



VOUS AVEZ demandé

Une publication de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada

Savoir c'est pouvoir

Numéro 1 Le 15 mai 2002

L'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) s'est engagée à informer les consommateurs au sujet des produits et des services financiers qui leur sont offerts et à assurer leur protection dans le secteur financier sous réglementation fédérale. Elle reçoit de nombreux appels, courriels, lettres et visites de consommateurs désireux d'en savoir plus sur une vaste gamme de questions. *Vous avez demandé* répond aux questions les plus fréquentes et les plus courantes posées par les consommateurs qui communiquent avec l'ACFC.

Du 24 octobre 2001 – date d'ouverture de l'Agence – au 19 avril 2002, nous avons reçu 6 318 appels, courriels, lettres et visites de consommateurs, dont 1 560 au sujet des cartes de crédit. Nous avons abordé un certain nombre de questions y afférentes dans notre rapport *Les cartes de crédit : À vous de choisir* (que l'on trouve dans la section Publications de notre site Web). Les hypothèques sont le deuxième sujet le plus fréquemment abordé : les consommateurs veulent savoir si les institutions financières ont le droit d'imposer une pénalité aux consommateurs qui veulent rembourser ou renégocier leur hypothèque pour profiter des nouveaux taux moins élevés offerts sur le marché.

Question principale : Hypothèques

Q. Mon institution financière a-t-elle le droit de m'imposer une pénalité ou de me faire payer la différence de frais d'intérêt si je désire rembourser ou renégocier mon hypothèque pour profiter des nouveaux taux moins élevés offerts sur le marché?

R. Tout dépend des conditions énoncées dans la convention hypothécaire initiale ou la convention de renouvellement que vous avez signée. Certaines conventions ne permettent pas que les hypothèques soient renégociées, mais la plupart ne l'interdisent pas.

Si la convention hypothécaire que vous avez signée vous permet de rembourser ou de renégocier votre hypothèque, vous êtes assujéti à une pénalité dont le montant correspond normalement au plus élevé des deux montants suivants : a) trois mois d'intérêt sur votre solde hypothécaire courant, ou b) la différence entre le taux hypothécaire en vigueur et le nouveau taux moins élevé, selon le nombre de mois devant s'écouler d'ici l'expiration de votre hypothèque (un exemple est donné au verso). Certaines institutions financières peuvent également imposer des frais d'administration pour résiliation de contrat.

LES GRANDS FAVORIS DU SITE WEB DE L'ACFC

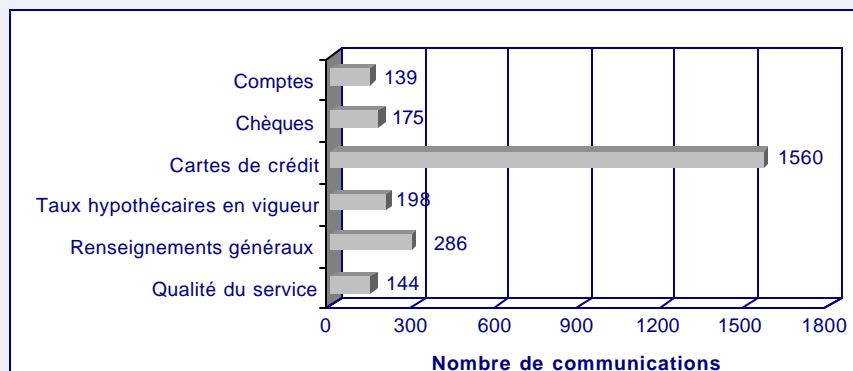
Page la plus consultée :

Publications
(www.acfc-fcac.gc.ca/publications)

Document le plus consulté :

Dépliant :
Comptes à frais peu élevés

Objet des communications concernant les institutions de dépôt de détail



Période du 24 octobre 2001 au 19 avril 2002

Nombre total de communications reçues à ce jour : 6 318
Nombre total de demandes de renseignements : 3 482
Nombre total de plaintes : 2 836

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

L'ACFC vous invite à poser des questions ou à faire des commentaires.

Pour en savoir davantage, faire des commentaires ou obtenir des exemplaires de cette publication, veuillez communiquer avec :

Agence de la consommation en matière financière du Canada
427 ouest, av. Laurier
6^e étage, Édifice Enterprise
Ottawa, ON K1R 1B9

Téléphone : 1 866 461-2232
Télécopieur : (613) 941-1436
Courriel : info@fcac-acfc.gc.ca
Site Web : www.acfc-fcac.gc.ca

Exemples de calcul des pénalités *

Jacques a négocié une hypothèque de 100 000 \$ à un taux d'intérêt annuel de 8 %. Sur son échéance de 60 mois (cinq ans), il lui reste 36 mois. Son solde impayé se chiffre à 97 218 \$. Jacques veut révoquer sa convention hypothécaire et en prendre une autre pour profiter des taux d'intérêt moins élevés offerts sur le marché. Il veut connaître le montant de la pénalité qu'il aurait à payer. En supposant que le taux du marché pour une période de 36 mois (trois ans) soit de 6 %, Jacques paierait une pénalité **qui équivaut au montant le plus élevé résultant des calculs ci-dessous** (tel que stipulé dans son contrat hypothécaire).

