



Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers

# Guide pour remplir une demande d'indemnisation pour difficultés de renouvellement d'un prêt hypothécaire En vertu du Mécanisme standard

## Introduction

---

L'Initiative dans la région de Port Hope (IRPH) traduit la volonté du gouvernement du Canada de donner suite aux solutions recommandées par la collectivité en vue de nettoyer les déchets radioactifs historiques de faible activité dans les municipalités de Port Hope et de Clarington et d'assurer localement leur gestion sécuritaire à long terme.

Le Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI) fait partie intégrante de l'Entente en droit conclue entre le gouvernement du Canada et les deux municipalités. Cette entente définit le cadre et les responsabilités des deux projets de l'IRPH, à savoir le projet de Port Hope et le projet de Port Granby. Le Programme de PVBI offre une indemnisation aux propriétaires dont les biens immobiliers sont situés dans la zone géographique désignée du Programme de PVBI (voir la carte, page 7) et qui :

- subissent une diminution (perte) de la valeur de vente de la propriété
- subissent une perte de revenus de location
- éprouvent des difficultés à renouveler leur hypothèque

## Avant de commencer

---

Le présent guide vous aidera à remplir le formulaire de demande d'indemnisation Difficultés de renouvellement d'un prêt hypothécaire – Mécanisme standard. À chaque étape, vous y trouverez des instructions pour vous aider à fournir l'information obligatoire.

Il est important d'avoir recours au guide approprié au type de demande que vous faites. Le **présent guide concerne une demande liée à des Difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire – Mécanisme standard**. Les guides suivants sont également disponibles :

Perte sur la vente – Mécanisme standard

Perte sur la vente – Mécanisme simplifié

Perte sur les revenus de location – Route simplifiée

Perte sur les revenus de location – Mécanisme standard

Si vous désirez vous procurer un autre guide ou obtenir de l'aide pour remplir votre demande, veuillez communiquer avec le personnel du Programme de PVBI :

- en personne, au bureau du Programme de PVBI, au 115, chemin Toronto, Port Hope, Ontario, entre 8 h 30 et 16 h 30;
- par la poste, à : Bureau du Programme de PVBI, 115, chemin Toronto, Port Hope (ON), Canada, L1A 3S4;
- par téléphone, à 905-885-0291;
- par courriel, à : [pvpprogram@cnl.ca](mailto:pvpprogram@cnl.ca).

**Remarque : Les demandes d'indemnisation pour difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire doivent être remises dans un délai de 40 jours ouvrables à partir de la date à laquelle vous avez subi une perte annuelle.**

# Comment remplir le formulaire Difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire – Mécanisme standard

---

Le formulaire est divisé en trois sections :

**Section 1 – Renseignements sur le propriétaire et sur le bien immobilier**

**Section 2 – Critères d’admissibilité et administratifs**

**Section 3 – Critères du mécanisme standard**

Les instructions qui suivent vous aideront, à titre de propriétaire, à remplir chaque section. Vous y trouverez aussi des indications sur le type d’information supplémentaire demandée par le Programme de PVBI.

## Section 1 – Renseignements sur le propriétaire et sur le bien immobilier (unité de location)

---

### Adresse de la propriété

L’adresse de la propriété faisant l’objet de la demande.

### Numéro et nom de la rue

L’adresse physique de la propriété en location, y compris toute adresse secondaire.

### Code postal

Le code postal de la propriété en location.

### Adresse civique (adresse en cas d’urgence 911)

Le cas échéant, s’applique généralement aux propriétés en milieu rural.

### Numéro du lot, partie du sous-lot, concession

Ces renseignements se trouvent sur votre certificat d’arpentage ou sur votre avis d’évaluation foncière de la Société d’évaluation foncière des municipalités (SEFM), comme indiqué ci-dessous :

Roll number	12 34 567 899 12345 1234
Property location and description	200 SOME STREET CON LP PT LOTS 9, 10 & 11 ALL LOTS 12, 13 & 14 IRREG
Municipality/Local taxing authority	ANY TOWNSHIP

### Municipalité

Port Hope ou Clarington

### Quartier

Pour les propriétés de Port Hope seulement : quartier 1 ou quartier 2

### Dimension de l'immeuble/de l'unité en location (en pieds carrés)

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

<b>Property summary</b>	
Property type	Single Family Dwelling
Property information	Frontage: 50.00 feet Depth: 150.00 feet Lot area: 7,500.00 square feet
Building - exterior square footage	2,000 square feet
Year of construction	1995

