



L'ABC des prêts hypothécaires

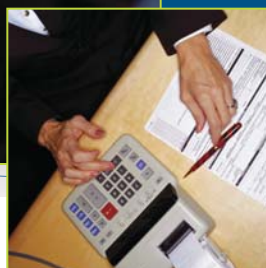


Table des matières

Avant une demande de prêt hypothécaire	1
Amortissement.....	1
Terme.....	2
Options de versements.....	2
Types de prêts hypothécaires.....	4
Mise de fonds.....	6
Assurance prêt hypothécaire.....	10
Cote de solvabilité.....	11
Options spéciales et ventes liées (achats forcés).....	13
Responsabilités	14
Se connaître soi-même – Quels sont vos moyens?.....	14
Magasinez.....	15
Vos droits	17
Lorsque vous faites une demande de prêt hypothécaire –	
Information que vous devez recevoir.....	17
Modification de la convention de prêt hypothécaire.....	19
Renouvellement du prêt hypothécaire.....	19
Après une demande de prêt hypothécaire	20
Comment rembourser votre hypothèque plus rapidement.....	20
Frais de pénalité.....	25
À faire et à ne pas faire	31



Avant une demande de prêt hypothécaire

Amortissement

L'amortissement est la période de temps nécessaire pour rembourser une hypothèque, selon l'hypothèse que le taux d'intérêt et le montant des versements ne changeront pas, que tous les paiements seront effectués dans les délais prévus et qu'aucun paiement supplémentaire ne sera effectué.

Au Canada, la plus longue période d'amortissement est habituellement de 25 ans, mais certaines institutions financières accordent parfois une période encore plus longue. Il est cependant avantageux de choisir la plus courte période d'amortissement possible. Cela permet d'économiser des milliers de dollars d'intérêts en bout de ligne. Le tableau suivant montre le montant des intérêts payés (pendant la totalité de la période d'amortissement) sur un prêt hypothécaire de 150 000 \$, dans le cas d'un taux d'intérêt annuel constant de 6,45 %.



Exemple – Amortissement et intérêts payés

Montant de l'hypothèque	Amortissement	Versement mensuel	Intérêts payés
150 000 \$	25 ans	1 000 \$	150 060 \$
150 000 \$	20 ans	1 105 \$	115 550 \$
150 000 \$	15 ans	1 295 \$	83 200 \$
150 000 \$	10 ans	1 690 \$	53 150 \$

Terme

La période d'amortissement d'un prêt hypothécaire se divise en sous-périodes appelées « termes ». Les termes hypothécaires varient habituellement entre six mois et cinq ans, mais certaines institutions offrent des termes de sept ou dix ans. Le terme est la période de temps pour laquelle le taux d'intérêt et le montant des versements sont fixés, dans le cas d'une hypothèque à taux fixe. Dans le cas d'une hypothèque à taux variable, le montant des versements peut varier ou être fixe; il faut consulter son contrat pour savoir si ce montant peut varier. À la fin du terme, le client peut renouveler son prêt hypothécaire pour un nouveau terme, au taux d'intérêt alors en vigueur.

En général, plus le terme est long, plus le taux d'intérêt est élevé. Parce qu'il n'est pas possible de savoir quels seront les taux d'intérêt pour une période de temps donnée, de nombreux consommateurs recherchant la sécurité choisissent un terme long et un taux d'intérêt fixe, de sorte à connaître à l'avance, du moins pour une période donnée, le montant des sommes qu'ils devront verser en remboursement de leur prêt hypothécaire. Ils peuvent ainsi mieux planifier leur budget et cela augmente leur sentiment de sécurité. Toutefois, pendant les périodes où on prévoit des baisses de taux d'intérêt, bon nombre de consommateurs choisissent une hypothèque à taux variable, afin de profiter des bas taux sans avoir à renégocier leur hypothèque.

