

GID SOU LOJMAN POU AMERIKEN AJE YO

Itilize kapital imobiliye  
kay ou pou satisfè  
bezwè finansye



# Itilize kapital imobilye kay ou pou satisfè bezwen finansye

---

Li enpòtan pou w gen sekirite finansye pandan w ap vyeyi. Posede yon kay se pi gwo avantaj pifò moun epi li kapab yon resous pou ou menm ak fanmi ou. Gid sa a dekri kijan ou ta ka kapab itilize kapital imobilye kay ou si w bezwen— epi tou risk potansyèl ki enplike.

 Valè kapital imobilye kay ou a egal a valè kay ou mwens kantite total ipotèk ki egziste sou pwopriyete w la.

## Konbyen kapital imobilye kay ou genyen?

Montan pwopriyete w la kounye a vo	Total tout ipotèk yo sou pwopriyete a	<b>Kapital imobilye kay ou</b>
\$	—	\$
	=	

Gid sa a ofri enfòmasyon jeneral pou konsomatè yo. Se pa konsèy jiridik ni direktiv règlementè. Pou jwenn enfòmasyon sou kijan pou jwenn èd avoka, tanpri gade seksyon "Ki kote pou m ale pou yo ede mwén" nan gid sa a. Gid sa a gen ladan tou lyen oswa referans sou resous oswa kontni tyès pati. Biwo a pa ni kanpe dèyè tyès pati an ni garanti enfòmasyon tyès pati sa a kòrèk. Gen dwa gen lòt resous k ap sèvi bezwen ou yo tou.

# Sèvi avèk kapital imobilye kay ou: avantaj ak risk

Lè w pran yon prè ki sèvi avèk pwopriyete w la kòm garanti, ou ta ka anmezi konvèti kapital imobilye w an lajan ou ka itilize pou w gen lajan anplis chak mwa pou depans pou viv, peye pou reparasyon nan kay ou, finanse amelyorasyon lakay ou (ki gen ladan sa ki ka ede w rete lakay ou pandan w ap vyeyi), peye pou depans pou swen, oswa pou lòt rezon.

Byenke itilize kapital imobilye lakay ou ka gen avantaj, **sonje ke lè w fè sa w ap pran yon prè ki dwe remèt**. Etan done ou sèvi ak kay ou kòm garanti pou prè sa a, si ou pa fè peman oswa ranpli lòt kondisyon prè yo, **ou ka riske pèdi kay ou atravè poze sele**. Lòt bagay ou dwe konsidere:

- Fè atansyon pou w pa prete plis lajan ke w bezwen, paske w responsab pou w remèt lajan an plis enterè ak frè.
- Pran yon nouvo prè ka afekte kredi ou, paske se yon lòt dèt ou dwe.
- Prè yo jeneralman gen frè initial ou dwe peye, ki diminye kantite lajan an nan kapital imobilye ou ka itilize.
- Veye fwòd. Evite nenpòt konpayi ki mande pou gwo frè davans oswa ki fè pwomès ki pa reyalis. Pran prekosyon tou avèk fwòd sou reparasyon kay kote kontraktè apwoche ou (souvan frape pòt ou) epi mande w pran yon prè pou peye pou reparasyon yo. Li enpòtan pou w machande.

# Fason pou konvèti kapital imobiliye kay ou an lajan

Nan seksyon sa a ou pral wè deskripsyon jeneral kat (4) kalite prè ou ta ka kapab itilize pou jwenn aksè a kapital imobiliye kay ou.

