perte du compte séquestre, en particulier qu' il doit désormais payer directement les impôts fonciers et l' assurance habitation.

- ✓ L' avis doit indiquer la date à laquelle le compte séquestre sera clôturé, qu' il peut aussi être appelé compte impound ou compte fiduciaire, et la raison de la clôture.
- ✓ Il doit avertir que, sans compte séquestre, le consommateur doit payer directement tous les frais liés au bien (impôts, assurance habitation), éventuellement en un ou deux paiements importants par an.
- ✓ Il doit inclure un tableau « Coût pour vous » détaillant tous les « frais de clôture du compte séquestre » facturés.
- ✓ Il doit énoncer les conséquences du défaut de payer les frais liés au bien et fournir un numéro de téléphone pour obtenir plus d' informations.

6.7 Moment de la remise de l' avis de clôture du compte séquestre

En vertu de la loi fédérale (Règlement Z § 1026.20(e)(5), CFPB), le moment de la remise de l' avis de clôture du compte séquestre dépend de si le consommateur a demandé l' annulation ou si elle a été annulée pour une autre raison. La règle de la boîte aux lettres s' applique pour déterminer la réception.

- ✓ Si le consommateur demande l' annulation, il doit recevoir l' avis au plus tard 3 jours ouvrables avant la clôture du compte.
- ✓ Si l' annulation est faite pour toute autre raison, le consommateur doit recevoir l' avis au plus tard 30 jours ouvrables avant la clôture du compte.
- ✓ Selon la règle de la boîte aux lettres, si l' avis n' est pas remis en personne, le consommateur est réputé l' avoir reçu 3 jours ouvrables après son envoi par courrier ou sa remise.
- ✓ Jour ouvrable désigne tous les jours calendaires, sauf les dimanches et certains jours fériés légaux fédéraux précis (la définition du jour ouvrable « spécifique » utilisée pour la Communication de clôture).

6.8 Divulcation de la valeur pour les prêts de construction

En vertu de la loi fédérale (TILA/RESPA, CFPB), la question de savoir si le créancier divulgue le prix de vente ou la valeur dépend de si l' opération implique un vendeur et si le prix de vente est connu. En présence d' un vendeur, divulguer le prix de vente contractuel ; en l' absence de vendeur (par ex., le consommateur possède déjà le terrain), divulguer la valeur d' expertise si une expertise existe, ou la valeur estimée dans le cas contraire.

- ✓ Dans les opérations avec un vendeur, divulguer le prix de vente contractuel ; s' il est inconnu sur l' estimation de prêt (LE), divulguer la valeur estimée/d' expertise
- ✓ Dans les opérations sans vendeur, divulguer la valeur d' expertise si une expertise existe ; sinon, la valeur estimée
- ✓ Sur le Closing Disclosure, divulguer la valeur utilisée pour approuver l' opération de crédit, y compris les améliorations si elles ont été prises en compte dans l' approbation
- ✓ En l' absence de sa propre estimation, le créancier peut utiliser une estimation fournie par le consommateur lors de la demande

6.9 Exigences de format pour l'avis de clôture du compte séquestre

En vertu de la loi fédérale (règlement Z § 1026.20(e)(4), CFPB), l'avis de clôture du compte séquestre doit respecter des normes de format précises afin d'être clair et bien visible pour le consommateur, sur le modèle du formulaire H-29 de l'annexe H du règlement Z.

- ✓ Les informations à divulguer doivent être claires et bien visibles, présentées sous une forme raisonnablement compréhensible et facilement repérable
- ✓ Elles doivent être rédigées en caractères d'au moins 10 points
- ✓ Elles doivent être regroupées au recto d'un document d'une page, séparées des autres documents et sensiblement similaires au formulaire modèle H-29

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 Limites de dette pour la déduction des intérêts hypothécaires résidentiels

En vertu du droit fédéral (Internal Revenue Code, administré par l' IRS), les contribuables peuvent déduire les intérêts hypothécaires résidentiels sur un montant limité de dette admissible. La limite actuelle porte sur les premiers 750 000 \$ (375 000 \$ pour les couples mariés déclarant séparément) d' endettement. Une limite plus élevée de 1 million de dollars (500 000 \$ pour les couples mariés déclarant séparément) s' applique à la dette d' acquisition contractée avant le 16 décembre 2017.

- ✓ La limite actuelle de déduction pour dette d' acquisition est de 750 000 \$ (375 000 \$ pour les couples mariés déclarant séparément).
- ✓ La dette contractée avant le 16 décembre 2017 utilise la limite plus élevée de 1 million de dollars (500 000 \$ pour les couples mariés déclarant séparément, MFS).
- ✓ Les plafonds en dollars s' appliquent aux prêts hypothécaires combinés sur la résidence principale et la résidence secondaire.

7.2 Restriction sur les intérêts des prêts sur valeur nette immobilière

En vertu de la loi fédérale, les intérêts d' un prêt sur valeur nette immobilière ou d' une marge de crédit ne sont déductibles que si le produit du prêt est utilisé pour acheter, construire ou améliorer sensiblement le logement qui garantit le prêt. Si le produit est utilisé à d' autres fins (par exemple, rembourser une voiture ou payer des dépenses personnelles), les intérêts ne sont PAS déductibles, peu importe le moment où la dette a été contractée.

- ✓ Les intérêts d' un prêt sur valeur nette immobilière ne sont déductibles que si le produit sert à acheter, construire ou améliorer sensiblement le logement garantissant le prêt
- ✓ Le prêt doit être garanti par la résidence principale ou secondaire du contribuable (résidence qualifiée)
- ✓ Cette restriction s' applique peu importe le moment où l' endettement a été contracté

7.3 Conditions pour déduire les intérêts hypothécaires

En vertu du droit fédéral, les intérêts hypothécaires sont tous les intérêts payés sur un prêt garanti par une résidence principale ou une résidence secondaire. Pour les déduire, le contribuable doit produire le formulaire 1040/1040-SR et détailler ses déductions sur l'annexe A, et l'hypothèque doit constituer une dette garantie sur une résidence admissible dans laquelle le contribuable détient un droit de propriété. L'emprunteur et le prêteur doivent tous deux avoir l'intention que le prêt soit remboursé.

- ✓ Le contribuable doit détailler ses déductions sur l'annexe A (formulaire 1040)
- ✓ L'hypothèque doit être une dette garantie sur une résidence admissible dans laquelle le contribuable détient un droit de propriété
- ✓ L'emprunteur et le prêteur doivent tous deux avoir l'intention que le prêt soit remboursé

7.4 Trois catégories d' intérêts entièrement déductibles

En vertu du droit fédéral, tous les intérêts hypothécaires sont entièrement déductibles si les prêts hypothécaires relèvent de l' une des trois catégories : (1) dette protégée par des droits acquis contractée au plus tard le 13 octobre 1987 ; (2) dette d' acquisition de résidence après le 13 octobre 1987 et avant le 16 décembre 2017 totalisant 1 million de dollars ou moins (500 000 \$ MFS) ; ou (3) dette d' acquisition de résidence après le 15 décembre 2017 totalisant 750 000 \$ ou moins (375 000 \$ MFS).

- ✓ La dette protégée par des droits acquis (au plus tard le 13 octobre 1987) est entièrement déductible sans limite en dollars
- ✓ La limite de la dette d' acquisition avant le 16 décembre 2017 est de 1 million de dollars (500 000 \$ MFS)
- ✓ La limite de la dette d' acquisition après le 15 décembre 2017 est de 750 000 \$ (375 000 \$ MFS)

7.5 Définition et limites de la dette d'acquisition d'une résidence

En vertu de la loi fédérale, la dette d'acquisition d'une résidence est un prêt hypothécaire contracté après le 13 octobre 1987 pour acheter, construire ou améliorer substantiellement une résidence admissible et garanti par cette résidence. La limite est de 1 000 000 \$ (500 000 \$ MFS) pour une dette garantie avant le 16 décembre 2017, et de 750 000 \$ (375 000 \$ MFS) pour une dette garantie après le 15 décembre 2017. Ces limites sont réduites par la dette bénéficiant de droits acquis.

- ✓ La dette d'acquisition d'une résidence doit servir à acheter, construire ou améliorer substantiellement une résidence admissible
- ✓ La limite avant le 16 décembre 2017 est de 1 000 000 \$ (500 000 \$ MFS); après le 15 décembre 2017, elle est de 750 000 \$ (375 000 \$ MFS)
- ✓ La limite de la dette d'acquisition est réduite (sans pouvoir être inférieure à zéro) par la dette bénéficiant de droits acquis

7.6 Exigence de dette garantie

En vertu de la loi fédérale, les intérêts hypothécaires ne sont déductibles que si la dette est garantie. Une dette garantie est une dette pour laquelle le contribuable signe un instrument (hypothèque, acte de fiducie ou contrat de vente à tempérament) faisant de la résidence la garantie de la dette, à condition que la résidence puisse satisfaire la dette en cas de défaut, et que cette dette soit enregistrée ou perfectionnée en vertu du droit étatique ou local applicable.

- ✓ L' instrument doit faire de la résidence la garantie du paiement de la dette.
- ✓ En cas de défaut, la résidence doit pouvoir satisfaire la dette.
- ✓ La dette doit être enregistrée ou autrement perfectionnée en vertu du droit étatique ou local.

7.7 Définition de résidence qualifiée

En vertu de la loi fédérale, une résidence qualifiée est la résidence principale ou la résidence secondaire du contribuable. Une résidence comprend une maison, un condominium, une coopérative, une maison mobile, une maison-trailer ou un bateau doté d'installations pour dormir, cuisiner et de toilettes. Un contribuable ne peut avoir qu'une seule résidence principale à la fois.

- ✓ Une résidence doit disposer d'installations pour dormir, cuisiner et de toilettes pour être qualifiée
- ✓ Un contribuable ne peut avoir qu'une seule résidence principale à un moment donné
- ✓ Les intérêts sur une résidence autre que la résidence principale ou secondaire ne sont déductibles qu'à des fins professionnelles ou d'investissement

7.8 Dette d' acquisition d' habitation refinancée

En vertu de la loi fédérale, une dette garantie utilisée pour refinancer une dette d' acquisition d' habitation est traitée comme une dette d' acquisition d' habitation, mais uniquement à hauteur du solde du capital de l' ancien prêt hypothécaire juste avant le refinancement. Tout montant supplémentaire non utilisé pour acheter, construire ou améliorer substantiellement l' habitation n' est pas une dette d' acquisition.

