



CANADA

CONSOLIDATION

CODIFICATION

Insurable Housing Loan Regulations

Règlement sur les prêts à l'habitation assurables

SOR/2012-282

DORS/2012-282

Current to June 10, 2013

À jour au 10 juin 2013

Last amended on January 1, 2013

Dernière modification le 1 janvier 2013

Published by the Minister of Justice at the following address:
<http://laws-lois.justice.gc.ca>

Publié par le ministre de la Justice à l'adresse suivante :
<http://lois-laws.justice.gc.ca>

OFFICIAL STATUS
OF CONSOLIDATIONS

CARACTÈRE OFFICIEL
DES CODIFICATIONS

Subsections 31(1) and (3) of the *Legislation Revision and Consolidation Act*, in force on June 1, 2009, provide as follows:

Les paragraphes 31(1) et (3) de la *Loi sur la révision et la codification des textes législatifs*, en vigueur le 1^{er} juin 2009, prévoient ce qui suit:

Published
consolidation is
evidence

31. (1) Every copy of a consolidated statute or consolidated regulation published by the Minister under this Act in either print or electronic form is evidence of that statute or regulation and of its contents and every copy purporting to be published by the Minister is deemed to be so published, unless the contrary is shown.

31. (1) Tout exemplaire d'une loi codifiée ou d'un règlement codifié, publié par le ministre en vertu de la présente loi sur support papier ou sur support électronique, fait foi de cette loi ou de ce règlement et de son contenu. Tout exemplaire donné comme publié par le ministre est réputé avoir été ainsi publié, sauf preuve contraire.

Codifications
comme élément
de preuve

...

[...]

Inconsistencies
in regulations

(3) In the event of an inconsistency between a consolidated regulation published by the Minister under this Act and the original regulation or a subsequent amendment as registered by the Clerk of the Privy Council under the *Statutory Instruments Act*, the original regulation or amendment prevails to the extent of the inconsistency.

(3) Les dispositions du règlement d'origine avec ses modifications subséquentes enregistrées par le greffier du Conseil privé en vertu de la *Loi sur les textes réglementaires* l'emportent sur les dispositions incompatibles du règlement codifié publié par le ministre en vertu de la présente loi.

Incompatibilité
— règlements

NOTE

This consolidation is current to June 10, 2013. The last amendments came into force on January 1, 2013. Any amendments that were not in force as of June 10, 2013 are set out at the end of this document under the heading “Amendments Not in Force”.

NOTE

Cette codification est à jour au 10 juin 2013. Les dernières modifications sont entrées en vigueur le 1 janvier 2013. Toutes modifications qui n'étaient pas en vigueur au 10 juin 2013 sont énoncées à la fin de ce document sous le titre « Modifications non en vigueur ».

TABLE OF PROVISIONS

TABLE ANALYTIQUE

Section	Page	Article	Page
Insurable Housing Loan Regulations		Règlement sur les prêts à l'habitation assurables	
	INTERPRETATION		DÉFINITIONS
1	Definitions	1	Définitions
	APPLICATION		APPLICATION
2	No pre-existing contract	2	Absence de contrat pré-existant
	CRITERIA		CRITÈRES
3	Insurability	3	Assurabilité
4	General criteria	4	Critères généraux
5	High ratio loans	5	Prêts à ratio élevé
6	Low ratio loans	6	Prêt à faible ratio
	EXCEPTIONS		EXCEPTIONS
7	High ratio loans — before October 15, 2008	7	Prêt à ratio élevé — avant le 15 octobre 2008
8	Low ratio loans — before October 15, 2008	8	Prêt à faible ratio — avant le 15 octobre 2008
	COMING INTO FORCE		ENTRÉE EN VIGUEUR
*9	S.C. 2011, c. 15	*9	L.C. 2011, ch. 15

Registration
SOR/2012-282 December 10, 2012

NATIONAL HOUSING ACT

Insurable Housing Loan Regulations

The Minister of Finance, having consulted the Governor of the Bank of Canada and the Superintendent of Financial Institutions, pursuant to subsection 8.1(1)^a of the *National Housing Act*^b, makes the annexed *Insurable Housing Loan Regulations*.

Ottawa, December 7, 2012

JAMES MICHAEL FLAHERTY
Minister of Finance

Enregistrement
DORS/2012-282 Le 10 décembre 2012

LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Règlement sur les prêts à l'habitation assurables

En vertu du paragraphe 8.1(1)^a de la *Loi nationale sur l'habitation*^b, le ministre des Finances, après consultation du gouverneur de la Banque du Canada et du surintendant des institutions financières, prend le *Règlement sur les prêts à l'habitation assurables*, ci-après.