	<b>Ki moun ki jeneralman kalifye pou aplike pou prè sa a?</b>	<b>Kijan ou ka resevwa lajan an?</b>	<b>Èske ou fè peman chak mwa?</b>	<b>Kisa k ap pase balans prè ou apre yon sèten tan?</b>
<b>Refinansman lajan kach</b>	Yon pwopriyetè kay ki gen kapital imobiliye nan kay yo epi ki gen yon ipotèk ki egziste deja.	Tout yon sèl kou lè ou pran prè a.	Wi. Ou gen yon nouvo ipotèk ki gen ladann kantite lajan ki te prete (ak frè) nan refinansman lajan kach la, ki gen ladann lajan yo te itilize pou peye ipotèk anvan an.	Balans prè ou a diminye pandan w ap fè peman chak mwa.
<b>Prè sou kapital imobiliye kay</b>	Yon pwopriyetè kay ki gen kapital imobiliye nan kay yo.	Tout yon sèl kou lè ou pran prè a.	Wi. Sa a se yon prè separe ak ipotèk ou a, kidonk ou gen de (2) peman chak mwa: (1) ipotèk, ak (2) prè pou kay.	Balans prè ou a diminye pandan w ap fè peman chak mwa.
<b>Liy kredi kapital imobiliye kay (home equity line of credit, HELOC)</b>	Yon pwopriyetè kay ki gen kapital imobiliye nan kay yo.	Ou ka jwenn aksè a lajan an jan ou bezwen li, jiska yon limit ki detèmine pa kreditè a.	Wi, men se sèlman yon fwa ou kòmanse prete nan liy kredi ou.	Balans prè ou a ap ogmante pandan w ap retire lajan nan liy kredi a, epi apre l ap diminye pandan w ap fè peman chak mwa.
<b>Ipotèk ranvèse</b>	Yon pwopriyetè kay ki gen 62 an oswa pi gran epi yo gen kapital imobiliye lakay yo.	Ou ka resevwa lajan an tout yon sèl kou lè ou pran prè a, nan peman regilye apre yon sèten tan, oswa kòm yon liy kredi ou ka itilize lè sa nesesè.	Ipotèk ranvèse pa mande pou peman chak mwa. Ou remèt tout prè a an menm tan lè ou pa rete lakay ou ankò.	Balans prè ou a ap <b>ogmante</b> apre yon sèten tan, men ou pa janm dwe plis pase 95% nan valè estimasyon kay ou a nan moman prè a dwe peye.

## **Refinansman lajan kach**

Si ou gen kapital imobilye nan kay ou epi tou gen yon ipotèk ki déjà egziste, ou ta ka konsidere yon refinansman lajan kach. Sa vle di ke ou pran yon pi gwo prè ipotèk kont kay ou, sèvi ak yon pati nan montan sa a pou peye vrè ipotèk ou, epi pran rès la nan lajan kach pou itilize pou lòt rezon.

Si w ap konsidere yon refinansman lajan kach, sonje bagay sa yo:

- Yon refinansman lajan kach ka pwolonje kantite tan li pran pou peye ipotèk ou a. Peman mansyèl ou ka ogmante tou, paske w ap ranplase ipotèk ou gen kounye a ak yon pi gwo prè.
- Paske w ap resevwa yon nouvo prè pou ranplase sa ou genyen an, nouvo to enterè w ak lòt kondisyon prè yo chanje. Asire w ke ou konprann detay sa yo anvan ou dakò ak kondisyon yo.
- Anjeneral, prè refinansman lajan kach yo peye sou yon peryòd 30 ane. Byenke sa vle di ke peman mansyèl ou yo ka pi piti pase si prè ipotèk ou a te pou yon tèm 15 ane, li enpòtan pou konnen ke w ap remèt prè a pou yon peryòd tan ki pi long epi balans prè ou diminye an konsekans a yon vitès ki pi dousman.

## **Prè sou kapital imobilye kay**

Yon prè kapital imobilye kay se yon nouvo prè ipotèk ke ou pran lè w sèvi avèk kay ou kòm garanti. Si ou gen yon ipotèk ki egziste déjà, yon prè sou kapital imobilye kay se yon dezyèm ipotèk ak yon dezyèm peman chak mwa separe. Si ou pa dwe lajan sou kay ou, pran yon prè sou kapital imobilye kay se yon nouvo ipotèk sou pwopriyete w la.

Si w ap reflechi sou yon prè sou kapital imobiliye kay, sonje:

- Yon prè kapital imobiliye kay anjeneral gen yon to enterè fiks, ki vle di ke peman mansyèl ou a pa chanje apre yon sèten tan.
- Konpare ak ipotèk tradisyonèl 30 ane ak refinansman lajan kach, prè kapital imobiliye lakay yo anjeneral repeye sou yon peryòd ki pi kout. Byenke sa vle di ou fè peman pou yon kantite tan ki pi kout, sa vle di tou ke peman sa yo pwobableman pi gwo pase pou yon prè ki pi long.

## Liy kredi kapital imobiliye kay (HELOC)

Menm jan ak yon prè kapital imobiliye kay, yon liy kredi kapital imobiliye kay (home equity line of credit, HELOC) pèmèt ou sèvi ak kay ou kòm garanti pou yon prè. Sepandan, kontrèman ak yon prè kapital imobiliye kay, yon HELOC "ouvè," sa vle di li pèmèt ou prete lajan kont kapital imobiliye kay ou, jiska yon limit, chak fwa ou bezwen li. HELOC yo gen yon "periyòd tiraj" inisyal, sa vle di ou ka prete nan lespas yon sèten peryòd tan, anjeneral, dizan. Pandan peryòd tiraj la, ou oblige fè peman enterè ki baze sou kantite lajan ou te prete a. Apre peryòd tiraj la fini, ou antre nan "periyòd ranbousman" an kote ou dwe peye balans ki rete a atravè peman regilye enterè ak kapital la.