- ✓ Une dette d' acquisition refinancée est admissible uniquement à hauteur du capital restant dû de l' ancien prêt hypothécaire
- ✓ Un retrait de liquidités supplémentaire non utilisé pour améliorer l' habitation n' est pas une dette d' acquisition d' habitation
- ✓ La dette refinancée doit rester garantie par l' habitation admissible

7.9 Dette bénéficiant de droits acquis

En vertu de la loi fédérale, une hypothèque contractée avant le 14 octobre 1987 (et garantie par la résidence le 13 octobre 1987, puis de façon continue par la suite) constitue une dette bénéficiant de droits acquis. Tous les intérêts sur une dette bénéficiant de droits acquis sont entièrement déductibles, peu importe l'utilisation des fonds empruntés, mais le montant de la dette bénéficiant de droits acquis réduit le plafond de la dette d'acquisition de la résidence.

- ✓ La dette bénéficiant de droits acquis était garantie par la résidence admissible à compter du 13 octobre 1987.
- ✓ L'utilisation des fonds empruntés n'a pas d'importance pour la dette bénéficiant de droits acquis.
- ✓ Les intérêts de la dette bénéficiant de droits acquis sont entièrement déductibles, mais réduisent le plafond de la dette d'acquisition.

7.10 Règles d' utilisation locative d' une résidence secondaire

En vertu de la loi fédérale, une résidence secondaire qui n' est pas offerte en location peut être traitée comme une résidence qualifiée sans usage personnel. Si elle est louée une partie de l' année, le contribuable doit également l' utiliser comme résidence pendant plus de 14 jours ou plus de 10 % des jours où elle est louée à un loyer équitable, selon la période la plus longue, sinon elle est traitée comme un bien locatif, et non comme une résidence secondaire.

- ✓ Une résidence secondaire non louée est admissible sans aucun usage personnel au cours de l' année
- ✓ Si elle est louée, elle doit être utilisée plus de 14 jours OU plus de 10 % des jours de location, selon la période la plus longue
- ✓ Une seule résidence secondaire peut être traitée comme résidence secondaire qualifiée par année

7.11 Hypothèque considérée comme utilisée pour acheter/construire un logement

En vertu du droit fédéral, une hypothèque garantie par une résidence admissible peut être traitée comme dette d'acquisition même si le produit n'est pas directement utilisé pour acheter/construire/améliorer, si la résidence est achetée dans les 90 jours précédant ou suivant la souscription de l'hypothèque, ou si l'hypothèque est contractée dans les 24 mois précédant ou les 90 jours suivant les travaux de construction/d'amélioration.

- ✓ Une résidence achetée dans les 90 jours précédant ou suivant l'hypothèque peut être traitée comme dette d'acquisition
- ✓ Une hypothèque contractée dans les 90 jours suivant l'achèvement couvre les dépenses engagées dans les 24 mois précédant l'achèvement
- ✓ La dette d'acquisition est limitée au coût de la résidence majoré des améliorations substantielles

CHAPTER 8**Points****8.1 Définition des points et règle générale**

En vertu de la loi fédérale, les points sont des frais payés par un emprunteur pour obtenir un prêt hypothécaire résidentiel (également appelés frais d'ouverture de prêt, frais maximaux de prêt, escompte de prêt ou points d'escompte). Parce que les points sont des intérêts payés d'avance, la règle générale impose de les déduire proportionnellement sur la durée du prêt plutôt qu'intégralement au cours de l'année du paiement.

- ✓ Les points peuvent être appelés frais d'ouverture de prêt, escompte de prêt ou points d'escompte
- ✓ Règle générale : les points sont des intérêts payés d'avance déduits proportionnellement sur la durée du prêt
- ✓ L'emprunteur est réputé payer tous les points que le vendeur paie pour l'hypothèque de l'emprunteur

8.2 Déduction intégrale des points l'année du paiement

En vertu de la loi fédérale, les points peuvent être intégralement déduits l'année du paiement si les neuf critères sont remplis, notamment : le prêt est garanti par la résidence principale, le paiement de points est une pratique commerciale établie dans la région, les points ne dépassent pas la norme de la région, la méthode de comptabilité de caisse est utilisée, le prêt sert à acheter ou construire la résidence principale, et les points sont calculés en pourcentage du principal et clairement indiqués sur l'état de règlement.

- ✓ Le prêt doit être garanti par la résidence principale du contribuable et servir à l'acheter ou à la construire.
- ✓ Le paiement de points doit être une pratique établie et ne pas dépasser les normes de la région.
- ✓ Les points doivent être calculés en pourcentage du principal et clairement indiqués sur l'état de règlement.

8.3 Points sur une résidence secondaire et le refinancement

En vertu de la loi fédérale, les points payés sur un prêt garanti par une résidence SECONDAIRE ne peuvent pas être entièrement déduits l'année du paiement — ils doivent être déduits sur la durée du prêt. De même, les points payés pour refinancer un prêt hypothécaire ne sont généralement pas entièrement déductibles l'année du paiement, mais la portion liée à une amélioration substantielle de la résidence principale peut être entièrement déduite.

- ✓ Les points sur une résidence secondaire doivent être déduits sur la durée du prêt, et non l'année du paiement
- ✓ Les points de refinancement sont généralement déduits sur la durée du prêt
- ✓ Les points sur un prêt destiné à améliorer substantiellement la résidence principale peuvent être entièrement déduits si les tests 1 à 6 sont satisfaits

8.4 Les montants facturés pour des services ne sont pas des points

En vertu de la loi fédérale, les montants facturés par le prêteur pour des services spécifiques ne sont pas des intérêts ou des points déductibles. Ces montants comprennent les frais d'expertise, les frais de financement VA, les primes d'assurance hypothécaire, les frais de notaire et les frais de préparation du billet à ordre hypothécaire ou de l'acte de fiducie.

- ✓ Les frais de service (expertise, notaire, frais de financement VA) ne sont pas déductibles en tant que points
- ✓ Ces montants ne peuvent être déduits ni l'année du paiement ni sur la durée du prêt
- ✓ Les points doivent être des intérêts payés d'avance, et non le paiement de services spécifiques

8.5 Points payés par le vendeur

En vertu de la loi fédérale, les points payés par le vendeur (y compris les frais de placement du prêt) sont traités comme s'ils avaient été payés par l'acheteur. L'acheteur doit réduire la base de la résidence du montant des points payés par le vendeur et peut les déduire. Le vendeur ne peut pas les déduire en tant qu'intérêts, mais les traite comme une dépense de vente réduisant le montant réalisé.

- ✓ L'acheteur traite les points payés par le vendeur comme s'il les avait payés et réduit la base de la résidence de ce montant
- ✓ Le vendeur ne peut pas déduire les points payés par le vendeur en tant qu'intérêts — ils constituent une dépense de vente
- ✓ L'acheteur peut déduire les points payés par le vendeur l'année du paiement si tous les critères de déduction autorisée l'année du paiement sont satisfaits

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 Personnes étrangères assujetties à la retenue à la source

En vertu du droit fédéral (IRS), la retenue à la source sur les revenus de source américaine (y compris les cessions de USRPIs) ne s'applique qu'aux personnes étrangères, et non aux personnes américaines. Une personne étrangère comprend un étranger non-résident, une société étrangère, une société de personnes étrangère, une fiducie étrangère et une succession étrangère. Déterminer si un bénéficiaire/vendeur est étranger ou américain est essentiel pour savoir si une retenue à la source est exigée dans une opération immobilière.

- ✓ La retenue à la source ne s'applique que si le bénéficiaire/le cédant est une personne étrangère; les personnes américaines en sont exonérées
- ✓ Un étranger non-résident est une personne physique qui n'est ni citoyen américain ni étranger résident
- ✓ Un étranger résident (test de la carte verte ou test de présence substantielle) est traité comme une personne américaine et n'est pas soumis à la retenue à la source applicable aux non-résidents

9.2 Responsabilité de l'agent de retenue

En vertu de la loi fédérale (IRS), un agent de retenue est personnellement responsable de tout impôt devant être retenu à la source, indépendamment de l'obligation fiscale personnelle de la personne étrangère. En immobilier, cela rend l'acheteur/le cessionnaire (ou son agent) responsable de la retenue à la source lors d'achats auprès de vendeurs étrangers. Le défaut de retenue expose l'agent à l'impôt, aux intérêts et aux pénalités.

- ✓ Un agent de retenue est personnellement responsable de la totalité de l'impôt devant être retenu à la source
- ✓ Cette responsabilité est indépendante de l'obligation fiscale américaine de la personne étrangère
- ✓ Si l'agent de retenue ne retient pas l'impôt et que la personne étrangère ne paie pas, les deux sont responsables de l'impôt, des intérêts et des pénalités

9.3 Taux fédéraux de retenue à la source sur les paiements liés à l'immobilier

En vertu de la loi fédérale (Publication 515 de l'IRS, Tableau C), des taux de retenue à la source spécifiques prévus par la loi s'appliquent aux paiements versés à des personnes étrangères, sauf réduction par une convention fiscale. Les candidats à l'examen immobilier doivent connaître les taux liés à la FIRPTA et le taux par défaut général. Le taux général applicable aux revenus de source américaine non effectivement liés à une activité commerciale ou industrielle exercée aux États-Unis est de 30 %.

- ✓ Les cessions d'un USRPI font l'objet d'une retenue à la source de 15 % (21 % pour certaines distributions d'entités)
- ✓ Les cessions de participations dans une société de personnes en vertu de l'article 1446(f) font l'objet d'une retenue à la source de 10 %
- ✓ Le taux de retenue à la source par défaut sur tous les autres revenus de source américaine soumis à retenue est de 30 %
- ✓ Les loyers (revenus immobiliers) sont des revenus FDAP soumis à une retenue à la source de 30 % sauf s'ils sont traités comme des ECI ou réduits par convention

9.4 Retenue FIRPTA lors de la cession d' un USRPI

En vertu de la loi fédérale (FIRPTA, article 1445, appliqué par l' IRS), la cession d' un intérêt immobilier américain (USRPI) par une personne étrangère (le cédant) est soumise à une retenue à la source au titre de l' impôt sur le revenu. Le cessionnaire (acheteur) est chargé de déterminer si le vendeur est une personne étrangère ; si le cédant est étranger et que l' acheteur ne procède pas à la retenue, l' acheteur peut être tenu personnellement responsable de l' impôt.