Ottawa, le 7 décembre 2012

Le ministre des Finances
JAMES MICHAEL FLAHERTY

^a S.C. 2012, c. 19, s. 357

^b R.S., c. N-11

^a L.C. 2012, ch. 19, art. 357

^b L.R., ch. N-11

INSURABLE HOUSING LOAN REGULATIONS

INTERPRETATION

Definitions 1. (1) The following definitions apply in these Regulations.

“credit score”
« pointage de crédit » “credit score” means a score that is
(a) issued by a credit reporting agency that is incorporated by or under an Act of Parliament or of the legislature of a province; and

(b) based on a scale that is substantially equivalent to a scale used on June 26, 2011 by a credit reporting agency that was at that time incorporated by or under an Act of Parliament or of the legislature of a province.

“eligible residential property”
« immeuble résidentiel admissible » “eligible residential property” means a property consisting of one to four family housing units, together with any associated property interests or real rights, structures and facilities.

“funded”
« financé » “funded” means, in respect of a housing loan, that money under the loan has been advanced to the borrower.

“gross debt service ratio”
« coefficient d’amortissement brut de la dette » “gross debt service ratio” means the percentage of a borrower’s gross annual income that is required to cover the annual payments associated with the eligible residential property against which a housing loan is secured.

“high ratio loan”
« prêt à ratio élevé » “high ratio loan” means a housing loan that is secured by an eligible residential property and whose principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property, is greater than 80% of the value of the eligible residential property at the time the loan is approved.

“low ratio loan”
« prêt à faible ratio » “low ratio loan” means a housing loan that is secured by an eligible residential property

RÈGLEMENT SUR LES PRÊTS À L’HABITATION ASSURABLES

DÉFINITIONS

Définitions 1. (1) Les définitions qui suivent s’appliquent au présent règlement.

« coefficient d’amortissement brut de la dette » Le pourcentage du revenu annuel brut de l’emprunteur requis pour couvrir les paiements annuels relatifs à l’immeuble résidentiel admissible offert en garantie d’un prêt à l’habitation.

« coefficient d’amortissement total de la dette » Le pourcentage du revenu annuel brut de l’emprunteur requis pour couvrir les paiements annuels relatifs au logement et toutes les autres dettes de l’emprunteur.

« financé » Relativement à un prêt à l’habitation, le fait que des fonds ont été remis à l’emprunteur.

« immeuble résidentiel admissible » Immeuble de quatre logements familiaux ou moins, y compris tout intérêt de propriété ou droit réel, structure et installation afférents.

« pointage de crédit » Pointage qui, à la fois :

a) est attribuée par une agence d’évaluation du crédit constituée en vertu d’une loi fédérale ou provinciale;

b) est établie selon une échelle essentiellement équivalente à celle utilisée au 26 juin 2011 par une agence d’évaluation du crédit qui était constituée en vertu d’une loi fédérale ou provinciale à cette date.

« prêt à faible ratio » Prêt à l’habitation garanti par un immeuble résidentiel admissible dont le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par cet immeuble repré-

Définitions

« coefficient d’amortissement brut de la dette »
“gross debt service ratio”

« coefficient d’amortissement total de la dette »
“total debt service ratio”

« financé »
“funded”

« immeuble résidentiel admissible »
“eligible residential property”

« pointage de crédit »
“credit score”

« prêt à faible ratio »
“low ratio loan”

ty and whose principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property, is less than or equal to 80% of the value of the eligible residential property at the time the loan is approved.

“quarter”
« trimestre »

“quarter” means any period of three consecutive months beginning on January 1, April 1, July 1 or October 1.

“total debt service ratio”
« coefficient d’amortissement total de la dette »

“total debt service ratio” means the percentage of a borrower’s gross annual income that is required to cover their annual payments associated with housing and all other debts.

“value of the eligible residential property”
« valeur de l’immeuble résidentiel admissible »

“value of the eligible residential property” means the value that is ascribed to an eligible residential property by a lender or the Corporation for the purpose of granting or insuring a housing loan and that is verified using a method that is generally accepted by prudent lenders, insurers or professional residential property appraisers. If the purpose of the loan includes the purchase of the property, the value must not exceed

- (a) the purchase price of the property;
or
- (b) the purchase price of the property plus the estimated cost to the borrower of planned improvements to the property, if the purpose of the loan also includes those improvements.

Verification of value

(2) For the purposes of the definition “value of the eligible residential property” in subsection (1), generally accepted methods of verifying value include

- (a) the use of a statistically reliable and up-to-date valuation model that assesses the value’s reasonableness;

sente au plus 80 % de la valeur de l’immeuble résidentiel admissible au moment de l’approbation du prêt.