Options de versements

La plupart des institutions financières offrent un certain nombre d'options de versements (versements mensuels, deux fois par mois, toutes les deux semaines, hebdomadaires, versements accélérés aux deux semaines, et versements hebdomadaires accélérés). Bien que ces options paraissent toutes semblables, certaines modalités de paiement, comme les versements hebdomadaires accélérés et les versements accélérés aux deux semaines, vous permettent de réaliser d'importantes économies en frais d'intérêt, par opposition aux versements mensuels ordinaires.

Le tableau suivant montre les économies d'intérêts qu'il est possible de réaliser selon les diverses options de versements. Le présent exemple repose sur l'hypothèse d'un prêt hypothécaire de 150 000 \$ amorti sur une période de 25 ans, et d'un taux d'intérêt constant de 6,45 %. Comme on peut le remarquer, le fait de choisir l'option « versements hebdomadaires accélérés » ou « versements accélérés aux deux semaines » permet à l'emprunteur d'économiser des milliers de dollars en frais d'intérêt payables pour la période totale du prêt hypothécaire.

Exemple – Économie d'intérêts résultant des diverses options de versements*

	Montant du versement	Fréquence	Amortissement	Intérêts payés	Économie d'intérêts
Mensuels	1 000 \$	Tous les mois	25 ans	150 060 \$	—
Deux fois par mois	500 \$	24 fois par année	25 ans	149 660 \$	400 \$
Toutes les deux semaines	460 \$	26 fois par année	25 ans	149 630 \$	430 \$
Hebdomadaires	230 \$	52 fois par année	25 ans	149 455 \$	605 \$
Toutes les deux semaines accélérés	500 \$	26 fois par année	20.7 ans	120 650 \$	29 410 \$
Hebdomadaires accélérés	250 \$	52 fois par année	20.6 ans	120 300 \$	29 760 \$

* À noter : Pour les fins de l'illustration, les chiffres qui figurent dans cet exemple ont été arrondis. Il peut y avoir de légères différences dans le calcul des intérêts d'une institution à l'autre. Les intérêts payés et l'économie d'intérêts ont été calculés pour la totalité de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Versements mensuels

Dans le cas des versements mensuels, les fonds sont prélevés du compte un jour donné, une fois par mois (ou 12 fois par année), le premier jour de chaque mois, par exemple. Cette modalité de paiement n'entraîne aucune économie d'intérêts, contrairement à certaines autres options décrites ci-après.

Versements deux fois par mois

Si vous choisissez l'option « versements deux fois par mois », la moitié du versement mensuel sera prélevé de votre compte deux fois par mois (p. ex. le premier et le 15 de chaque mois); il y aura ainsi 24 versements par année. Cette modalité de paiement n'entraîne aucune économie d'intérêts significative.

Versements aux deux semaines (non accélérés)

Si vous choisissez l'option « versements non accélérés aux deux semaines », vous effectuez un paiement toutes les deux semaines (p. ex. le jeudi, toutes les deux semaines). Puisqu'il y a 52 semaines dans une année, il y aura 26 versements par année (52 semaines ÷ 2). Pour calculer le montant des versements toutes les deux semaines, il faut multiplier le montant du versement mensuel par 12 et le diviser par 26 (1 000 \$ × 12 ÷ 26 = 461,54 \$). Cette modalité de paiement n'entraîne aucune économie d'intérêts significative.

Versements hebdomadaires (non accélérés)

Dans le cas des versements hebdomadaires non accélérés, un paiement est effectué toutes les semaines (p. ex. tous les jeudis). Puisqu'il y a 52 semaines dans une année, vous effectuerez 52 versements dans l'année. Pour calculer le montant des versements hebdomadaires, il faut multiplier le montant du versement mensuel par 12 et le diviser par 52 ($1\ 000 \$ \times 12 \div 52 = 230,77 \$$). Cette modalité de paiement n'entraîne aucune économie d'intérêts significative.