- ✓ FIRPTA s' applique aux cessions d' USRPI par des personnes étrangères en vertu de l' article 1445 de l' IRC
- ✓ Le cessionnaire/acheteur doit déterminer si le cédant est une personne étrangère
- ✓ Si le vendeur est étranger et que l' acheteur ne retient pas l' impôt, l' acheteur peut être tenu responsable de l' impôt
- ✓ Une personne étrangère est une personne physique étrangère non résidente ou une société, société de personnes, fiducie ou succession étrangère qui n' a pas choisi d' être traitée comme une entité nationale aux fins fiscales

9.5 Taux de retenue FIRPTA et montant réalisé

En vertu de la loi fédérale, le cessionnaire doit déduire et retenir l'impôt sur le montant total réalisé par la personne étrangère lors de la disposition. Le taux général de retenue FIRPTA est de 15 %. Le montant réalisé est la somme des liquidités versées (principal seulement), de la juste valeur marchande des autres biens transférés, et de toute obligation assumée par le cessionnaire ou à laquelle le bien est soumis.

- ✓ Le taux général de retenue FIRPTA est de 15 % du montant réalisé
- ✓ Montant réalisé = liquidités versées + JVM des autres biens + obligations assumées
- ✓ En cas de copropriété entre personnes américaines et étrangères, le montant réalisé est réparti en fonction de la contribution en capital de chaque cédant

9.6 Exception de résidence FIRPTA et taux réduits

En vertu de la loi fédérale (FIRPTA, article 1445 de l'IRC), le taux général de retenue à la source sur le montant réalisé est de 15 %. Un taux inférieur ne s'applique que lorsque l'acquéreur acquiert le bien pour l'utiliser comme résidence : si le montant réalisé est de 300 000 \$ ou moins, aucune retenue n'est exigée ; s'il est supérieur à 300 000 \$ mais ne dépasse pas 1 000 000 \$, le taux est réduit à 10 % ; au-delà de 1 000 000 \$, le taux plein de 15 % s'applique. Pour bénéficier de l'exception de résidence, l'acquéreur doit être une personne physique ayant des projets définis de résider dans le bien pendant au moins 50 % des jours où celui-ci est utilisé durant chacune des deux premières périodes de 12 mois suivant le transfert.

- ✓ Le taux général de retenue à la source FIRPTA est de 15 % du montant réalisé
- ✓ Achat d'une résidence, montant réalisé de 300 000 \$ ou moins : aucune retenue
- ✓ Achat d'une résidence, montant réalisé supérieur à 300 000 \$ jusqu'à 1 000 000 \$: taux réduit de 10 %
- ✓ Montant réalisé supérieur à 1 000 000 \$, ou bien non acquis comme résidence : 15 %
- ✓ L'exception de résidence exige un acquéreur personne physique ayant des projets définis d'y résider au moins 50 % des jours d'utilisation durant chacune des deux premières périodes de 12 mois

9.7 Revenus locatifs de biens immobiliers en tant que revenus effectivement liés

En vertu du droit fédéral (Publication 515 de l'IRS), les revenus FDAP peuvent être ou ne pas être effectivement liés à une activité commerciale ou industrielle exercée aux États-Unis. Une personne étrangère peut choisir de traiter les revenus locatifs provenant de biens immobiliers situés aux États-Unis comme des revenus effectivement liés (ECI), ce qui modifie le traitement de la retenue à la source. Cela importe lorsqu'un propriétaire étranger loue de l'immobilier aux États-Unis.

- ✓ Les revenus effectivement liés (ECI) comprennent les loyers de biens immobiliers si le propriétaire étranger choisit de traiter ces revenus comme effectivement liés à une activité commerciale ou industrielle exercée aux États-Unis
- ✓ Les loyers traités par choix comme des ECI sont généralement exemptés de la retenue à la source standard de 30 % au titre du chapitre 3 si un formulaire W-8ECI valide est fourni

9.8 Définition de l' USRPI

En vertu du droit fédéral, un USRPI est un intérêt (autre qu' en qualité de créancier) dans un bien immobilier situé aux États-Unis ou dans les îles Vierges des États-Unis, y compris les intérêts dans les mines, les puits ou les gisements naturels et certains biens meubles associés. Il inclut également un intérêt dans une société constituée aux États-Unis, à moins qu' il soit établi que cette société n' a jamais été une société holding immobilière américaine (USRPHC) pendant la période applicable.

- ✓ Un USRPI comprend un intérêt, autre qu' en qualité de créancier, dans un bien immobilier américain.
- ✓ Un USRPI comprend un intérêt dans une société constituée aux États-Unis, à moins qu' elle n' ait jamais été une USRPHC pendant la période applicable.
- ✓ Certains biens meubles associés à l' utilisation d' un bien immobilier (tels que les machines agricoles) peuvent constituer un USRPI.

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 Exceptions à la retenue FIRPTA

En vertu de la loi fédérale, un cessionnaire n'a pas à effectuer de retenue au titre de la FIRPTA dans plusieurs situations, surtout lorsque le cédant fournit une attestation de statut non étranger. Cette attestation, signée sous peine de parjure, doit attester que le cédant n'est pas une personne étrangère et inclure le nom du cédant, son NIF américain (U.S. TIN) et son adresse personnelle/professionnelle. Une attestation de statut non étranger comprend un formulaire W-9. Parmi les autres exceptions importantes figurent l'exception de résidence de 300 000 \$, les actions cotées en bourse, un montant réalisé nul, les certificats de retenue délivrés par l'IRS et l'acquisition par une entité gouvernementale.

- ✓ Pas de retenue si le cédant certifie son statut non étranger sous peine de parjure en indiquant son nom, son NIF américain (U.S. TIN) et son adresse (y compris le formulaire W-9)
- ✓ Pas de retenue si le montant réalisé lors de la cession d'un USRPI est nul
- ✓ Pas de retenue si l'acheteur reçoit un certificat de retenue de l'IRS dispensant de la retenue
- ✓ L'attestation n'est pas valable si le cessionnaire sait effectivement qu'elle est fausse
- ✓ Le cédant peut remettre l'attestation à un substitut qualifié (p. ex., l'agent de clôture ou l'agent du cessionnaire)

10.2 Responsabilité de l' agent ou du substitut qualifié

En vertu de la loi fédérale, si un agent ou un substitut qualifié reçoit une attestation de statut non-étranger et sait effectivement qu' elle est fausse (ou qu' une société est étrangère), l' agent doit notifier le cessionnaire, faute de quoi l' agent sera tenu responsable de l' impôt. La responsabilité de l' agent est limitée à la rémunération reçue de la transaction.

- ✓ Un agent qui sait effectivement qu' une attestation est fausse doit notifier le cessionnaire, faute de quoi il sera tenu responsable de l' impôt
- ✓ La responsabilité de l' agent ou du substitut qualifié est limitée à la rémunération gagnée dans le cadre de la transaction
- ✓ Certains actes de nature administrative (enregistrer, dactylographier, transmettre des documents) ne font pas d' une personne un agent

10.3 Déclaration FIRPTA au moyen des formulaires 8288 et 8288-A

En vertu de la loi fédérale, les cessionnaires doivent utiliser les formulaires 8288 et 8288-A pour déclarer et verser tout impôt retenu lors de l'acquisition d'un USRPI. Le formulaire 8288 doit généralement être déposé au plus tard le 20e jour suivant la date du transfert. Les NIF américains (U.S. TIN) du cédant et du cessionnaire doivent être inclus. L'IRS appose son cachet sur la copie B du formulaire 8288-A et la transmet au cédant afin que celui-ci puisse demander un crédit sur une déclaration de revenus américaine.

- ✓ Les cessionnaires déclarent et versent la retenue FIRPTA au moyen des formulaires 8288 et 8288-A
- ✓ Le formulaire 8288 doit généralement être déposé au plus tard le 20e jour suivant la date du transfert
- ✓ Les NIF américains (U.S. TIN) du cédant et du cessionnaire doivent figurer sur les formulaires
- ✓ La copie B estampillée du formulaire 8288-A ne sera pas délivrée si le NIF du cédant est manquant
- ✓ Le formulaire 1099-S est généralement utilisé par l'agent de clôture pour déclarer la vente

10.4 Certificats de retenue FIRPTA

En vertu de la loi fédérale, le montant retenu lors d'une cession d'un USRPI peut être réduit ou éliminé par un certificat de retenue délivré par l'IRS. Le cessionnaire, l'agent du cessionnaire ou le cédant peut en demander un. L'IRS agit généralement dans les 90 jours suivant la réception d'une demande complète incluant les TIN de toutes les parties. Un cédant qui en fait la demande doit notifier le cessionnaire par écrit au plus tard le jour de la cession.

- ✓ Un certificat de retenue de l'IRS peut ajuster (réduire) le montant FIRPTA à retenir
- ✓ Le cessionnaire, l'agent du cessionnaire ou le cédant peut demander un certificat de retenue
- ✓ L'IRS agit généralement sur la demande dans les 90 jours suivant une demande complète incluant tous les TIN
- ✓ Le cédant qui demande doit notifier le cessionnaire par écrit au plus tard le jour de la cession
- ✓ Des certificats peuvent être délivrés pour une retenue réduite, une exonération de gain, ou un accord de paiement de l'impôt avec garantie

10.5 Exception relative à l'avis de non-reconnaissance et de traité

En vertu de la loi fédérale, aucune retenue à la source n'est requise si le cédant donne un avis écrit indiquant qu'aucune reconnaissance de gain ou de perte n'est requise en raison d'une disposition de non-reconnaissance de l'Internal Revenue Code ou d'un traité fiscal des États-Unis. Une copie de l'avis doit être déposée au plus tard le 20e jour suivant la date du transfert auprès de l'Ogden Service Center.

- ✓ Un avis de non-reconnaissance doit être fourni par écrit par le cédant afin d'éviter la retenue à la source
- ✓ Une copie de l'avis doit être déposée dans les 20 jours suivant le transfert auprès de l'IRS (Ogden Service Center)
- ✓ Cette exception ne s'applique pas si seule une partie du gain n'est pas reconnue

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 Montants de l'exclusion des gains sur la vente d'une résidence principale en vertu de l'article 121

En vertu de la loi fédérale (article 121 de l'IRC, publication 523 de l'IRS), un contribuable qui vend sa résidence principale peut exclure jusqu'à 250 000 \$ de plus-value de son revenu imposable. Les couples mariés déposant une déclaration conjointe peuvent exclure jusqu'à 500 000 \$. L'exclusion ne s'applique qu'à la résidence principale, et le contribuable évite de payer l'impôt sur les gains en capital sur le montant exclu.