« prêt à ratio élevé » Prêt à l’habitation garanti par un immeuble résidentiel dont le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par cet immeuble représente plus de 80 % de la valeur de l’immeuble résidentiel admissible au moment de l’approbation du prêt.

« prêt à ratio élevé »
“high ratio loan”

« trimestre » Période de trois mois consécutifs commençant à l’une des dates suivantes : 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet ou 1^{er} octobre.

« trimestre »
“quarter”

« valeur de l’immeuble résidentiel admissible » Valeur attribuée à l’immeuble résidentiel admissible par un prêteur ou la Société en vue d’octroyer ou d’assurer un prêt à l’habitation et qui est vérifiée au moyen d’une méthode généralement acceptée par les prêteurs, les assureurs ou les évaluateurs professionnels prudents. Dans le cas où le prêt a notamment pour objet l’achat de l’immeuble, la valeur ne peut excéder :

« valeur de l’immeuble résidentiel admissible »
“value of the eligible residential property”

- a) le prix d’achat de l’immeuble;
- b) le prix d’achat de l’immeuble, plus les coûts estimés que devrait assumer l’emprunteur pour les améliorations prévues de l’immeuble, si le prêt a notamment pour objet les améliorations.

(2) Pour l’application de la définition de « valeur de l’immeuble résidentiel admissible » au paragraphe (1), font partie des méthodes généralement acceptées :

Vérification de la valeur

- a) l’utilisation d’un modèle statistiquement fiable et actualisé pour vérifier la vraisemblance de la valeur;

- (b) a fair-market-value appraisal by a professional residential property appraiser who is independent of the borrower;
- (c) a drive-by appraisal; or
- (d) a review of the value of comparable properties.

- b) l'attribution de la juste valeur marchande de l'immeuble par un évaluateur de propriétés résidentielles professionnel qui est indépendant de l'emprunteur;
- c) l'évaluation à partir d'un véhicule;
- d) l'examen de la valeur d'immeubles comparables.

Principal amount

(3) For the purposes of these Regulations, the principal amount of a loan does not include any housing loan insurance premiums.

(3) Pour l'application du présent règlement, la prime d'assurance du prêt à l'habitation n'est pas prise en compte dans le calcul du principal du prêt.

Principal du prêt

APPLICATION

APPLICATION

No pre-existing contract

2. These Regulations apply to every housing loan that is not insured under a contract of insurance that the Corporation and an approved lender entered into before the coming into force of these Regulations.

2. Le présent règlement s'applique au prêt à l'habitation qui n'est pas assuré aux termes d'un contrat d'assurance qui a été conclu entre la Société et le prêteur agréée avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Absence de contrat pré-existant

CRITERIA

CRITÈRES

Insurability

3. (1) Subject to subsections (4) to (6), a housing loan must meet the criteria set out in section 4 and, as applicable, section 5 or 6 for the Corporation to be able to provide insurance against risks relating to it.

3. (1) Sous réserve des paragraphes (4) à (6), la Société peut assurer les risques liés à un prêt à l'habitation si celui-ci répond aux critères prévus aux articles 4 et, le cas échéant, aux articles 5 ou 6.

Assurabilité

Replacement of security and increased balance

(2) For greater certainty, if an insured housing loan is modified to both replace its security with a new eligible residential property and increase its outstanding balance, the increased portion is to be considered, for the purposes of these Regulations, as a new loan approved on the day on which the increase is approved, which must meet the criteria that apply on that day for the Corporation to be able to provide insurance against risks relating to it.

(2) Il est entendu que, si le prêt à l'habitation assuré est modifié par le transfert de la garantie sur un nouvel immeuble résidentiel admissible et par l'augmentation du solde impayé, la partie du prêt ainsi augmentée est considérée, pour l'application du présent règlement, comme un nouveau prêt approuvé à la date de l'approbation de l'augmentation, lequel doit répondre aux critères applicables à ce moment pour que la Société puisse assurer les risques qui lui sont liés.

Transfert de la garantie et augmentation du solde

Other modifications

(3) If any other modification is made to an insured housing loan that requires the

(3) Dans les autres cas où le prêt à l'habitation assuré est modifié de telle manière

Autres modifications

payment of an additional housing loan insurance premium, the loan is to be considered, for the purposes of these Regulations, as a new loan approved on the day on which the modification is approved, which must meet the criteria that apply on that day for the Corporation to be able to provide insurance against risks relating to it. Any modification that does not require the payment of an additional housing loan insurance premium does not affect the Corporation's ability to provide insurance.

que le paiement d'une prime d'assurance de prêt à l'habitation additionnelle est requis, ce prêt est considéré, pour l'application du présent règlement, comme un nouveau prêt approuvé à la date de l'approbation de la modification, lequel doit répondre aux critères applicables à ce moment pour que la Société puisse assurer les risques qui lui sont liés. Toute modification qui n'a pas pour effet de rendre obligatoire le paiement d'une prime d'assurance de prêt à l'habitation additionnelle est sans effet sur l'assurabilité du prêt.