Versements accélérés aux deux semaines

L'option « versements accélérés aux deux semaines » vous permet de payer la moitié de votre versement mensuel toutes les deux semaines (p. ex. le jeudi, toutes les deux semaines). Puisqu'il y a 52 semaines dans une année, vous effectuerez 26 versements dans l'année ($52 \text{ semaines} \div 2$). De cette façon, vous ferez un paiement supplémentaire équivalent à un versement mensuel chaque année, ce qui signifie que vous rembourserez votre prêt hypothécaire plus rapidement que prévu et que vous réaliserez une économie en frais d'intérêts.

Versements hebdomadaires accélérés

Dans le cas de l'option « versements hebdomadaires accélérés », le quart du montant du versement mensuel est débité de votre compte toutes les semaines (p. ex. tous les mardis). Puisqu'il y a 52 semaines dans une année, vous effectuerez 52 versements dans l'année. Comme dans le cas de l'option « versements accélérés aux deux semaines », vous effectuez un paiement supplémentaire équivalent à un versement mensuel chaque année, ce qui signifie que vous rembourserez votre prêt hypothécaire plus rapidement que prévu et que vous réaliserez une économie en frais d'intérêts.

Types de prêts hypothécaires

Hypothèque (fermée) à taux fixe

Une hypothèque à taux fixe permet de bénéficier de la sécurité qu'apporte le gel du taux d'intérêt hypothécaire pour une période de temps prédéterminée, variant habituellement entre six mois et cinq ans. D'autres termes, comme trois mois, six mois, sept ans et dix ans, sont aussi offerts.

Si vous estimez qu'une hausse des taux d'intérêt est possible, vous pourrez favoriser une hypothèque à long terme, comme un terme de cinq ans. Si vous estimez que les taux sont à la baisse ou qu'ils restent assez stables pour une longue période de temps, vous choisirez préférentiellement un terme court.

La plupart des prêteurs autorisent les paiements hypothécaires supplémentaires sans pénalité. Ces paiements peuvent totaliser jusqu'à 25 % du montant initial de l'hypothèque (selon l'institution). Toutefois, si vous désirez effectuer un versement qui dépasse le plafond annuel autorisé ou rembourser l'hypothèque dans son entier, vous devrez généralement payer une pénalité. Vous devez donc vous assurer de bien comprendre ces conditions avant de choisir le terme.

Hypothèque ouverte

Une hypothèque ouverte permet de rembourser une partie ou la totalité de l'hypothèque du prêt en tout temps, sans pénalité. Les hypothèques ouvertes ont habituellement un terme court, soit de six mois à un an. Le taux d'intérêt est habituellement supérieur au taux fixé pour un prêt hypothécaire fermé avec un terme semblable. Un prêt hypothécaire ouvert peut s'avérer un choix judicieux si votre maison est à vendre et que vous voulez rembourser l'institution financière avec l'argent obtenu de la vente.



Hypothèque à taux variable

À la signature d'un prêt hypothécaire à taux variable, l'institution prêteuse calcule un versement hypothécaire qui inclut le capital et les intérêts. Pendant le terme hypothécaire, les versements ne changent habituellement pas. Le taux d'intérêt du prêt hypothécaire change toutefois en fonction des changements du taux de référence pour les prêts à intérêt variable.

Si les taux d'intérêt baissent, une plus petite partie de chaque versement sera affectée au remboursement de l'intérêt et une plus grande partie sera affectée au remboursement du capital. Si les taux d'intérêt montent, une plus grande partie du versement sera affectée au remboursement de l'intérêt et une plus petite partie sera affectée au remboursement du capital.

Certains prêts hypothécaires à taux variable sont entièrement ouverts (il est possible de rembourser la totalité ou une partie du prêt hypothécaire en tout temps, sans pénalité). D'autres sont parfois fermés et assortis d'une pénalité pour le remboursement intégral ou partiel du prêt.