- ✓ Les contribuables célibataires peuvent exclure jusqu'à 250 000 \$ de gain provenant de la vente d'une résidence principale
- ✓ Les couples mariés déposant une déclaration conjointe peuvent exclure jusqu'à 500 000 \$ de gain
- ✓ L'exclusion ne s'applique qu'à la résidence principale du contribuable (habitation principale)

11.2 Conditions de propriété et d'utilisation (résidence)

En vertu du droit fédéral (article 121 de l'IRC), pour bénéficier de l'exclusion maximale, le contribuable doit réussir le test d'admissibilité. Le test de propriété exige d'avoir été propriétaire de la résidence pendant au moins 24 mois (2 ans) au cours des 5 années précédant la vente. Le test de résidence exige d'avoir utilisé la résidence comme résidence principale pendant au moins 24 mois (730 jours) au cours des 5 années précédentes ; ces mois n'ont pas besoin d'être consécutifs. Pour les couples mariés qui déposent une déclaration conjointe, un seul conjoint doit satisfaire au test de propriété, mais chaque conjoint doit satisfaire individuellement à l'exigence de résidence pour obtenir l'exclusion complète de 500 000 \$.

- ✓ Test de propriété : avoir été propriétaire de la résidence pendant au moins 2 des 5 dernières années précédant la vente
- ✓ Test de résidence : avoir vécu dans la résidence comme résidence principale pendant au moins 2 ans (730 jours) au cours des 5 dernières années
- ✓ Les 24 mois de résidence n'ont pas besoin d'être consécutifs
- ✓ Déclaration conjointe des couples mariés : un seul conjoint doit satisfaire au test de propriété, mais les deux doivent satisfaire à l'exigence de résidence pour l'exclusion complète de 500 000 \$

11.3 Condition de rétropection — Une fois tous les 2 ans

En vertu du droit fédéral (article 121 de l' IRC), un contribuable ne peut demander l' exclusion qu' une seule fois au cours d' une période de 2 ans. La condition de rétropection est remplie si le contribuable n' a pas vendu une autre résidence pour laquelle une exclusion a été prise au cours de la période de 2 ans précédant la vente actuelle.

- ✓ L' exclusion ne peut être demandée qu' une seule fois par période de 2 ans
- ✓ La condition de rétropection est remplie si aucune autre résidence n' a été vendue avec une exclusion au cours des 2 années précédentes

11.4 Définition d' une résidence principale

En vertu de la loi fédérale (IRS Pub. 523), l' exclusion ne s' applique qu' à la vente d' une résidence principale. Une personne n' a qu' une seule résidence principale à la fois. Si un contribuable possède ou habite plus d' une résidence, un test des « faits et circonstances » détermine la résidence principale, le facteur le plus important étant l' endroit où le contribuable passe le plus de temps. De nombreux types de logements sont admissibles, notamment les maisons individuelles, les copropriétés, les appartements coopératifs, les maisons mobiles et les bateaux-logements.

- ✓ Une personne ne peut avoir qu' une seule résidence principale à la fois
- ✓ L' endroit où le contribuable passe le plus de temps est le facteur le plus important dans le test des faits et circonstances
- ✓ Les copropriétés, les coopératives d' habitation, les maisons mobiles et les bateaux-logements peuvent tous être admissibles à titre de résidence principale

11.5 Détermination de la date de vente de la maison

En vertu de la loi fédérale, la date de la vente détermine l' éligibilité. Si le formulaire 1099-S a été reçu, la date de la vente figure à la case 1. Si aucun formulaire 1099-S n' a été reçu, la date de la vente est la plus ancienne entre la date de transfert du titre et la date à laquelle les charges et avantages économiques de la propriété ont été transférés à l' acheteur.

- ✓ Si le formulaire 1099-S est reçu, la date de la vente est indiquée à la case 1
- ✓ Sans formulaire 1099-S, la date de la vente est la plus ancienne entre le transfert du titre et le transfert des charges et avantages économiques de la propriété

11.6 Disqualifications automatiques de l' exclusion

En vertu du droit fédéral, l' exclusion ne s' applique pas si le contribuable a acquis le bien par un échange de biens de même nature (article 1031) au cours des 5 dernières années, ou s' il est assujetti à l' impôt sur l' expatriation. Si l' une ou l' autre de ces situations s' applique, la vente n' est pas admissible à l' exclusion.

- ✓ Un bien acquis par un échange de biens de même nature (article 1031) au cours des 5 dernières années n' est pas admissible à l' exclusion.
- ✓ Les contribuables assujettis à l' impôt sur l' expatriation ne peuvent pas utiliser l' exclusion.

11.7 Exclusion de 500 000 \$ pour le conjoint survivant

En vertu de la loi fédérale, un conjoint survivant peut demander l'exclusion de 500 000 \$ si le logement est vendu dans les 2 ans suivant le décès du conjoint, si le survivant ne s'est pas remarié à la date de la vente, si aucun des conjoints n'a demandé l'exclusion pour un autre logement au cours des 2 années précédant la vente, et si les critères de propriété et de résidence de 2 ans sont remplis (en comptant la période du conjoint décédé).

- ✓ Le logement doit être vendu dans les 2 ans suivant le décès du conjoint
- ✓ Le survivant ne doit pas s'être remarié à la date de la vente
- ✓ Les périodes de propriété et de résidence du conjoint décédé comptent pour les critères

11.8 Exclusion partielle pour mutation professionnelle, raisons de santé ou événements imprévisibles

En vertu de la loi fédérale (article 121 de l'IRC), un contribuable qui ne satisfait pas au test d'admissibilité complet peut tout de même demander une exclusion partielle (réduite) si la raison principale de la vente était un changement de lieu de travail, un problème de santé ou un événement imprévisible. Un déménagement lié au travail est admissible si un nouvel emploi se situe à au moins 50 miles plus loin du logement que l'ancien lieu de travail. Les déménagements pour raison de santé et les événements imprévisibles admissibles (décès, divorce, naissances multiples issues d'une même grossesse, perte d'emploi, sinistre) sont également admissibles.

- ✓ Une exclusion partielle est disponible pour un déménagement admissible lié au travail, à la santé ou à un événement imprévisible
- ✓ Déménagement lié au travail : le nouvel emploi doit se situer à au moins 50 miles plus loin du logement que l'emploi précédent
- ✓ Les événements imprévisibles admissibles comprennent le décès, le divorce, les naissances multiples issues d'une même grossesse, le chômage et un sinistre ou une destruction

11.9 Calcul de la limite d' exclusion partielle

En vertu de la loi fédérale, l' exclusion partielle est calculée en retenant la plus courte des périodes suivantes : (1) la durée de résidence, (2) la durée de propriété, ou (3) le délai depuis la dernière utilisation de l' exclusion, puis en divisant cette période par 730 jours (ou 24 mois), et en multipliant par 250 000 \$. Pour un couple marié faisant une déclaration conjointe, chaque conjoint calcule séparément et les résultats sont additionnés.

- ✓ Utiliser la plus courte des périodes de résidence, de propriété ou depuis la dernière exclusion
- ✓ Diviser la période la plus courte par 730 jours (ou 24 mois), puis multiplier par 250 000 \$
- ✓ En cas de déclaration conjointe d' un couple marié, chaque conjoint calcule séparément et les deux résultats sont additionnés

11.10 Le temps passé en établissement de soins compte pour la résidence

En vertu de la loi fédérale, si un contribuable devient physiquement ou mentalement incapable de prendre soin de soi et a utilisé la résidence comme résidence principale pendant au moins 12 mois au cours des 5 années précédant la vente, le temps passé dans un établissement de soins agréé (comme une maison de retraite médicalisée) compte dans l' exigence de résidence de 2 ans.

- ✓ Seuls 12 mois de résidence effective au cours de la période de 5 ans sont exigés si le contribuable est devenu incapable de prendre soin de soi.
- ✓ Le temps passé dans un établissement de soins agréé par l' État compte dans l' exigence de résidence de 2 ans.

11.11 Suspension du test de 5 ans pour le service militaire/étranger

En vertu du droit fédéral, les membres des Uniformed Services (services en uniforme), du Foreign Service (service extérieur), de la communauté du renseignement ou du Peace Corps en service prolongé officiel qualifié peuvent suspendre la période de test de 5 ans pendant une durée maximale de 10 ans. Combinées, la suspension et la période de test ne peuvent pas dépasser 15 ans. Le service prolongé qualifié exige un poste d'affectation situé à au moins 50 miles du domicile (ou le fait de résider dans des logements gouvernementaux) pour une période de plus de 90 jours ou pour une durée indéterminée.

- ✓ La période de test de 5 ans peut être suspendue jusqu'à 10 ans pour un service prolongé qualifié
- ✓ La suspension plus le test de 5 ans ne peuvent pas dépasser 15 ans au total
- ✓ Le service prolongé qualifié exige une affectation à au moins 50 miles du domicile ou en logements gouvernementaux

11.12 Terrain vacant vendu avec la résidence

En vertu de la loi fédérale, la vente d'un terrain vacant adjacent à la résidence peut être traitée comme faisant partie de la vente de la résidence si le contribuable possédait et utilisait le terrain comme partie de la résidence, si les deux ventes ont lieu dans un délai de 2 ans l'une de l'autre et si les deux satisfont au test d'admissibilité ou donnent droit à des avantages partiels. Les deux ventes sont traitées comme une seule opération, de sorte que l'exclusion ne s'applique qu'une seule fois.

- ✓ Un terrain vacant adjacent n'est admissible que s'il est possédé et utilisé comme partie de la résidence
- ✓ La vente du terrain et la vente de la résidence doivent avoir lieu dans un délai de 2 ans l'une de l'autre
- ✓ Les deux ventes sont traitées comme une seule opération, l'exclusion ne s'appliquant qu'une seule fois

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 Calcul du gain ou de la perte lors de la vente d'une résidence

En vertu de la loi fédérale, le gain ou la perte est égal au montant réalisé moins la base ajustée. Le montant réalisé correspond au prix de vente moins les frais de vente. Un résultat positif est un gain ; un résultat négatif est une perte. Une perte sur une résidence personnelle n'est pas déductible, mais aucun impôt n'est dû sur le produit de la vente.