Loan workout

(4) The Corporation may provide insurance against risks relating to a housing loan that is made or modified in relation to a loan workout whose purpose is to reduce or avoid losses on a real or potential housing loan insurance claim on an outstanding insured housing loan if it meets the criteria set out in paragraph 4(a) and does not require the payment of an additional housing loan insurance premium.

(4) La Société peut assurer les risques liés à un prêt à l'habitation si le prêt est accordé ou modifié dans le cadre d'un rééchelonnement d'un prêt en vue de réduire ou d'éviter les pertes relatives à une demande réelle ou potentielle de règlement d'assurance d'un prêt à l'habitation concernant un prêt à l'habitation assuré en souffrance, s'il répond aux critères prévus à l'alinéa 4a) et qu'il n'a pas pour effet de rendre obligatoire le paiement d'une prime d'assurance de prêt à l'habitation additionnelle.

Rééchelonnement de prêts

Loan discharge

(5) The Corporation may provide insurance against risks relating to a housing loan whose purpose is to discharge the outstanding balance of a prior insured housing loan if the new loan meets the criteria to which the prior loan was subject at the time of the discharge and does not require the payment of an additional housing loan insurance premium.

(5) La Société peut assurer les risques liés à un prêt à l'habitation dont l'objet est l'acquittement du solde impayé d'un prêt à l'habitation assuré si le nouveau prêt répond aux critères auxquels était assujéti l'ancien prêt au moment de l'acquittement et qu'il n'a pas pour effet de rendre obligatoire le paiement d'une prime d'assurance de prêt à l'habitation additionnelle.

Acquittement de prêts

Particular categories of loan

(6) The Corporation may provide insurance against risks relating to a housing loan if the loan is

(6) La Société peut assurer les risques liés à un prêt à l'habitation qui répond à l'un des critères suivants :

Catégories de prêts particuliers

(a) made to a borrower that is owned, otherwise guaranteed or subsidized by one of the following entities, and the

a) il est fait à un emprunteur qui appartient à une des entités ci-après ou à qui l'une de ces entités accorde une garantie

purpose of the loan, guarantee or subsidy is to carry out a government social housing program:

- (i) a provincial or municipal government,
 - (ii) an agency or an agent corporation of the federal Crown, other than the Corporation, or
 - (iii) an agency, agent corporation, mandatory corporation or housing corporation of a provincial or municipal government;
- (b) in relation to a project that is owned, otherwise guaranteed or subsidized by an entity referred to in paragraph (a), and the purpose of the loan, guarantee or subsidy is to carry out a government social housing program;
- (c) secured by a property consisting of more than four family housing units, together with any associated property interests or real rights, structures and facilities; or
- (d) secured by a property situated on a reserve as defined in subsection 2(1) of the *Indian Act*.

General criteria

4. A housing loan must be

- (a) underwritten and administered by an approved lender or held in a registered retirement savings plan or a registered retirement income fund and administered by an approved lender; and
- (b) secured in first or second priority position by an eligible residential property.

High ratio loans

5. (1) A high ratio loan must meet the following criteria:

ou une subvention et, le prêt, la garantie ou la subvention vise à mettre en œuvre un programme de logement social gouvernemental :

- (i) un gouvernement provincial ou municipal,
- (ii) un organisme ou une société mandataire de la Couronne fédérale, autre que la Société,
- (iii) un organisme, une société mandataire ou une société d'habitation d'un gouvernement provincial ou municipal;

b) il porte sur un projet qui relève de l'une des entités mentionnées à l'alinéa a) ou qu'elle garantit ou subventionne et le prêt, la garantie ou la subvention a pour but de mettre en œuvre un programme de logement social gouvernemental;

c) il est garanti par un immeuble comportant plus de quatre logements familiaux, ainsi que tout intérêt de propriété ou droit réel, structure et installation afférents;

d) il est garanti par un immeuble situé sur une réserve au sens du paragraphe 2(1) de la *Loi sur les Indiens*.

4. Le prêt à l'habitation doit, à la fois :

- a) soit être souscrit et administré par un prêteur agréé, soit être détenu dans un régime enregistré d'épargne-retraite ou un fonds enregistré de revenu de retraite et administré par un prêteur agréé;
- b) faire l'objet d'une garantie de premier ou de deuxième rang qui porte sur l'immeuble résidentiel admissible.