### Dimension du lot (superficie en acres)

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

<b>Property summary</b>	
Property type	Single Family Dwelling
Property information	Frontage: 50.00 feet Depth: 150.00 feet Lot area: 7,500.00 square feet
Building - exterior square footage	2,000 square feet
Year of construction	1995

### Numéro de rôle aux fins d'évaluation foncière

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

Roll number	12 34 567 899 12345 1234
Property location and description	200 SOME STREET CON LP PT LOTS 9, 10 & 11 ALL LOTS 12, 13 & 14 IRREG
Municipality/Local taxing authority	ANY TOWNSHIP

### Propriétaire(s) du bien immobilier – toutes les personnes qui possèdent un intérêt juridique dans la propriété

Liste de toutes les personnes dont le nom apparaît sur le titre de propriété, ainsi que leurs conjoints ou conjointes (comme prévu par la Loi sur le droit de la famille). Il est obligatoire d'indiquer l'adresse postale et le numéro de téléphone de chaque partie concernée. Si vous avez besoin de plus d'espace, cochez la case sous la section 1 et inscrivez les noms sur une feuille de papier séparée, puis la joindre au formulaire.

#### Nom de famille

Le nom de famille légal de toutes les personnes figurant sur le titre de propriété. Si le nom de famille de l'un des propriétaires a changé, veuillez le préciser entre parenthèses : (nom de famille actuel).

#### Prénom et initiales

Le prénom légal de toutes les personnes figurant sur le titre de propriété. Si l'un des propriétaires utilise un prénom différent, veuillez l'indiquer entre parenthèses : (prénom).

#### Adresse postale

L'adresse à laquelle vous recevez du courrier de la poste.

**Téléphone (domicile)**

Votre numéro de téléphone à domicile.

**Téléphone (cellulaire)**

Votre numéro de téléphone cellulaire ou un numéro secondaire (par exemple, le numéro de téléphone au travail)

**Adresse électronique**

L'adresse électronique que vous souhaitez utiliser pour les échanges de correspondance avec le Programme de PVBI.

**Personne-ressource autorisée – si ce n'est pas le propriétaire**

Remplissez cette section si, à titre de propriétaire, vous avez nommé quelqu'un pour agir en votre nom dans le cadre de la demande au titre de la PVBI. La personne-ressource autorisée doit avoir atteint l'âge de la majorité.

Par exemple, les personnes ci-dessous pourraient agir à titre de personnes-ressources :

- Mandataire – Délégation écrite autorisant une personne à agir légalement au nom d'une autre, y compris pour signer des documents juridiques. En cas de procuration ou de procuration permanente relative aux biens, il faut présenter des copies des documents de procuration.
- Fiduciaire ou exécuteur testamentaire – Personne autorisée à administrer les biens d'une personne décédée. Il faut présenter une copie de la procuration.

Si vous désirez autoriser quelqu'un, par exemple un avocat ou un agent immobilier, à agir en votre nom, veuillez en informer le bureau du Programme de PVBI par écrit (par courrier ou par courriel), en précisant que vous l'autorisez à discuter de votre dossier avec la personne-ressource autorisée. Vous recevrez des copies de la correspondance.

**Nom de famille**

Le nom de famille légal de la personne-ressource autorisée.

**Prénom et initiales**

Le prénom légal de la personne-ressource autorisée. Si la personne-ressource porte un autre prénom, veuillez l'indiquer entre parenthèses : (prénom)

**Adresse postale**

L'adresse à laquelle la personne-ressource autorisée reçoit du courrier par la poste.

**Téléphone (domicile)**

Numéro de téléphone de la personne-ressource autorisée.

**Téléphone (cellulaire)**

Le numéro de téléphone cellulaire ou le numéro de téléphone secondaire de la personne-ressource autorisée (par exemple, son numéro au bureau).

**Adresse électronique**

Adresse électronique de la personne-ressource autorisée aux fins de la correspondance.

**Relation**

La relation qui existe entre la personne-ressource autorisée et le propriétaire (par exemple, avocat ou mandataire).

**Nom de la société (s'il y a lieu)**

Le nom de la société pour laquelle travaille la personne-ressource.

## Section 2 – Critères d’admissibilité et administratifs

### A Est-ce que la propriété est située dans la zone géographique désignée de la PVBI?

Cochez Oui ou Non.