- ✓ Montant réalisé = prix de vente – frais de vente
- ✓ Gain ou perte = montant réalisé – base ajustée
- ✓ Une perte sur la vente d'une résidence principale personnelle n'est pas déductible

12.2 Ajustements de la base fiscale — Améliorations vs Réparations

En vertu du droit fédéral, la base fiscale comprend le prix d'achat plus certains frais de clôture et le coût des améliorations capitales qui ajoutent de la valeur, prolongent la durée de vie utile ou adaptent la maison à de nouveaux usages. Les réparations et l'entretien courants (peinture, réparation de fuites, rebouchage de fissures) ne s'ajoutent pas à la base, sauf s'ils font partie d'une rénovation importante. Les frais de clôture inclus comprennent les honoraires juridiques, les frais d'enregistrement, les frais d'arpentage, les droits de mutation/timbres fiscaux et l'assurance titre du propriétaire ; les frais liés au prêt (points, évaluation, rapport de crédit) ne sont pas ajoutés à la base.

- ✓ Les améliorations capitales qui ajoutent de la valeur ou prolongent la durée de vie augmentent la base fiscale
- ✓ Les réparations et l'entretien courants n'augmentent pas la base fiscale (sauf s'ils font partie d'une rénovation plus importante)
- ✓ Frais de clôture inclus : frais de titre/juridiques, frais d'enregistrement, frais d'arpentage, droits de mutation/timbres fiscaux, assurance titre du propriétaire
- ✓ Les frais de financement tels que les points, les frais d'évaluation et les rapports de crédit ne sont pas ajoutés à la base fiscale

12.3 Base fiscale des biens hérités (base réévaluée à la hausse)

En vertu du droit fédéral (article 1014 de l'IRC), la base fiscale d'une habitation héritée correspond généralement à sa juste valeur marchande à la date du décès du défunt (ou à la date d'évaluation alternative). Pour les biens détenus conjointement, la base fiscale du conjoint survivant devient la juste valeur marchande de la moitié du défunt plus la base fiscale initiale du survivant pour sa moitié. Dans les États appliquant le régime de la communauté de biens, lorsqu'un conjoint décède, la juste valeur marchande totale des biens de la communauté devient la base fiscale de l'ensemble du bien.

- ✓ Les biens hérités reçoivent une base réévaluée à la hausse égale à la juste valeur marchande à la date du décès
- ✓ La nouvelle base fiscale d'un copropriétaire conjoint survivant = juste valeur marchande de la moitié du défunt + base fiscale initiale de la moitié du survivant
- ✓ Dans les États appliquant le régime de la communauté de biens, la juste valeur marchande totale devient la base fiscale de l'ensemble du bien au décès d'un conjoint

12.4 La récupération des amortissements réduit l' exclusion

En vertu de la loi fédérale (articles 121 et 1250 de l' IRC), le gain égal à l' amortissement déduit (ou admissible) pour un usage commercial ou locatif après le 6 mai 1997 ne peut pas être exclu et doit être comptabilisé comme gain non récupéré de l' article 1250 déclaré sur le formulaire 4797. Cela s' applique même à une vente de résidence principale admissible ; l' exclusion ne couvre jamais la portion de récupération des amortissements.

- ✓ L' amortissement déduit (ou admissible) après le 6 mai 1997 ne peut pas être exclu et constitue un gain non récupéré de l' article 1250
- ✓ La récupération des amortissements est déclarée sur le formulaire 4797, séparément du gain pouvant être exclu
- ✓ Même si le contribuable n' a jamais demandé d' amortissement, la base doit être réduite de l' amortissement qui était admissible

12.5 L' utilisation non qualifiée après 2008 limite l' exclusion

En vertu du droit fédéral (article 121(b)(5) de l' IRC), le gain attribuable aux périodes d' utilisation non qualifiée après 2008 — périodes durant lesquelles le bien n' a pas été utilisé comme résidence principale — ne peut pas être exclu. Le gain lié à l' utilisation non qualifiée est réparti selon le ratio entre les jours de non-utilisation et le nombre total de jours de détention, et il est imposé comme gain en capital. Important : toute période APRÈS la dernière date à laquelle le logement a été utilisé comme résidence principale (avant la vente) n' est PAS considérée comme une utilisation non qualifiée; ainsi, louer son ancienne résidence principale avant de la vendre ne crée généralement pas d' utilisation non qualifiée.

- ✓ Le gain attribuable à l' utilisation non qualifiée après 2008 ne peut pas être exclu
- ✓ $\text{Gain d' utilisation non qualifiée} = \text{gain total} \times (\text{jours de non-utilisation} \div \text{jours totaux de détention})$
- ✓ La période après le dernier jour d' utilisation comme résidence principale (avant la vente) n' est pas comptée comme utilisation non qualifiée
- ✓ Le gain d' amortissement est calculé séparément et n' est pas inclus dans la répartition de l' utilisation non qualifiée

12.6 Quand la vente d' une résidence doit être déclarée

En vertu du droit fédéral, la vente d' une résidence doit être déclarée dans la déclaration de revenus (formulaire 8949 et annexe D) si le contribuable a un gain imposable qui ne peut pas être entièrement exclu, s' il a reçu un formulaire 1099-S (même sans gain imposable), ou s' il choisit de déclarer plutôt que d' exclure le gain. Si aucune de ces situations ne s' applique et qu' aucun calcul d' activité distinct n' a été effectué, la vente n' a pas à être déclarée.

- ✓ Déclarer la vente s' il existe un gain imposable qui n' est pas entièrement exclu
- ✓ Déclarer la vente sur le formulaire 8949 si un formulaire 1099-S a été reçu, même sans gain imposable
- ✓ Un contribuable peut choisir de déclarer (plutôt que d' exclure) le gain et peut revenir sur ce choix dans les 3 ans

12.7 Le financement par le vendeur crée une vente à tempérament

En vertu de la loi fiscale fédérale (IRS Pub. 523, formulaire 6252), lorsqu' un vendeur finance l' achat d' une résidence par l' acheteur en détenant un billet à ordre, une hypothèque ou un autre accord financier, la transaction est généralement traitée comme une vente à tempérament. Cela permet de déclarer tout gain non exclu au fil du temps, à mesure que les paiements sont reçus, plutôt que la totalité l' année de la vente.

- ✓ Le financement par le vendeur (détenir un billet à ordre ou une hypothèque) crée généralement une vente à tempérament
- ✓ Le gain non exclu peut être déclaré selon le mode de la vente à tempérament à mesure que les paiements sont reçus
- ✓ Tout gain de récupération d' amortissement doit être déclaré en totalité l' année de la vente à tempérament, et non étalé
- ✓ Utiliser le formulaire 6252 pour déclarer le revenu de la vente à tempérament

12.8 Déclaration du gain en capital non excluable

En vertu du droit fiscal fédéral (IRS), tout gain provenant de la vente d'une résidence qui ne peut pas être exclu doit être déclaré sur le formulaire 8949 et l'annexe D (formulaire 1040). Le fait qu'il s'agisse d'une opération à court terme ou à long terme dépend de la durée de détention de la résidence, ce qui détermine le taux applicable des gains en capital.

- ✓ Le gain non excluable est déclaré sur le formulaire 8949 et l'annexe D (formulaire 1040)
- ✓ Déclarez le gain dans la partie I (court terme) ou la partie II (long terme) du formulaire 8949 selon la période de détention
- ✓ Le gain dépassant le montant excluable est imposé au taux applicable des gains en capital
- ✓ La réception du formulaire 1099-S exige que l'opération soit déclarée sur le formulaire 8949

12.9 Répartition au prorata de la déduction d'impôt foncier

En vertu du droit fiscal fédéral, les impôts fonciers sont répartis au prorata entre l'acheteur et le vendeur en fonction du nombre de jours pendant lesquels chacun a possédé le bien durant l'année d'imposition foncière. Le vendeur peut déduire la portion correspondant à sa période de propriété comme déduction détaillée sur l'annexe A. Les droits de mutation, les droits de timbre et les frais similaires ne sont pas déductibles, mais le vendeur peut les traiter comme frais de vente (ou l'acheteur les ajoute à sa base de coût).

- ✓ Les impôts fonciers sont répartis au prorata selon les jours de propriété ; la date de vente n'est pas comptée pour le vendeur
- ✓ $\text{Déduction} = \text{impôt foncier annuel total} \times (\text{jours de propriété} \div 365 \text{ ou } 366)$
- ✓ Les droits de mutation et les droits de timbre ne sont pas déductibles ; les vendeurs les traitent comme frais de vente et les acheteurs les ajoutent à leur base de coût
- ✓ Si un formulaire 1099-S est reçu, commencer par l'impôt effectivement payé et soustraire la part de l'acheteur indiquée à la case 6

12.10 Transfert d'une résidence entre époux ou ex-époux

En vertu de la loi fédérale, le transfert d'une résidence (ou d'une part) à un époux ou ex-époux dans le cadre d'un règlement de divorce n'entraîne généralement ni gain ni perte reconnu. Le bénéficiaire peut compter la période de propriété du conjoint cédant pour le test de propriété, mais doit satisfaire indépendamment à l'exigence de résidence. (Exception : si le conjoint est un étranger non résident, un gain ou une perte peut en résulter.)

- ✓ Les transferts à un époux ou ex-époux dans le cadre d'un divorce sont généralement des opérations sans gain ni perte
- ✓ Le bénéficiaire peut compter la durée de propriété de l'autre conjoint, mais doit satisfaire seul au test de résidence

12.11 Utilisation professionnelle à l'intérieur ou séparée de la zone d'habitation

En vertu de la loi fédérale (Rég. 1.121-1), si la partie utilisée à des fins professionnelles ou locatives se trouve à l'intérieur de la zone d'habitation du logement (par exemple, un bureau à domicile dans une pièce), aucune répartition de la plus-value n'est requise et la vente n'est pas déclarée sur le formulaire 4797 (sauf pour la récupération de l'amortissement). Si la partie utilisée à des fins professionnelles ou locatives est séparée de la zone d'habitation (par exemple, un duplex, un commerce avec un appartement à l'étage ou une ferme), la plus-value doit être répartie, et la partie professionnelle n'est généralement pas admissible à l'exclusion, sauf si le contribuable a également utilisé cette partie comme résidence pendant 2 des 5 dernières années.