Critères généraux

5. (1) Le prêt à ratio élevé doit respecter les critères suivants :

Prêts à ratio élevé

(a) at the time the loan is approved, its principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property against which the loan is secured, must be less than or equal to 95% of the value of the eligible residential property;

(b) the purpose of the loan must either

(i) include the purchase of the eligible residential property against which it is secured, or

(ii) be the discharge of the outstanding balance of a prior uninsured low ratio loan;

(c) the loan must be scheduled to amortize over a period that does not exceed 25 years;

(d) the value of the eligible residential property against which the loan is secured must be less than \$1,000,000;

(e) if the loan agreement allows for fluctuations in the amortization period as a result of a variable rate of interest during the term of the loan, the loan payment must be recalculated at least once every five years to conform to the original amortization schedule;

(f) the loan agreement must establish scheduled principal and interest payments that will begin reducing the outstanding principal in accordance with the overall amortization schedule agreed to at the making of the loan, commencing on

(i) the day on which the loan is funded,

(ii) the day on which the agreement of purchase and sale closes, or

a) au moment de l'approbation du prêt, le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par l'immeuble résidentiel admissible représente au plus 95 % de la valeur de l'immeuble résidentiel admissible;

b) le prêt, selon le cas :

(i) a notamment pour objet l'achat de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt,

(ii) vise l'acquittement du solde impayé d'un prêt à faible ratio non assuré;

c) sa période d'amortissement ne peut dépasser vingt-cinq ans;

d) la valeur de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt est inférieure à un million de dollars;

e) si le contrat de prêt permet des variations durant la période d'amortissement en raison d'une fluctuation des taux d'intérêt pendant le terme du prêt, le remboursement du prêt doit être recalculé au moins tous les cinq ans pour respecter le tableau d'amortissement original;

f) le contrat de prêt prévoit les échéances de paiements du principal et des intérêts de sorte que le principal impayé diminue conformément au tableau d'amortissement global convenu au moment de l'octroi du prêt, les paiements devant débiter à l'une des dates suivantes :

(i) la date où le prêt est financé,

(ii) la date de clôture de la convention d'achat-vente,

(iii) the day on which the improvement, conversion or development of the eligible residential property is completed;

(g) at the time the loan is approved, at least one of its borrowers or guarantors must have a credit score that is greater than or equal to 600;

(h) at the time the loan is approved, the gross debt service ratio and the total debt service ratio must not exceed 39% and 44%, respectively;

(i) the eligible residential property against which the loan is secured must contain at least one family housing unit that will be occupied by the borrower or by a person related to the borrower by marriage, common-law partnership or any legal parent-child relationship; and

(j) at the time the loan is approved, it must be reasonably likely to be repaid, having regard to the borrower's capacity to make the loan payments while paying their other debts and meeting their other obligations over the term of the loan, based on reasonable assumptions as to what the highest loan payment over the term of the loan will be.

(iii) la date de fin des travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de l'immeuble résidentiel admissible;

g) au moment de l'approbation du prêt, au moins un des emprunteurs ou des garants a un pointage de crédit d'au moins six cents;

h) au moment de l'approbation du prêt, le coefficient d'amortissement brut de la dette et le coefficient d'amortissement total de la dette ne peuvent dépasser 39 % et 44 % respectivement;

i) l'immeuble résidentiel admissible sur lequel porte la garantie comporte au moins un logement familial qui sera occupé par l'emprunteur ou une personne apparentée à celui-ci par les liens du mariage, d'une union de fait ou de la filiation;

j) le prêt, au moment de son approbation, sera vraisemblablement remboursé, compte tenu de la capacité de l'emprunteur de faire les paiements sur le prêt tout en remboursant ses autres dettes et en assumant ses autres obligations durant la durée du terme du prêt, sur la base d'hypothèses raisonnables concernant le paiement le plus élevé durant le terme du prêt.

Credit score exception

(2) The criterion set out in paragraph (1)(g) does not apply if no more than 3% of the lender's high ratio loans that were approved for insurance and funded during one of the following periods were loans in respect of which no borrower or guarantor had a credit score of at least 600:

(a) the first four quarters of the preceding five quarters;

Pointage de crédit non requis

(2) Le critère prévu à l'alinéa (1)g) ne s'applique pas si 3 % ou moins des prêts à ratio élevé du prêteur, qui sont approuvés pour l'assurance et financés au cours de l'une des périodes ci-après, sont des prêts à l'égard desquels aucun des emprunteurs ni garants n'a un pointage de crédit d'au moins six cents :

a) les quatre premiers trimestres des cinq trimestres précédents;

(b) the first four quarters of the preceding six quarters; or

(c) the first four quarters of the preceding seven quarters.