Hypothèque « convertible »

Un prêt hypothécaire « convertible » permet de renégocier le taux d'intérêt avant la date d'échéance. Toutefois, les institutions prêteuses n'offrent pas toutes l'option du prêt convertible. Cette option vous permet de prolonger le terme en cours de l'hypothèque sans payer de pénalité, mais seulement si vous laissez votre hypothèque chez le même prêteur. Si vous constatez, par exemple, après deux mois des signes d'une hausse prochaine des taux d'intérêt, vous pouvez choisir une hypothèque à long terme, comme un terme de cinq ans. Les hypothèques « convertibles » sont souvent liées à des prêts hypothécaires à taux variable ou à taux fixe ayant un terme court.

Hypothèque à taux révisable

Un prêt hypothécaire à taux révisable est un prêt hypothécaire où le taux d'intérêt et le montant des versements sont rajustables de temps à autre, pendant le terme.

Mise de fonds

La mise de fonds est le montant d'argent payé initialement pour l'achat de la maison. Vous devriez avoir une bonne idée du montant que vous pourrez affecter à la mise de fonds avant de vous entretenir avec un prêteur ou un courtier potentiel.

Le montant minimum de la mise de fonds pour l'achat d'une maison dépend de nombreux facteurs (situation géographique, type de maison, coût de la maison, etc.).

Normalement, la mise de fonds minimale nécessaire pour l'achat d'une maison unifamiliale ou d'un condominium est égale à cinq pour cent du prix d'achat accepté (ou de la valeur marchande, si ce dernier montant est moins élevé). Habituellement, pour l'achat d'une maison à deux logements (duplex), la mise de fonds minimale est égale à 7,5 % et pour une maison à trois logements (triplex) ou à quatre logements, elle est égale à 10 % du prix d'achat. Toutefois, moins la somme que vous devez emprunter est élevée, moins vous aurez à payer d'intérêts.

Si votre mise de fonds est inférieure à 25 %, l'hypothèque est considérée comme un prêt hypothécaire « à rapport prêt-valeur élevé ». Dans ce cas, le prêteur hypothécaire doit, aux termes de la loi, vous obliger à acheter une assurance-prêt (assurance contre le défaut de paiement). Si votre mise de fonds est égale ou supérieure à 25 %, l'hypothèque est considérée comme un prêt hypothécaire ordinaire et vous n'êtes pas tenu de l'assurer, aux termes de la loi. Toutefois, il peut arriver qu'une institution prêteuse exige une assurance prêt hypothécaire pour un prêt à risque élevé, même si la loi ne l'exige pas.

Habituellement, votre mise de fonds doit venir de vos propres fonds. Si vous empruntez ce montant (sur une marge de crédit, un prêt personnel ou une carte de crédit, par exemple), une prime plus élevée d'assurance prêt hypothécaire s'applique. Voir la section « Assurance prêt hypothécaire » à la page 10 pour plus de détails.

Le régime d'accèsion à la propriété (RAP)

Si vous êtes « acheteur d'une première maison », le régime d'accèsion à la propriété (RAP) pourrait vous aider à trouver l'argent nécessaire pour votre mise de fonds ou augmenter le montant de la mise de fonds que vous pouvez vous permettre de payer pour l'achat de votre maison.

Le RAP est un programme géré par l'Agence du revenu du Canada (ARC) qui vous permet de retirer jusqu'à 20 000 \$ des montants investis dans votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter ou construire une habitation. Vous n'avez pas à inclure dans votre revenu les retraits qui remplissent les conditions d'admissibilité au RAP, et l'émetteur ne fera aucune retenue d'impôt sur ces retraits. Si vous achetez une habitation avec votre époux, votre conjoint de fait ou toute autre personne, chacun de vous peut retirer jusqu'à 20 000 \$.

Vous avez 15 ans pour rembourser les montants retirés de votre REER. Généralement, vous devrez rembourser chaque année un montant minimum préétabli dans votre REER, jusqu'à ce que vous ayez remboursé le total de vos retraits. Les remboursements doivent débiter la deuxième année suivant la date de vos retraits. Si vous ne remboursez pas le montant annuel prévu pour une année spécifique, vous devrez l'inclure dans votre revenu de cette année-là.