Options possibles

a) Pénalité correspondant à trois mois d'intérêt

La pénalité serait :

solde impayé x taux d'intérêt mensuel de
l'hypothèque de Jacques x 3 mois.

Ce qui donnerait :

$$97\,218 \$ \times (8 \% \div 12 \text{ mois}) \times 3 \text{ mois} = \underline{1\,944 \*$

b) Pénalité correspondant à l'écart entre les taux d'intérêt

Pour établir l'écart entre les taux d'intérêt, il faut soustraire du taux d'intérêt appliqué à l'hypothèque de Jacques (8 %) le taux en vigueur sur le marché (6 %) : $8 \% - 6 \% = 2 \%$ (écart entre les taux d'intérêt).

La pénalité établie selon l'écart entre les taux d'intérêt serait :

écart entre les taux d'intérêt pour un mois x nombre de
mois précédant l'expiration de l'hypothèque de Jacques
x solde impayé.

Ce qui donnerait :

$$(2 \% \div 12 \text{ mois}) \times 36 \text{ mois} \times 97\,218 \$ = \underline{5\,833 \*$

Si Jacques décidait de révoquer sa convention hypothécaire, il devrait payer une pénalité de 5 833 \$, soit le montant de la pénalité la plus élevée des deux pénalités possibles.

* Calcul simplifié aux fins d'illustration. Le montant réel de la pénalité imposée par votre institution pourrait être différent.

Pourquoi les institutions financières imposent-elles des pénalités?

La pénalité ou les frais d'intérêt dépendent souvent de la façon dont votre institution financière a obtenu les fonds requis pour vous consentir une hypothèque.

Un moyen d'obtenir des fonds qu'utilisent les institutions pour consentir des hypothèques consiste à offrir à leurs clients des possibilités de dépôts à terme qui rapportent plus qu'un compte d'épargne ordinaire. Par exemple, le consommateur qui fait un dépôt de 60 000 \$ pour cinq ans peut toucher un intérêt annuel de cinq pour cent sur son dépôt. Le dépôt sert à financer une hypothèque de 60 000 \$ pour un autre consommateur qui a choisi lui aussi une hypothèque à échéance de cinq ans. Si, après trois ans (soit avant l'expiration de la période de cinq ans), le détenteur de l'hypothèque veut résilier cette dernière et la renégocier pour profiter de la baisse des taux d'intérêt, l'institution doit tout de même continuer d'appliquer à l'autre consommateur le taux d'intérêt initial plus élevé au dépôt à terme pendant cinq ans.

Conseils pour réduire au minimum le montant des pénalités

De nombreuses conventions hypothécaires prévoient une option de remboursement anticipé sans pénalité. Selon cette option, vous pouvez rembourser jusqu'à 20 pour cent de votre hypothèque au cours d'une année donnée (selon l'institution financière.) Relisez les conditions énoncées dans votre convention pour connaître le pourcentage exact. S'il vous est permis de le faire, vous pouvez rembourser une partie du capital avant de renégocier votre hypothèque. En pareil cas, la pénalité est calculée selon le solde impayé compte tenu du remboursement effectué.

L'option de remboursement anticipé n'est pas cumulative. En d'autres termes, si vous n'avez pas effectué de versement additionnel cette année, vous ne pourriez pas accumuler le pourcentage de remboursement anticipé permis et doubler vos versements l'année prochaine, c'est-à-dire augmenter votre remboursement anticipé de 20 à 40 pour cent. (L'option de remboursement anticipé peut varier d'une institution à l'autre.)

Certaines institutions peuvent aussi vous permettre de proroger votre hypothèque avant la date d'expiration de celle-ci, pour profiter des taux d'intérêt peu élevés en vigueur, en établissant un nouveau taux pondéré et un prêt hypothécaire de plus longue durée. C'est ce qu'on appelle l'option « taux mixte et prolongation » (Des exemples sont donnés ci-dessous.) Toutefois, ce ne sont pas toutes les institutions financières qui le font.

Exemple de l'option « taux mixte et prolongation »

Lyse a encore 12 mois à couvrir sur son hypothèque de 60 mois (cinq ans), au taux d'intérêt de 8 %. Supposons que le taux hypothécaire à échéance de cinq ans ait baissé pour s'établir à 6 %. Si Lyse décide de proroger son hypothèque avant la date d'expiration et opte pour une autre hypothèque de cinq ans, son nouveau taux hypothécaire, selon l'option « taux mixte et prolongation » serait calculé comme suit :

$$[(8 \% \times 12 \text{ mois à couvrir avant la date d'échéance}) + (6 \% \times 48 \text{ mois de la nouvelle hypothèque})] \div 60 \text{ mois (durée de la nouvelle hypothèque)} = 6,4 \% \text{ (nouveau taux pondéré).}$$

Si Lyse choisit l'option « taux mixte et prolongation » son taux hypothécaire sera de 6,4 % pour les 60 prochains mois. (Note : votre institution financière peut imposer des frais d'administration.)