Debt service ratio calculations — certain loans

(3) For the purposes of paragraph (1)(h), if a high ratio loan has a term of less than five years or is not a fixed-rate loan, the gross debt service ratio and total debt service ratio must be calculated using the annual payments, in respect of the loan and any other loan with an equal or prior claim against the eligible residential property that has less than five years remaining in its term or is not a fixed-rate loan, that would be required to conform to the amortization schedule agreed to by the borrower and the lender if the interest rate were the greater of

(a) the interest rate set out in the loan agreement, and

(b) the five-year conventional mortgage interest rate, as determined weekly by the Bank of Canada, that was in effect on the Monday of the week in which the calculation is performed.

Reasonable likelihood of repayment

(4) A high ratio loan does not meet the criterion set out in paragraph (1)(j) unless the lender or the Corporation has made reasonable efforts to verify the borrower's income and employment status or, if the borrower is self-employed, to assess the plausibility of the income reported by the borrower.

Low ratio loans

6. A low ratio loan must meet the following criteria:

(a) the loan agreement must establish scheduled principal and interest pay-

b) les quatre premiers trimestres des six trimestres précédents;

c) les quatre premiers trimestres des sept trimestres précédents.

Calcul des coefficients d'amortissement — certains prêts

(3) Pour l'application de l'alinéa (1)h), si le terme du prêt à ratio élevé est de moins de cinq ans ou si le prêt n'est pas à taux fixe, le coefficient d'amortissement brut de la dette et le coefficient d'amortissement total de la dette sont calculés par le moyen des paiements annuels du prêt et de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par l'immeuble résidentiel admissible dont le terme restant est de moins de cinq ans ou qui n'est pas un prêt à taux fixe, lesquels paiements annuels seraient requis pour respecter le tableau d'amortissement convenu entre l'emprunteur et le prêteur, selon le plus élevé des taux d'intérêt suivants :

a) le taux d'intérêt mentionné dans le contrat de prêt;

b) le taux d'intérêt pour un terme de cinq ans des prêts hypothécaires ordinaires, établi par la Banque du Canada sur une base hebdomadaire, en vigueur le lundi de la semaine où le taux a été calculé.

Prêt vraisemblablement remboursé

(4) Un prêt à ratio élevé ne répond au critère prévu à l'alinéa (1)j), que si le prêteur ou la Société fait des efforts raisonnables pour vérifier le revenu et le statut d'emploi de l'emprunteur ou, si l'emprunteur est un travailleur indépendant, la vraisemblance de son revenu déclaré.

6. Un prêt à faible ratio doit respecter les critères suivants :

a) le contrat de prêt prévoit les échéances des paiements du principal et

Prêt à faible ratio

ments that will begin reducing the outstanding principal in accordance with the overall amortization schedule agreed to at the making of the loan, commencing on

- (i) the day on which the loan is funded,
- (ii) the day on which the agreement of purchase and sale closes, or
- (iii) the day on which the improvement, conversion or development of the eligible residential property is completed; and

(b) if at the time the loan is approved, its principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property against which it is secured, is greater than 60% of the value of the eligible residential property, at least one of its borrowers or guarantors must have a credit score that is greater than or equal to 580.

EXCEPTIONS

7. (1) The criteria set out in section 5 do not apply to a high ratio loan that meets the requirements of a housing loan insurance product that was offered by the Corporation before October 15, 2008 if, before that date,

- (a) the Corporation received a housing loan insurance application in respect of the loan;
- (b) the lender made a legally binding commitment to make the loan to the borrower; or
- (c) the borrower entered into a legally binding agreement of purchase and sale in respect of the eligible residential

des intérêts de sorte que le principal impayé diminue conformément au tableau d'amortissement global convenu au moment de l'octroi du prêt, les paiements devant débiter à l'une des dates suivantes :

- (i) la date où le prêt est financé,
- (ii) la date de clôture de la convention d'achat-vente,
- (iii) la date de fin des travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de l'immeuble résidentiel admissible;

b) si, au moment de l'approbation du prêt, le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par l'immeuble résidentiel admissible représente plus de 60 % de la valeur de l'immeuble résidentiel admissible, au moins un des emprunteurs ou des garants doit avoir un pointage de crédit d'au moins cinq cent quatre-vingts.