Pour pouvoir déposer une demande d’indemnisation en vertu du Programme de PVBI, votre propriété doit être située dans la zone de PVBI, indiquée ci-dessous.



### B Est-ce que tous les propriétaires légaux consentent à cette demande?

Tous les propriétaires légaux (ceux dont le nom apparaît sur le titre de propriété) doivent accepter de déposer une demande de PVBI.

### C Le Programme de PVBI a été établi en octobre 2001 et, une fois l’installation de gestion à long terme des déchets parvenue à l’étape de la surveillance et de l’entretien, il se poursuivra pendant une période pouvant aller jusqu’à deux ans. Fournissez les renseignements demandés ci-dessous pour confirmer que la demande de PVBI a été produite pour traitement dans un délai de 40 jours ouvrables après la date à laquelle le demandeur subit une perte depuis un an.

Indiquez la date de renouvellement du prêt hypothécaire.

### D Indiquez quel est le projet de l’Initiative de la région de Port Hope qui a eu des répercussions sur le renouvellement de votre prêt hypothécaire.

Choisissez le projet de Port Hope ou le projet de Port Granby.

### E Avez-vous déjà présenté une demande pour cette propriété dans le cadre du Programme de PVBI?

Cochez Oui ou Non.

### F Cerner l’événement du projet de l’IRPH qui est à l’origine de vos difficultés de renouvellement de l’hypothèque (par exemple, le début des activités d’assainissement sur la promenade Highland).

Voir la liste « Événements du projet » présentée sur le formulaire de demande.

**G Est-ce que l'un ou l'autre des propriétaires a déjà reçu des fonds en vertu d'un autre programme fédéral, provincial ou municipal, pour le dédommager en tout ou en partie d'une perte liée à l'Initiative de la région de Port Hope?**

Cochez Oui ou Non. Dans l'affirmative, veuillez fournir les renseignements voulus sur cette indemnisation financière.

Note : Si une indemnisation financière a déjà été versée, le montant de cette indemnité pourrait être déduit de l'indemnité accordée en vertu de la PVBI.

### **Section 3 – Critères du mécanisme standard**

---

Si vous choisissez le mécanisme standard, vous devez :

- A. prouver qu'au moins trois institutions financières ont refusé de renouveler votre prêt hypothécaire au taux hypothécaire en vigueur;**
- B. prouver qu'une prime de risque liée à l'IRPH a été appliquée au taux de l'emprunt hypothécaire supérieur au taux en vigueur;**
- C. prouver la valeur de la propriété avant le projet et prouver que sa valeur a diminué;**
- D. prouver que cette diminution est attribuable à l'IRPH;**
- E. indiquer le montant de l'indemnité que vous réclamez;**
- F. fournir les pièces justificatives exigées;**
- G. répondre aux autres critères décrits dans la section G**

**A Prouver qu'au moins trois institutions financières ont refusé de renouveler le prêt hypothécaire de votre propriété au taux en vigueur**

Une institution financière décide d'accorder ou de renouveler un prêt hypothécaire en fonction d'une variété de facteurs, notamment le dossier de crédit du demandeur et le rapport endettement hypothécaire et valeur nette de la maison, etc.

Vous êtes tenu de présenter les lettres d'au moins trois institutions financières autorisées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) vous signalant qu'elles refusent de renouveler le prêt hypothécaire de votre propriété au taux en vigueur.

**B Prouver qu'une prime de risque liée à l'IRPH a été appliquée au taux de l'emprunt hypothécaire supérieur au taux en vigueur**

Pour que votre dossier fasse l'objet d'un examen, vous devez prouver que ces institutions ont appliqué une prime de risque en raison de l'événement du projet de l'IRPH. Pour ce faire, vous devez joindre à votre demande des lettres de trois institutions financières approuvées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Aucun autre facteur, par exemple votre cote de crédit ou une diminution de la valeur de la propriété liée à des facteurs autres que l'IRPH, ou encore une augmentation du montant de l'hypothèque, ne doivent avoir incité les institutions financières à augmenter le taux de l'emprunt hypothécaire.

Pour prouver que la valeur marchande de la propriété a diminué et que cela explique l'augmentation de la prime de risque ou la diminution de la valeur nette de la propriété, vous devez fournir les pièces justificatives indiquées aux sections C et D, ci-dessous.