Si w ap anvizaje yon HELOC, sonje ke:

- HELOC yo pi fleksib pase lòt prè yo paske yo pèmèt ou retire lajan plizyè fwa epi yo pèmèt ou retire sèlman kantite lajan ou bezwen an.
- HELOC yo souvan gen to enterè ajistab, kidonk apre yonpremye peryòd fiks, to enterè ou a ka ogmante oswa diminye selon mache a–sa ki chanje kantite peman ou chak mwa.

## Ipotèk ranvèse

Avèk yon ipotèk ranvèse, ou prete lajan avèk kay ou kòm yon garanti pou prè a, menm jan ou ta fè pou yon ipotèk tradisyonèl. Kontrèman a yon ipotèk tradisyonèl, yon ipotèk ranvèse repeye lè moun ki prete yo pa rete nan kay la ankò. Malgre ou pa fè peman ipotèk chak mwa, ou dwe kontinye peye taks sou pwopriyete ak asirans pwopriyetè kay, epi kenbe kay ou an bon kondisyon. Paske yo ajoute enterè ak frè nan balans prè a chak mwa, balans prè w la ap monte–pa desann–apre yon sèten tan. Pandan balans prè ou ap ogmante, kapital imobilye kay ou ap diminye. Moun k ap fè ipotèk ranvèse yo dwe gen 62 an oswa plis. Pou plis enfòmasyon sou ipotèk ranvèse, gade paj ipotèk ranvèse CFPB a nan [consumerfinance.gov/reversemortgage](http://consumerfinance.gov/reversemortgage).

Si w ap konsidere yon ipotèk ranvèse, sonje ke:

- Frè pou finalize ipotèk ranvèse yo anjeneral pi wo pase pou lòt prè yo, ki se prensipalman paske moun ki prete ipotèk ranvèse yo dwe peye asirans ipotèk. Asirans sa a garanti ke pandan ke balans prè ou ogmante apre yon sèten tan, ou pa janm dwe plis pase 95% nan sa kay ou a vo nan moman prè a dwe remèt.
- Ou oblige okipe kay ou kòm rezidans prensipal ou, kontinye peye taks sou pwopriyete ak asirans pwopriyetè kay, epi kenbe kay ou an bon kondisyon. Si ou pa fè nenpòt nan bagay sa yo, yo ka sezi kay ou.
- Menm jan ak lòt pwodwi ki dekri nan gid sa a, lè ou mouri eritye ou yo gen pou ranbouse prè ipotèk ranvèse a. Sòf si yo gen lajan pou fè sa, yo ka pran yon lòt prè, vann kay la, oswa remèt kay la bay kreditè a.

- Yon ipotèk ranvèse ka afekte kapasite w pou kalifye pou sèten pwogram avantaj piblik, tankou pwogram soulajman taks sou pwopriyete lokal yo.
- Ou oblige rankontre ak yon ajans konsèy lojman HUD apwouve anvan ou pran yon prè ipotèk ranvèse.



Kijan ou sèvi ak kapital imobiliye kay ou se yon desizyon enpòtan. Ou ka vle pale ak yon avoka, kontab, planifikatè finansye oswa konseye, oswa **ajans konsèy lojman-HUD** apwouve anvan ou pran yon prè. Pou plis enfòmasyon sou fason pou kontakte pwofesyonèl sa yo, gade seksyon *Ki kote pou ale pou èd nan fen gid sa a.*

## Kesyon pou poze tèt ou lè w ap konsidere opsyon ou yo:

### ▪ **Konbyen kay ou a vo? Konbyen dét ou dwe sou kay ou a?**

Okenn nan opsyon ki dekri pi wo a pa pèmèt ou konvèti 100% nan kapital imobiliye w an lajan kach. Avèk yon refinansman lajan kach, prè kapital imobiliye kay ou, oswa HELOC, kreditè yo anjeneral mande pou ou kenbe omwen 10% a 20% nan kapital imobiliye kay ou kòm kapital imobiliye. Yon ipotèk ranvèse pèmèt ou konvèti menm mwens nan kapital imobiliye w an lajan kach–montan an depann de laj ou, kapital imobiliye kay ou, ak to enterè.

### ▪ **Pou konbyen tan ou gen entansyon posede kay ou a?**

Konsidere avni w lè w ap deside kijan pou w itilize kapital imobiliye kay ou. Avèk tout opsyon ki anwo yo, ou dwe remèt prè w la imedyatman si w vann kay ou–donk si gen yon bon chans pou w vann kay ou a nan pwochen de ane yo, aksè akoutèm ou a lajan an ka pa vo frè ou genyen pou peye pou pran prè a. Konsidere opsyon ki gen pi ba pri alavans, tankou yon HELOC, pase youn ki gen pi gwo pri alavans, tankou yon ipotèk ranvèse.