EXCEPTIONS

7. (1) Les critères prévus à l'article 5 ne s'appliquent pas à un prêt à ratio élevé qui répond aux exigences visant un produit d'assurance prêt à l'habitation offert par la Société avant le 15 octobre 2008 et si, avant cette date, selon le cas :

- a) la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation à l'égard du prêt;
- b) le prêteur a pris l'engagement juridiquement contraignant de consentir le prêt à l'emprunteur;
- c) l'emprunteur a signé une convention d'achat-vente juridiquement contrai-

High ratio loans
— before
October 15,
2008

Prêt à ratio élevé
— avant le 15
octobre 2008

property against which the loan is secured.

High ratio loans
— October 15,
2008 to April
18, 2010

(2) The criteria set out in paragraphs 5(1)(b), (c), (d), (h) and (i) do not apply to a high ratio loan if it is scheduled to amortize over a period that does not exceed 35 years and, during the period beginning on October 15, 2008 and ending on April 18, 2010,

(a) the Corporation received a housing loan insurance application in respect of the loan;

(b) the lender made a legally binding commitment to make the loan to the borrower; or

(c) the borrower entered into a legally binding agreement of purchase and sale in respect of the eligible residential property against which the loan is secured.

High ratio loans
— April 19, 2010
to March 17,
2011

(3) The criteria set out in paragraphs 5(1)(b), (c), (d) and (h) do not apply to a high ratio loan if

(a) at the time the loan is approved, its principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property against which it is secured, is less than or equal to 90% of the value of the eligible residential property if the purpose of the loan does not include the purchase of that property;

(b) the loan is scheduled to amortize over a period that does not exceed 35 years;

(c) the Corporation has calculated the gross debt service ratio and total debt service ratio in accordance with the method set out in subsection 5(3); and

gnante à l'égard de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt.

(2) Les critères prévus aux alinéas 5(1)b), c), d), h) et i) ne s'appliquent pas à un prêt à ratio élevé si la période d'amortissement du prêt est d'au plus trente-cinq ans et si, au cours de la période commençant le 15 octobre 2008 et se terminant le 18 avril 2010, selon le cas :

a) la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation à l'égard du prêt;

b) le prêteur a pris l'engagement juridiquement contraignant de consentir le prêt à l'emprunteur;

c) l'emprunteur a signé une convention d'achat-vente juridiquement contraignante à l'égard de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt.

Prêt à ratio élevé
— 15 octobre
2008 au 18 avril
2010

(3) Les critères prévus aux alinéas 5(1)b), c), d) et h) ne s'appliquent pas à un prêt à ratio élevé si, à la fois :

a) au moment de l'approbation du prêt, le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par l'immeuble résidentiel admissible représente au plus 90 % de la valeur de l'immeuble résidentiel admissible, si le prêt n'a pour objet l'achat de l'immeuble;

b) la période d'amortissement du prêt est d'au plus trente-cinq ans;

c) la Société a calculé le coefficient d'amortissement brut de la dette et le coefficient d'amortissement total de la dette selon le mode de calcul visé au paragraphe 5(3);

Prêts à ratio
élevé — 19 avril
2010 au 17 mars
2011

(d) during the period beginning on April 19, 2010 and ending on March 17, 2011,

(i) the Corporation received a housing loan insurance application in respect of the loan,

(ii) the lender made a legally binding commitment to make the loan to the borrower, or

(iii) the borrower entered into a legally binding agreement of purchase and sale in respect of the eligible residential property against which the loan is secured.

(4) The criteria set out in paragraph 5(1)(b), (c), (d) and (h) do not apply to a high ratio loan if

(a) at the time the loan is approved, its principal amount, together with the outstanding balance of any loan having an equal or prior claim against the eligible residential property against which it is secured, is less than or equal to 85% of the value of the eligible residential property if the purpose of the loan does not include the purchase of that property;

(b) the loan is scheduled to amortize over a period that does not exceed 30 years;

(c) the Corporation has calculated the gross debt service ratio and total debt service ratio in accordance with the method set out in subsection 5(3); and

(d) during the period beginning on March 18, 2011 and ending on June 21, 2012,

(i) the Corporation received a housing loan insurance application in respect of the loan,

d) au cours de la période commençant le 19 avril 2010 et se terminant le 17 mars 2011, selon le cas :

(i) la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation à l'égard du prêt,

(ii) le prêteur a pris l'engagement juridiquement contraignant de consentir le prêt à l'emprunteur,

(iii) l'emprunteur a signé une convention d'achat-vente juridiquement contraignante à l'égard de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt.