## C Prouver la valeur de la propriété avant le projet et prouver que sa valeur a diminué

En plus de fournir les pièces justificatives indiquées aux sections 3A et 3B, vous devez également fournir les documents ou informations ci-dessous pour prouver que la valeur de la propriété a diminué :

- une évaluation établissant la juste valeur marchande de la propriété la veille de l'événement du projet désigné;
- une analyse de régression multiple pour une propriété de Port Hope ou une analyse comparative des ventes/des données pour une propriété située à Clarington, pour prouver qu'il y a un écart de valeur entre la propriété concernée, les propriétés situées dans un même rayon et les propriétés situées dans la collectivité de référence;
- une pièce confirmant que l'IRPH, à l'exclusion de tout autre facteur, explique la diminution de la valeur de la propriété pendant la période en question;
- la valeur (en dollars) de la diminution (« Montant de la diminution ») et le montant de la prime de risque exprimée en taux d'intérêt (« Montant de la prime de risque »)

Une demande d'indemnité dont le montant est supérieur à ce qui peut être prouvé par les faits (c.-à-d. une évaluation certifiée, une analyse de régression multiple, une analyse comparative des ventes, etc.) ou dont les preuves ne sont pas suffisantes pour justifier le montant demandé sera renvoyée au demandeur à des fins de révision. Les demandes qui ne sont pas corrigées dans un délai de 30 jours seront rejetées.

## D Prouvé que cette diminution est attribuable à l'IRPH

Vous devez établir les liens de causalité, ainsi que la corrélation entre un événement donné du projet de l'IRPH et la diminution de la valeur de la propriété. Pour ce faire, vous devez prouver :

- a) il y a de toute évidence un lien logique de causalité entre l'événement du projet de l'IRPH, les répercussions de cet événement et la diminution de la valeur;
- b) chaque lien de la relation causale est établi selon la prépondérance des probabilités;
- c) aucun autre facteur, outre l'événement de l'IRPH, n'aurait pu avoir d'effets sur le montant de la diminution, par exemple les conditions du marché, la publicité annonçant la vente de la propriété, la présence de déchets radioactifs de faible activité sur la propriété ou aux environs de la propriété, ou tout autre facteur évident qui aurait pu avoir une incidence sur le marché local.

**Il est important de démontrer que si l'institution financière a décidé d'appliquer une prime de risque, c'est directement lié à un événement particulier du projet de l'IRPH, et qu'aucun autre facteur n'a influé sur le montant de la prime de risque.**

Selon le Règlement du Programme de PVBI, le terme « effet du projet » désigne tout effet qui est le résultat de l'IRPH et qui entraîne une diminution de la valeur de la propriété faisant l'objet d'une demande. Si un effet a pour origine la présence de déchets radioactifs de faible activité, et n'est pas lié à une activité de nettoyage de ces déchets, il ne s'agit pas des « effets du projet » aux termes du Règlement.

Le Bureau de gestion de l'IRPH définit le terme « effets reconnus d'un projet » comme suit :

- a) Dommage physique réel et important causé à une propriété (unité de location) qui fait l'objet d'une demande au titre de la PVBI

OU

- b) Entrave considérable à l'utilisation ou à la jouissance d'une propriété (unité de location), qui pourrait déboucher sur une diminution de la valeur locative de cette propriété

À l'heure actuelle, les possibilités de pollution sonore sont le seul effet reconnu du projet. Les stigmates – l'impression qu'il y a un risque – ne font pas partie des effets reconnus du projet. Les exigences ne sont pas les mêmes pour prouver le lien causal de l'effet d'un projet ou le lien causal de l'effet reconnu d'un projet. Le Bureau de gestion de l'IRPH détient des éléments de preuve pour étayer le fait que le projet pourrait provoquer



une pollution sonore dans des zones précises, il reconnaît donc que cet effet est possible à ces endroits. Par conséquent, il est moins laborieux de prouver que des propriétés situées dans les zones désignées subissent une pollution sonore – un effet reconnu du projet – que de prouver que le projet a des effets pour lesquels le Bureau de gestion de l'IRPH ne détient aucune preuve.