- ✓ L'utilisation professionnelle à l'intérieur de la zone d'habitation ne nécessite aucune répartition de la plus-value entre le logement et l'activité professionnelle
- ✓ L'utilisation professionnelle dans une structure ou une unité séparée nécessite une répartition et est déclarée sur le formulaire 4797
- ✓ La partie professionnelle séparée ne peut pas être exclue, sauf si elle a été utilisée comme résidence pendant 2 des 5 dernières années

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 Montant de l'exclusion de base augmenté pour 2026

Le Working Families Tax Cuts Bill (WFTC, également connu sous le nom de One Big Beautiful Bill Act, OBBBA), promulgué le 4 juillet 2025 en tant que loi publique 119-21 (Public Law 119-21), a modifié le droit fédéral en vertu de l'IRC § 2010(c)(3) afin de porter le montant de l'exclusion de base à 15 000 000 \$ pour l'année civile 2026. Il s'agit du montant qu'une personne peut transférer (de son vivant par donation ou à son décès par succession) en franchise d'impôt fédéral sur les successions et les donations. Il s'agit d'une loi fédérale administrée par l'IRS, applicable à l'échelle nationale.

- ✓ En vertu du droit fédéral (IRC § 2010(c)(3), IRS), le montant de l'exclusion de base est de 15 000 000 \$ pour 2026
- ✓ Cette augmentation a été adoptée par le Working Families Tax Cuts Bill, loi publique 119-21, promulguée le 4 juillet 2025

13.2 Exclusion de base de l'impôt fédéral sur les successions selon l'année du décès

L'impôt fédéral sur les successions utilise un montant d'exclusion de base lié à l'année du décès du défunt, déclaré sur le formulaire 706 (United States Estate and Generation-Skipping Transfer Tax Return). L'exclusion a augmenté au fil du temps : 13 610 000 \$ (2024), 13 990 000 \$ (2025) et 15 000 000 \$ (2026). Les successions inférieures à ce seuil ne doivent généralement aucun impôt fédéral sur les successions. Il s'agit d'une règle fédérale uniforme administrée par l'IRS.

- ✓ En vertu du droit fédéral (IRS, formulaire 706), l'exclusion de l'impôt sur les successions est fondée sur l'année du décès du défunt
- ✓ 2024 = 13 610 000 \$; 2025 = 13 990 000 \$; 2026 = 15 000 000 \$
- ✓ Le formulaire 706 est la déclaration fédérale d'impôt sur les successions; il n'existe aucune variation étatique du montant de l'exclusion fédérale

13.3 Portabilité de l' exclusion conjugale non utilisée

À compter du 1er janvier 2011, en vertu du droit fédéral, la succession d' un défunt laissant un conjoint survivant peut choisir de transférer au conjoint survivant tout montant d' exclusion de base inutilisé du défunt (portabilité). Ce choix doit être effectué au moyen d' une déclaration fédérale de droits de succession (formulaire 706) déposée dans les délais pour le conjoint décédé. Cela permet à un conjoint survivant de combiner effectivement les deux exclusions.

- ✓ En vertu du droit fédéral (IRS), un conjoint survivant peut hériter de l' exclusion inutilisée du conjoint décédé (portabilité)
- ✓ Le choix de portabilité doit être effectué au moyen du formulaire 706 de déclaration de droits de succession déposé dans les délais
- ✓ La portabilité est disponible pour les défunts décédés à compter du 1er janvier 2011

13.4 Montants de l' exclusion annuelle de l' impôt fédéral sur les donations

En vertu du droit fédéral, un donateur peut donner jusqu' au montant de l' exclusion annuelle par donataire chaque année sans encourir l' impôt fédéral sur les donations ni utiliser une partie de l' exclusion de base viagère. L' exclusion annuelle par donataire est de 18 000 \$ (2024) et de 19 000 \$ (2025 et 2026). Ce point est pertinent en immobilier lorsque des biens ou des intérêts partiels sont donnés. L' impôt sur les donations est déclaré sur le formulaire 709.

- ✓ En vertu du droit fédéral (IRS, formulaire 709), l' exclusion annuelle d' impôt sur les donations s' applique par donataire et par année
- ✓ 2024 = 18 000 \$; 2025 = 19 000 \$; 2026 = 19 000 \$ par donataire
- ✓ Les donations comprises dans l' exclusion annuelle ne consomment pas le montant de l' exclusion de base viagère

13.5 Exclusion annuelle majorée pour le conjoint non-citoyen

En vertu du droit fédéral (IRC § 2503 et 2523(i)(2), administré par l'IRS), les donations à un conjoint qui n'est pas citoyen des États-Unis bénéficient d'une exclusion annuelle plus élevée que le montant standard par donataire, car la déduction maritale illimitée ne s'applique pas aux conjoints non-citoyens. Pour l'année civile 2026, les premiers 194 000 \$ de donations à un conjoint non-citoyen (autres que les donations d'intérêts futurs) sont exclus des donations imposables. Cela importe lorsque des conjoints transfèrent des droits sur des biens immobiliers à un conjoint non-citoyen.

- ✓ Pour 2026, les premiers 194 000 \$ de donations à un conjoint non-citoyen sont exclus des donations imposables
- ✓ Cette exclusion majorée remplace le montant standard de 19 000 \$ par donataire pour les conjoints non-citoyens
- ✓ Les donations d'intérêts futurs ne sont pas admissibles à cette exclusion

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 Création du CFPB en vertu de la loi Dodd-Frank

Le titre X de la loi Dodd-Frank sur la réforme de Wall Street et la protection des consommateurs (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub. L. No. 111-203) a créé le Bureau de protection financière des consommateurs (Bureau of Consumer Financial Protection, CFPB) en tant qu' autorité fédérale de supervision, d' élaboration de règles et d' application de la loi contre les pratiques injustes, trompeuses, abusives ou autrement interdites concernant la plupart des produits et services financiers destinés aux consommateurs, y compris les prêts hypothécaires. La majeure partie du pouvoir de réglementation de la FTC sur les produits financiers destinés aux consommateurs a été transférée au CFPB, tandis que la FTC a conservé tout son pouvoir d' application de la loi et une partie de son pouvoir de réglementation.

- ✓ Le titre X de la loi Dodd-Frank a établi le CFPB fédéral comme organisme de réglementation et d' application de la loi pour les produits et services financiers destinés aux consommateurs
- ✓ Le CFPB cible les pratiques injustes, trompeuses, abusives ou autrement interdites (UDAAP)
- ✓ La plupart des pouvoirs de réglementation de la FTC ont été transférés au CFPB ; la FTC a conservé son pouvoir d' application de la loi et une partie de son pouvoir de réglementation
- ✓ Il s' agit d' une loi FÉDÉRALE appliquée uniformément dans tout le pays — ne jamais l' attribuer à une loi ou à une agence d' État

14.2 Intégration des divulgations hypothécaires TILA et RESPA

En vertu du droit fédéral, la loi Dodd-Frank prévoit des divulgations financières améliorées, notamment l'intégration des divulgations hypothécaires exigées par la Truth in Lending Act (TILA) et la Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA). Cette intégration a conduit à la règle TRID (TILA-RESPA Integrated Disclosure) du CFPB, qui a produit les formulaires Loan Estimate et Closing Disclosure utilisés dans les transactions hypothécaires résidentielles.

- ✓ La loi Dodd-Frank a imposé l'intégration des divulgations hypothécaires TILA et RESPA
- ✓ Cette intégration est mise en œuvre par la règle TRID du CFPB (Loan Estimate et Closing Disclosure)
- ✓ Il s'agit d'exigences fédérales de divulgation s'appliquant à l'échelle nationale

14.3 Modifications de la réforme hypothécaire en vertu du titre XIV

En vertu du droit fédéral, le titre XIV de la loi Dodd-Frank modifie la Truth in Lending Act (TILA), l'Equal Credit Opportunity Act (ECOA) et d'autres lois financières relatives aux consommateurs afin de prévenir les abus liés aux prêts hypothécaires et d'améliorer la disponibilité d'un crédit hypothécaire responsable et abordable. Il traite des incitatifs fondés sur la rémunération, du pilotage inapproprié, de la discrimination, des prêts hypothécaires à coût élevé, du service des prêts hypothécaires, des normes fédérales minimales de prêt et des évaluations.

- ✓ Le titre XIV modifie la TILA et l'ECOA afin de prévenir les abus liés aux prêts hypothécaires
- ✓ Il interdit le pilotage inapproprié, la discrimination ainsi que les pratiques abusives, injustes, trompeuses ou prédatrices
- ✓ Il réglemente les incitatifs fondés sur la rémunération des initiateurs de prêts et les prêts hypothécaires à coût élevé
- ✓ Il s'agit de normes FÉDÉRALES s'appliquant uniformément à l'échelle nationale

14.4 Normes minimales de prêt et capacité de remboursement

En vertu de la loi fédérale, le Titre XIV a établi des normes fédérales minimales de prêt pour les prêts hypothécaires, constituant la base du cadre Capacité de remboursement / Prêt hypothécaire qualifié (ATR/QM). Les prêteurs doivent procéder à une détermination raisonnable et de bonne foi de la capacité d'un emprunteur à rembourser un prêt hypothécaire. Les prêts répondant aux critères de Prêt hypothécaire qualifié bénéficient de certaines protections juridiques.

- ✓ Le Titre XIV a créé des normes fédérales minimales de prêt sous-jacentes à la règle ATR/QM
- ✓ Les prêteurs doivent déterminer raisonnablement la capacité de remboursement d'un emprunteur avant d'accorder un prêt hypothécaire
- ✓ Les prêts hypothécaires qualifiés qui répondent à des critères définis bénéficient d'une protection juridique contre la responsabilité

14.5 Devoir de diligence et délivrance de licences des initiateurs de prêts hypothécaires

En vertu du droit fédéral (la loi sur la vérité dans les prêts, modifiée par le Titre XIV de la loi Dodd-Frank, appliquée par le Bureau de protection financière des consommateurs (CFPB)), tous les initiateurs de prêts hypothécaires ont un devoir de diligence envers les emprunteurs. Les initiateurs doivent être dûment qualifiés, enregistrés et titulaires d'une licence selon les exigences applicables, et doivent se conformer aux réglementations fédérales régissant leurs opérations. Cela établit une norme fédérale de conduite pour les initiateurs de prêts hypothécaires (MLO) qui s'applique à l'échelle nationale.