(4) Les critères prévus aux alinéas 5(1)b), c), d) et h) ne s'appliquent pas à un prêt à ratio élevé si, à la fois :

a) au moment de l'approbation du prêt, le principal ajouté au solde impayé de tout autre prêt de rang égal ou supérieur garanti par l'immeuble résidentiel admissible représente au plus 85 % de la valeur de l'immeuble résidentiel admissible, si le prêt n'a pas pour objet l'achat de l'immeuble;

b) la période d'amortissement du prêt est d'au plus trente ans;

c) la Société a calculé le coefficient d'amortissement brut de la dette et le coefficient de l'amortissement total de la dette relativement au prêt selon le mode de calcul visé au paragraphe 5(3);

d) au cours de la période commençant le 18 mars 2011 et se terminant le 21 juin 2012, selon le cas :

(i) la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation à l'égard du prêt,

High ratio loans
— March 18,
2011 to June 21,
2012

Prêt à ratio élevé
— 18 mars 2011
au 21 juin 2012

(ii) the lender made a legally binding commitment to make the loan to the borrower, or

(iii) the borrower entered into a legally binding agreement of purchase and sale in respect of the eligible residential property against which the loan is secured.

(ii) le prêteur a pris l'engagement juridiquement contraignant de consentir le prêt à l'emprunteur,

(iii) l'emprunteur a signé une convention d'achat-vente juridiquement contraignante à l'égard de l'immeuble résidentiel admissible qui garantit le prêt.

High ratio loans
— June 22, 2012
to July 8, 2012

(5) The criteria set out in paragraph 5(1)(b), (c), (d) and (h) do not apply to a high ratio loan in respect of which the Corporation received a housing loan insurance application during the period beginning on June 22, 2012 and ending on July 8, 2012 if it meets the criteria set out in paragraphs (4)(a) to (c) and it is funded no later than

(a) December 31, 2012; or

(b) June 30, 2013, if it is documented as being scheduled to be funded no later than December 31, 2012 but is delayed due to unforeseen circumstances beyond the borrower's control.

(5) Les critères prévus aux alinéas 5(1)b), c), d) et h) ne s'appliquent pas à un prêt à ratio élevé à l'égard duquel la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation au cours de la période commençant le 22 juin 2012 et se terminant le 8 juillet 2012 s'il répond aux critères prévues aux alinéas (4)a) à c) et si, selon le cas:

a) le prêt a été financé au plus tard le 31 décembre 2012;

b) le prêt a été financé au plus tard le 30 juin 2013 et il est démontré, documents à l'appui, que le financement qui devait avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2012 a été retardé, en raison des circonstances imprévues et indépendantes de la volonté de l'emprunteur.

Prêt à ratio élevé
— 22 juin au 8
juillet 2012

Low ratio loans
— before
October 15,
2008

8. (1) The criteria set out in section 6 do not apply to a high ratio loan in respect of which the Corporation received a housing loan insurance application before October 15, 2008 if it meets the requirements of a housing loan insurance product that was offered by the Corporation before that date.

8. (1) Les critères prévus à l'article 6 ne s'appliquent pas à un prêt à faible ratio à l'égard duquel la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation avant le 15 octobre 2008 s'il répond aux exigences visant un produit d'assurance de prêt à l'habitation offert par la Société avant cette date.

Prêt à faible
ratio — avant le
15 octobre 2008

Low ratio loans
— October 15,
2008 to April
17, 2011

(2) The criterion set out in paragraph 6(a) does not apply to a low ratio loan in respect of which the Corporation received a housing loan insurance application during the period beginning on October 15, 2008 and ending on April 17, 2011.

(2) Le critère prévu à l'alinéa 6a) ne s'applique pas à un prêt à faible ratio à l'égard duquel la Société a reçu une demande d'assurance de prêt à l'habitation au cours de la période commençant le 15 octobre 2008 et se terminant le 17 avril 2011.

Prêt à faible
ratio — 15
octobre 2008 au
17 avril 2011

COMING INTO FORCE

S.C. 2011, c. 15 *9. These Regulations come into force on the day on which section 20 of the *Supporting Vulnerable Seniors and Strengthening Canada's Economy Act*, chapter 15 of the Statutes of Canada, 2011, comes into force, but if they are published in the *Canada Gazette*, Part II, after that day, they come into force on the day on which they are published.

* [Note: Regulations in force January 1, 2013, see SI/2012-87.]

ENTRÉE EN VIGUEUR

*9. Le présent règlement entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur de l'article 20 de la *Loi visant le soutien aux aînés vulnérables et le renforcement de l'économie canadienne*, chapitre 15 des lois du Canada (2011) ou, si elle est postérieure, à la date de sa publication dans la *Gazette du Canada*, partie II.

* [Note: Règlement en vigueur le 1^{er} janvier 2013, voir TR/2012-87.]

L.C. 2011, ch.
15