Quand on prouve qu'il y a eu diminution de la valeur de la propriété entre la date de l'événement du projet de l'IRPH et la date à laquelle le demandeur éprouve des difficultés à renouveler son prêt hypothécaire, on établit une corrélation entre l'événement du projet de l'IRPH et la diminution de la valeur. Toutefois, cela ne prouve pas le lien de causalité. Il est raisonnable de penser que la diminution de la valeur pourrait avoir d'autres causes, en l'occurrence les suivantes :

**(a) Effets nuisibles**

Les effets nuisibles du projet de l'IRPH (par exemple le bruit des travaux de construction ou la vue sur un chantier) peuvent entraîner une diminution de la valeur de vente ou de location d'une propriété. Si un effet nuisible est en cause, on peut supposer que les répercussions seront les mêmes sur les propriétés situées à peu près au même endroit; c'est-à-dire que la valeur de deux maisons semblables exposées aux mêmes effets nuisibles devraient enregistrer une diminution relativement semblable.

**(b) Effets de la stigmatisation**

Si le projet de l'IRPH stigmatisait la collectivité et pouvait provoquer une diminution généralisée de la valeur des biens immobiliers, on pourrait alors s'attendre à ce qu'il y ait une incidence sur la valeur de vente ou de location de toutes les propriétés à proximité des activités du projet de l'IRPH. Toutefois, à l'heure actuelle, aucune donnée de marché ne semble indiquer que le projet de l'IRPH aurait provoqué des stigmates. Toute tentative de prouver les effets de la stigmatisation devra être fondée sur des données de marché généralisables.

**(c) Effets de la divulgation**

Dans le cadre du projet de Port Hope de l'IRPH, toutes les propriétés urbaines et quelques propriétés rurales de Port Hope feront l'objet d'un contrôle pour vérifier la présence de déchets historiques radioactifs de faible activité. Il y aura un certain laps de temps entre le moment où le propriétaire sera mis au courant de la présence de déchets sur sa propriété et le moment où ces déchets seront nettoyés. Pendant cette période, ces propriétés pourraient se louer ou se vendre à prix moindre, ce qui entraînerait une diminution de la valeur de location ou de vente. Toutefois, s'il s'avérait que le propriétaire savait déjà ou aurait pu savoir qu'il y avait des déchets radioactifs historiques de faible activité sur sa propriété – par exemple, parce qu'un autre exercice de contrôle l'aurait déterminé – la demande deviendrait caduque.

**E Indemnité demandée**

Pour calculer le montant de l'indemnité demandée, procédez comme suit :

1. Présentez un tableau d'amortissement faisant état de l'intérêt payé sur le remboursement du prêt, selon le taux établi avec la prime de risque liée au projet, et ce, pour la période (un an ou moins) visée par votre demande.
2. Présentez un tableau d'amortissement faisant état de l'intérêt payé sur le remboursement du prêt, selon le taux d'intérêt en vigueur, et ce, pour la période (un an ou moins) visée par votre demande.
3. Le montant de l'indemnité demandée correspond à l'écart entre l'intérêt du point 1 et du point 2 ci-dessus.

**F Documents requis**

Joignez les documents ci-dessous à votre demande.

**G Autres**

Il est important de noter que le demandeur ne peut présenter une demande d'indemnisation liée à des difficultés de renouvellement de l'hypothèque qu'après avoir effectivement subi une perte. Les demandeurs peuvent déposer une demande à la fin de chaque année civile de l'hypothèque, mais seulement pour des pertes se produisant pendant une période d'activités de nettoyage.

L'indemnisation s'appliquera seulement au remboursement de l'intérêt pendant la période où la propriété est touchée par l'IRPH, et ce, quelle que soit la durée du renouvellement.

Les demandes pour difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire ne seront pas acceptées ni traitées si la période de renouvellement visée précède ou suit la période pendant laquelle la propriété est directement touchée par l'IRPH.

### **Consentement et signatures requises**

En choisissant de déposer votre demande en vertu du mécanisme standard, vous reconnaissez que :

- vous êtes tenu de prouver tous les aspects indiqués à la section 3 : Critères du mécanisme standard..

En soumettant une demande, vous reconnaissez aussi que l'information ci-dessous pourrait être rendue publique :

- L'adresse de la propriété (unité de location)
- Le montant de l'indemnité accordée en vertu du Programme de PVBI
- La date à laquelle l'indemnité a été accordée

La demande doit être signée par tous les propriétaires du bien immobilier concerné.

En signant le formulaire de demande d'indemnisation pour difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire – Mécanisme standard, vous et toutes les autres parties certifiez que l'information fournie est exacte au meilleur de vos connaissances. Vous comprenez et acceptez que la demande sera traitée en conformité avec les exigences du Programme de PVBI, ce qui comprend le Règlement du Programme de PVBI.