- ✓ Le droit fédéral impose un devoir de diligence à tous les initiateurs de prêts hypothécaires (15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402)
- ✓ Les initiateurs de prêts hypothécaires doivent être dûment qualifiés, enregistrés et titulaires d'une licence selon les besoins
- ✓ Les initiateurs doivent se conformer aux réglementations fédérales qui surveillent leurs opérations

14.6 Exigence de capacité de remboursement (Ability-to-Repay, ATR)

En vertu du droit fédéral (TILA, Dodd-Frank § 1411, CFPB), les créanciers ne peuvent pas accorder un prêt hypothécaire résidentiel à moins de déterminer raisonnablement, sur la base d'informations vérifiées, que l'emprunteur a la capacité de rembourser le prêt. Cette détermination doit tenir compte de l'historique de crédit de l'emprunteur, de son revenu actuel, de son revenu prévu et d'autres facteurs pertinents. Il s'agit de la règle fédérale fondamentale de capacité de remboursement (ATR).

- ✓ Les créanciers doivent raisonnablement déterminer la capacité de remboursement d'un emprunteur avant d'accorder un prêt hypothécaire résidentiel (15 U.S.C. § 1639(c), Dodd-Frank § 1411)
- ✓ La détermination doit être fondée sur l'historique de crédit, le revenu actuel, le revenu prévu et d'autres facteurs
- ✓ S'applique aux prêts hypothécaires résidentiels à l'échelle nationale comme norme minimale fédérale

14.7 Présomption de capacité de remboursement pour les prêts hypothécaires qualifiés

En vertu du droit fédéral (Dodd-Frank § 1412, CFPB), certaines catégories énumérées de prêts hypothécaires bénéficient d'une présomption selon laquelle l'emprunteur a la capacité de rembourser. Ces prêts admissibles constituent la base du cadre des prêts hypothécaires qualifiés (Qualified Mortgage, QM), offrant aux prêteurs une sphère de sécurité ou une présomption de conformité à la règle de capacité de remboursement (Ability-to-Repay).

- ✓ Certains types de prêts hypothécaires bénéficient d'une présomption de capacité de remboursement (Dodd-Frank § 1412)
- ✓ Ces prêts admissibles forment la catégorie fédérale des prêts hypothécaires qualifiés (Qualified

Mortgage, QM)

- ✓ Les autorités de régulation fédérales (CFPB) déterminent quels prêts hypothécaires sont admissibles

14.8 Définition de prêt hypothécaire à coût élevé au titre de la HOEPA

En vertu du droit fédéral (TILA/HOEPA, 15 U.S.C. § 1602, Dodd-Frank § 1431, CFPB), un prêt hypothécaire est classé comme « à coût élevé » selon l' écart entre son taux d' intérêt et le taux moyen des offres principales (APOR). Un prêt hypothécaire de premier rang est admissible si son taux dépasse l' APOR de plus de 6,5 points de pourcentage ; un prêt hypothécaire subordonné (de second rang) est admissible si son taux dépasse l' APOR de plus de 8,5 points de pourcentage, ainsi que selon d' autres seuils énumérés. Les prêts hypothécaires à coût élevé déclenchent des protections fédérales renforcées au titre de la HOEPA.

- ✓ Un prêt hypothécaire de premier rang est à coût élevé si le taux dépasse le taux moyen des offres principales de plus de 6,5 % (Dodd-Frank § 1431)
- ✓ Un prêt hypothécaire de second rang ou subordonné est à coût élevé si le taux dépasse l' APOR de plus de 8,5 %
- ✓ Cette classification déclenche des protections supplémentaires des consommateurs au titre de la HOEPA en vertu du droit fédéral

14.9 Interdiction par la HOEPA des paiements ballon et des clauses prédatrices

En vertu de la loi fédérale (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB), les prêts hypothécaires à coût élevé sont soumis à des interdictions strictes. Les paiements ballon qui augmentent rapidement de sorte que les versements prévus deviennent deux fois plus élevés que la moyenne des paiements antérieurs sont interdits. Les créanciers ne peuvent pas non plus recommander ou encourager la défaillance sur un prêt antérieur, imposer des frais de retard élevés, accélérer l'exigibilité de la dette, financer des frais de remboursement anticipé, des pénalités, des points ou des frais, ou structurer un prêt pour contourner ces exigences.

- ✓ Les paiements ballon qui atteignent le double de la moyenne des paiements antérieurs sont interdits sur les prêts hypothécaires à coût élevé (Dodd-Frank § 1432)
- ✓ Les créanciers ne peuvent pas recommander ni encourager la défaillance sur un prêt antérieur (Dodd-Frank § 1433)
- ✓ Les créanciers ne peuvent pas financer de frais de remboursement anticipé, de pénalités, de points ou de frais, ni structurer un prêt pour contourner ces règles

14.10 Rôle d'application de la FTC en matière d'évaluations immobilières

En vertu de la loi fédérale, le Titre XIV traite des évaluations immobilières et confère à la FTC un nouveau rôle d'application de la loi concernant les évaluations de résidences. Cela soutient les exigences d'indépendance de l'évaluation qui protègent l'intégrité des valorisations dans les transactions hypothécaires.

- ✓ Le Titre XIV confère à la FTC un nouveau rôle fédéral d'application de la loi sur les évaluations immobilières
- ✓ La loi traite des évaluations afin de promouvoir l'indépendance de l'évaluation dans le crédit hypothécaire

14.11 Pénalités de remboursement anticipé interdites

En vertu de la loi fédérale (Dodd-Frank § 1414, CFPB), certains types de pénalités de remboursement anticipé sont interdits sur les prêts hypothécaires résidentiels couverts. Cela limite la capacité d'un créancier à facturer aux emprunteurs le remboursement anticipé d'un prêt, protégeant les consommateurs contre les structures de pénalités abusives.

- ✓ Certaines pénalités de remboursement anticipé sont interdites en vertu de la loi fédérale (Dodd-Frank § 1414)
- ✓ Des restrictions s'appliquent aux prêts hypothécaires résidentiels couverts

14.12 Recours de l'emprunteur et exception de fraude en vertu de l'ATR

En vertu de la loi fédérale (15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413), une violation par un créancier des normes hypothécaires minimales peut être invoquée par un emprunteur comme moyen de défense pour compenser ou récupérer des dommages-intérêts. Toutefois, si un emprunteur commet une fraude dans l'obtention du prêt hypothécaire, le créancier n'est pas tenu responsable (Dodd-Frank § 1417).

- ✓ Une violation des normes minimales fédérales peut être invoquée par un emprunteur comme moyen de défense pour compenser ou récupérer des dommages-intérêts (Dodd-Frank § 1413)
- ✓ Un créancier n'est pas responsable si l'emprunteur a commis une fraude dans l'obtention du prêt hypothécaire (Dodd-Frank § 1417)

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 Catégories protégées au niveau fédéral en vertu de la loi sur le logement équitable

La loi fédérale sur le logement équitable (titre VIII de la loi sur les droits civils de 1968), mise en œuvre par le Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances du HUD, interdit la discrimination en matière de logement fondée sur sept catégories protégées. La protection liée à la situation familiale couvre les ménages avec des enfants de moins de 18 ans vivant avec un parent ou un gardien légal, les femmes enceintes et les personnes cherchant à obtenir la garde d'un mineur. Les candidats à l'examen doivent mémoriser les sept catégories.

- ✓ Les sept catégories protégées au niveau fédéral sont : la race, la couleur, l'origine nationale, la religion, le sexe, la situation familiale et le handicap
- ✓ La situation familiale comprend les enfants de moins de 18 ans, les femmes enceintes et les personnes en cours d'obtention de la garde d'un mineur
- ✓ La loi est une loi fédérale mise en œuvre par le HUD et s'applique uniformément dans tout le pays

15.2 Logements couverts et exemptions

En vertu de la loi fédérale, la Fair Housing Act couvre la plupart des logements, mais certaines exemptions étroites existent. Toutefois, l'interdiction de la publicité discriminatoire s'applique à TOUS les logements, même aux propriétés autrement exemptées.

- ✓ Les exemptions peuvent s'appliquer aux bâtiments occupés par le propriétaire et comptant au plus quatre unités
- ✓ Les logements unifamiliaux vendus ou loués sans courtier peuvent être exemptés
- ✓ Les logements exploités par des organisations religieuses et des clubs privés limitant l'occupation aux membres peuvent être exemptés
- ✓ L'interdiction de la publicité discriminatoire s'applique même aux logements autrement exemptés

15.3 Actes interdits dans la vente et la location de logements

En vertu de la loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act), nul ne peut poser des actes discriminatoires précisés fondés sur une classe protégée dans la vente ou la location de logements. Cela comprend le guidage discriminatoire (steering), le blockbusting et le refus d' accès à des services immobiliers tels qu' un service d' inscription multiple (MLS).

- ✓ Interdiction de refuser de louer ou de vendre, de refuser de négocier ou de rendre un logement indisponible en raison d' une classe protégée
- ✓ Interdiction de fixer des conditions, modalités ou privilèges différents, ou de fournir des services ou installations différents
- ✓ Interdiction de nier faussement qu' un logement est disponible pour une visite, une vente ou une location
- ✓ Le blockbusting (le fait de persuader des propriétaires de vendre à profit en suggérant qu' un groupe protégé emménage dans le quartier) est interdit
- ✓ Interdiction de refuser l' accès à un service tel qu' un MLS, ou l' adhésion à celui-ci, lié à la vente ou à la location de logements

15.4 Actes interdits dans le crédit hypothécaire

La loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act) interdit la discrimination dans le crédit hypothécaire fondée sur une classe protégée, couvrant l' ensemble des activités de prêt, y compris l' évaluation et l' achat de prêts.

- ✓ Ne peut refuser d' accorder un prêt hypothécaire ni refuser de fournir des informations sur le prêt en raison d' une classe protégée
- ✓ Ne peut imposer des conditions différentes, telles que des taux d' intérêt, des points ou des frais
- ✓ Ne peut faire preuve de discrimination dans l' évaluation d' un bien immobilier
- ✓ Ne peut refuser d' acheter un prêt ni fixer des conditions différentes pour l' achat d' un prêt

15.5 Autres actes interdits : ingérence et publicité

Outre la vente, la location et le prêt, la loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act) interdit d'intimider ou d'entraver l'exercice des droits au logement équitable, de publier des déclarations discriminatoires et de discriminer en matière d'assurance des propriétaires occupants.