- **Konbyen ou kapab peye chak mwa?**

Jan tablo ki nan gid sa a montre, differan opsyon gen differan enplikasyon pou peman chak mwa. Sonje, sepandan, ke tout opsyon sa yo mande pou ou kontinye peye taks sou pwopriyete ak asirans sou pwopriyete w la.

- **Ki enpak itilizasyon kapital imobilye kay ou a genyen sou plan finansye alontèm ou yo?**

Konvèti kapital imobilye w nan lajan kach kreye yon dèt ou dwe peye. Pou prè kapital imobilye kay, refinansman, ak liy kredi kapital imobilye kay, ou repeye dèt sa a atravè peman chak mwa bay kreditè a. Pou yon ipotèk ranvèse, dèt sa a dwe repeye yon sèl kou lè ou pa rete nan kay la ankò.

- **Ki enplikasyon desizyon sa a ka genyen apre ou mouri?**

Prè ipotèk yo rive nan matirite yo lè w mouri epi eritye w yo dwe repeye yo—sa ki ka vle di yo dwe vann kay la pou yo remèt prè a. Sa a patikilyèman enpòtan pou remake pou ipotèk ranvèse yo paske balans prè ki dwe ranbouse a ogmante aprè yon sèten tan. Pou plis enfòmasyon, gade gid CFPB, *Kite kay ou bay timoun oswa eritye yo*.

# Ki kote pou m ale pou yo ede mwen

## Èd legal

- **Sèvis legal gratis pou moun ki gen laj ki depase 60 an**

Jwenn pwogram lokal ki ofri èd jiridik gratis pou moun ki gen plis pase 60 an lè ou kontakte Eldercare Locator (Endèks Ajans pou Swen Moun Aje) nasyonal la nan (800) 677-1116 oswa [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov).

- **Sèvis legal gratis pou moun ki pa touche anpil lajan**

Jwenn pwogram lokal ki ofri èd legal gratis pou moun ki pa touche anpil lajan nan Legal Services Corporation (Kòporasyon Sèvis Jiridik) nan (202) 295-1500 oswa nan [lsc.gov/find-legal-aid](http://lsc.gov/find-legal-aid).

- **Frè pou peye sèvis avoka**

American Bar Association (Asosyasyon Bawo Ameriken an) ofri enfòmasyon sou kijan pou jwenn yon avoka nan chak eta, resous ki disponib sou zafè lalwa, kijan pou verifye yon avoka gen lisans, ak sa pou w fè si ou gen pwoblèm ak yon avoka, nan (800) 285-2221 oswa nan [findlegalhelp.org](http://findlegalhelp.org).

## Konsèy sou zafè lojman

Depatman Lojman ak Devlòpman Iben Etazini an (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) ofri yon lis ajans konsèy nan zafè lojman ki apwouve epi ki ofri konsèy sou achte oswa lwe kay, sou ranje defo nan peman prè pou achte kay, sou jwenn delè gras epi evite yo sezi kay la. Ajans lojman Hud apwouve a ofri konsèy endepandan, souvan bon mache oswa gratis pou ou, nan (800) 569-4287 oswa nan [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor).

## Konsèy kredi

Pifò konseye kredi yo ofri sèvis atravè biwo fizik, sou entènèt oswa atravè telefòn. Depatman Jistis Etazini (Department of Justice) pibliye yon lis konseye kredi ki apwouve. Rele (202) 514-4100 oswa gade lis la nan [justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](http://justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111).

## Èd kontablite

The American Institute of CPAs (Enstiti Ameriken Kontab) bay yon is lokal sètifye kontab piblik yo, nan (888) 777-7077 oswa [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](http://aicpa.org/forthepublic/findacpa.html).

## Avantaj pou granmoun aje

National Council on Aging (Konsèy Nasional sou Vyeyisman) pibliye yo Benefits CheckUp tool (Zouti Verifikasyon Avantaj) ki konekte granmoun aje avèk avantaj yo ka kalifye pou yo. Rele liy asistans lan nan (800) 794-6559 oswa vizite [benefitscheckup.org](http://benefitscheckup.org).



W ap jwenn plis resous CFPB nan [consumerfinance.gov/olderamericans](http://consumerfinance.gov/olderamericans)

## Kontakte nou

 Sou entènèt  
[consumerfinance.gov](http://consumerfinance.gov)

 Pa telefon  
(855) 411-CFPB (2372)  
(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD

 Pa lapòs  
Consumer Financial Protection Bureau  
P.O. Box 27170  
Washington, DC 20038

 Depoze yon plent  
[consumerfinance.gov/complaint](http://consumerfinance.gov/complaint)