- ✓ Il est interdit de menacer, contraindre, intimider ou entraver toute personne exerçant un droit au logement équitable ou aidant autrui à le faire.
- ✓ Il est interdit de rédiger, imprimer ou publier toute déclaration indiquant une préférence ou une limitation discriminatoire.
- ✓ L'interdiction en matière de publicité s'applique même aux logements unifamiliaux et aux logements occupés par leur propriétaire qui seraient autrement exemptés.



Il est interdit de refuser ou de discriminer dans la couverture d'assurance des propriétaires occupants en se fondant sur une classe protégée.

15.6 Modifications et aménagements raisonnables

En vertu de la loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act), les fournisseurs de logements doivent permettre des modifications raisonnables et prendre des aménagements raisonnables pour les personnes handicapées. Les modifications (changements physiques) sont aux frais du locataire ; les aménagements sont des changements aux règles, politiques ou services. La protection contre la discrimination fondée sur le handicap s'étend aux personnes ayant des antécédents de handicap ou considérées comme ayant un handicap.

- ✓ Un fournisseur ne peut pas refuser d'autoriser des MODIFICATIONS raisonnables au logement ou aux parties communes aux frais du locataire
- ✓ Un bailleur peut exiger que le locataire remette le bien dans son état d'origine au moment du départ (lorsque cela est raisonnable)
- ✓ Un fournisseur ne peut pas refuser des AMÉNAGEMENTS raisonnables dans les règles, politiques, pratiques ou services
- ✓ Exemple : une politique de « pas d'animaux » doit permettre un chien guide ; un stationnement attribué doit être fourni si nécessaire pour l'accès
- ✓ La loi ne protège PAS une personne qui constitue une menace directe pour la santé ou la sécurité d'autrui ou qui consomme actuellement des drogues illicites

15.7 Exemption relative aux logements pour personnes âgées

En vertu du Fair Housing Act fédéral, les logements pour personnes âgées remplissant les conditions sont exemptés de toute responsabilité pour discrimination fondée sur la situation familiale et peuvent légalement refuser de louer ou de vendre à des familles avec enfants mineurs. Les candidats doivent connaître les exigences relatives à l'âge de 55 ans ou plus. L'exemption n'excuse PAS la discrimination fondée sur d'autres classes protégées.

- ✓ Les logements pour personnes âgées exemptés peuvent légalement refuser de louer/vendre à des familles avec enfants mineurs
- ✓ Est admissible si : un programme pour personnes âgées étatique/fédéral, ou destiné et occupé uniquement par des personnes de 62 ans ou plus, ou exploité pour des personnes de 55 ans ou plus
- ✓ Pour l'exemption des « 55 ans ou plus » : au moins 80 % des unités doivent avoir au moins un occupant âgé de 55 ans ou plus
- ✓ Doit publier/respecter des politiques démontrant l'intention d'exploiter un logement pour personnes de 55 ans ou plus et se conformer aux règles de vérification de l'âge du HUD
- ✓ L'exemption ne protège PAS contre la discrimination fondée sur la race, la couleur, la religion, le sexe, le handicap ou l'origine nationale

15.8 Exigences d'accessibilité pour les nouveaux immeubles à logements multiples

En vertu de la loi fédérale, les immeubles à logements multiples comptant quatre unités ou plus et occupés pour la première fois après le 13 mars 1991 doivent respecter des exigences précises de conception et de construction en matière d'accessibilité.

- ✓ S'applique aux immeubles comptant quatre unités ou plus occupés pour la première fois après le 13 mars 1991
- ✓ Dans les immeubles dotés d'un ascenseur, toutes les unités doivent satisfaire aux exigences d'accessibilité (chemin accessible, commandes, murs de salle de bains renforcés pour les barres d'appui, cuisines et salles de bains utilisables)
- ✓ Dans les immeubles sans ascenseur, les exigences s'appliquent uniquement aux unités du rez-de-chaussée
- ✓ Ces exigences fédérales ne remplacent pas les normes d'accessibilité plus strictes de l'État ou des administrations locales

15.9 La discrimination fondée sur le sexe englobe l'orientation sexuelle et l'identité de genre

La loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act) énumère sept catégories protégées : la race, la couleur, la religion, l'origine nationale, le sexe, la situation familiale et le handicap. Depuis le 11 février 2021, le Bureau de l'égalité des chances en matière de logement équitable (FHEO) du HUD interprète l'interdiction de la discrimination fondée sur le sexe prévue par la loi comme incluant la discrimination fondée sur l'orientation sexuelle et l'identité de genre, en appliquant le raisonnement de la Cour suprême dans *Bostock c. Clayton County* (2020). Le HUD accepte et enquête sur les plaintes alléguant une telle discrimination, et applique la loi sur cette base. L'orientation sexuelle et l'identité de genre ne sont pas ajoutées comme termes distincts dans la loi ; la protection découle du sens du mot « sexe ». De nombreux États et collectivités les inscrivent également expressément comme catégories protégées dans leurs propres lois sur le logement équitable. Source : Mémoire du FHEO du HUD, « Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act », 2021-02-11 ; *Bostock c. Clayton County*, 590 U.S. 644 (2020).

- ✓ Depuis le 11 février 2021, le HUD interprète le terme « sexe » au sens de la loi fédérale sur le logement équitable comme incluant l'orientation sexuelle et l'identité de genre
- ✓ Le HUD accepte et enquête sur les plaintes de logement équitable fondées sur la discrimination liée à l'orientation sexuelle ou à l'identité de genre
- ✓ La loi énumère toujours sept catégories protégées ; la protection découle du sens du mot « sexe » (raisonnement *Bostock*), et non d'une nouvelle catégorie énumérée
- ✓ De nombreuses lois étatiques et locales sur le logement équitable ajoutent l'orientation sexuelle et l'identité de genre comme catégories expressément protégées

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 Dépôt d'une plainte auprès du HUD et délais

En vertu de la loi fédérale, une personne qui estime que ses droits en matière de logement équitable ont été violés peut déposer une plainte auprès du HUD en ligne, par courrier ou par téléphone. Les candidats doivent connaître le délai administratif de dépôt d'un an.

- ✓ Une plainte auprès du HUD doit être déposée dans l'année suivant la date à laquelle la discrimination alléguée s'est produite ou a pris fin
- ✓ Les plaintes peuvent être déposées en ligne, par courrier ou par téléphone auprès du bureau du HUD le plus proche
- ✓ La plainte doit identifier le plaignant, le défendeur, le logement concerné, la violation alléguée et les dates

16.2 Enquête, conciliation et application du HUD

Après le dépôt d'une plainte, le HUD enquête pour déterminer s'il existe une cause raisonnable, propose une conciliation et peut passer à une audience devant un juge administratif ou à un procès civil fédéral. Les candidats doivent comprendre le processus d'application et les réparations disponibles.

- ✓ Le HUD doit offrir aux deux parties la possibilité de résoudre la plainte au moyen d'un accord de conciliation volontaire
- ✓ Le HUD enquête et émet une décision de cause raisonnable ainsi qu'une accusation si une discrimination est établie
- ✓ Les parties disposent de 20 jours après l'accusation pour choisir une audience devant un juge administratif du HUD ou un procès civil fédéral
- ✓ Un juge administratif peut accorder des dommages-intérêts compensatoires, une injonction ou une réparation en équité, des honoraires d'avocat et des sanctions civiles au profit du HUD ; un tribunal fédéral peut accorder des dommages-intérêts punitifs

16.3 Option de recours privé et délai de deux ans

En vertu de la loi fédérale sur le logement équitable (Fair Housing Act), une personne lésée peut intenter une action civile privée devant un tribunal fédéral, indépendamment d' une plainte auprès du HUD ou en plus de celle-ci. Les candidats doivent distinguer le délai de deux ans pour l' action privée du délai d' un an pour la plainte auprès du HUD.

- ✓ Une action civile privée peut être intentée dans les deux ans suivant le dernier acte discriminatoire, avec ou sans dépôt préalable auprès du HUD
- ✓ Le temps que le HUD consacre au traitement d' une plainte n' est pas compté dans le délai de deux ans
- ✓ Une action privée est irrecevable si le plaignant a signé un accord de conciliation du HUD ou si une audience devant un juge administratif (ALJ) du HUD a commencé
- ✓ Le procureur général peut intenter une action devant un tribunal fédéral pour un modèle ou une pratique de discrimination en matière de logement

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 Convention écrite de représentation de l' acheteur avant les visites

Selon les changements de pratiques à l' échelle nationale exigés par l' accord de règlement de la National Association of REALTORS® (NAR), entrés en vigueur le 17 août 2024, un participant du MLS qui travaille avec un acheteur doit conclure une convention écrite de représentation de l' acheteur avant de faire visiter une maison avec cet acheteur, que ce soit en personne ou virtuellement. La convention doit indiquer le montant ou le taux précis de la rémunération que le courtier de l' acheteur recevra, exprimé de manière objective et non ouverte, et doit divulguer que les commissions de courtage ne sont pas fixées par la loi et sont entièrement négociables. Le courtier de l' acheteur ne peut pas recevoir, pour des services de courtage, une rémunération supérieure au montant convenu avec l' acheteur. Les offres de rémunération aux courtiers d' acheteurs ne peuvent plus être affichées sur un MLS ; la rémunération peut encore être négociée hors MLS, et les vendeurs peuvent encore offrir des concessions (comme des crédits pour frais de clôture) sur le MLS, à condition qu' elles ne soient pas conditionnées au paiement d' un courtier d' acheteur. Source : accord de règlement de la NAR (Burnett c. NAR), changements de pratiques en vigueur le 2024-08-17 ; nar.realtor/the-facts.

- ✓ Depuis le 2024-08-17, les participants du MLS doivent avoir une convention écrite signée de représentation de l' acheteur avant de faire visiter une maison à un acheteur (en personne ou virtuellement)
- ✓ La convention écrite doit indiquer le montant ou le taux précis de rémunération de manière objective et non ouverte, et divulguer que les commissions sont entièrement négociables et ne sont pas fixées par la loi
- ✓ Un courtier de l' acheteur ne peut pas recevoir une rémunération supérieure au montant convenu dans la convention avec l' acheteur
- ✓ Les offres de rémunération aux courtiers d' acheteurs ne peuvent plus être affichées sur le MLS ; elles peuvent être négociées hors MLS
- ✓ Les concessions du vendeur peuvent apparaître sur le MLS seulement si elles ne sont pas conditionnées à l' utilisation d' un courtier d' acheteur ou au paiement à celui-ci