Exemple : remboursement du RAP

En 2002, Martin a retiré 6 000 \$ de son REER pour participer au RAP. Les remboursements annuels minimums de Martin, qui débiteront en 2004, devront être de 400 \$ ($6\,000 \$ \div 15$).

Si Martin décide de ne pas faire de remboursement en 2004, il devra inclure 400 \$ dans son revenu de 2004. Le montant de ses remboursements annuels minimums demeurera cependant 400 \$ pour 2005 et les années suivantes.

D'autre part, si Martin décide de faire un remboursement de 1 000 \$ en 2004, le montant de ses remboursements annuels minimums pour 2005 et les années suivantes sera de 357,14 \$ ($[6\,000 \$ - 1\,000 \$] \div 14$).



Pour être admissible au RAP :

- Vous devez avoir conclu une entente écrite pour acheter ou construire une habitation (une préautorisation de prêt hypothécaire ne sera pas acceptée).
- Vous devez avoir l'intention d'occuper l'habitation comme lieu principal de résidence.
- Vous devez être considéré comme l'acheteur d'une première habitation. Pour ce faire, vous ou votre conjoint ne devez pas avoir été propriétaire d'une habitation que vous occupiez comme lieu principal de résidence durant la période commençant le 1^{er} janvier de la quatrième année avant l'année du retrait.
- Le solde du RAP le 1^{er} janvier de l'année du retrait doit être de zéro.

Exemple

En 1995, Jeanne a retiré 7 500 \$ de son REER en vue de participer au RAP. Elle a choisi de ne faire que les remboursements minimums de 500 \$ ($7\,500 \$ \div 15$) par année. Jeanne a effectué son premier remboursement de 500 \$ en 1997. Elle effectuera son remboursement final 15 années plus tard, soit en 2011. En janvier 2012, le solde du RAP de Jeanne sera donc entièrement payé. Or, Jeanne ne peut pas retirer plus de fonds de son REER pour participer à un RAP avant janvier 2012.

- Vous devez effectuer tous les retraits dans la même année. **À noter** : si vous recevez un montant dans une année et un autre en janvier de l'année suivante, les deux montants seront considérés comme ayant été reçus dans l'année où vous avez fait le premier retrait.

Exemple

Le 15 octobre 2001, Mathieu a retiré 7 500 \$ de son REER en vue de participer au RAP. Avant le retrait, Mathieu a conclu une entente écrite pour la construction de sa maison. En mars 2002, il a retiré 1 500 \$ supplémentaires pour couvrir des dépenses inattendues. Comme le second retrait de Mathieu a été effectué après janvier 2002, celui-ci n'est pas éligible au RAP et devra être inclus dans le revenu de Mathieu pour 2002.

- Ni vous ni votre époux ou conjoint de fait n'avez été propriétaire de l'habitation plus de 30 jours avant le retrait.

- Vous devez avoir acheté ou construit l'habitation avant le 1^{er} octobre de l'année qui suit l'année de vos retraits. Une maison est considérée « construite » à la date où elle devient habitable.
À noter : une prolongation peut être accordée sous certaines conditions. Contactez l'ARC pour plus d'information.

Exemple

Le 20 février 2002, Nathalie fait un retrait du RAP de 10 000 \$. Plus tôt au cours du même mois, elle a conclu un contrat pour la construction de sa maison. Pour que son retrait soit éligible au RAP, la maison de Nathalie devra être habitable au plus tard le 1^{er} octobre 2003. Autrement, Nathalie devra soit tenter d'obtenir une prolongation de l'ARC, soit inclure son retrait dans son revenu de 2002.

- La cotisation à votre REER doit avoir été faite au moins 90 jours avant son retrait aux fins du RAP.
- Vous devez être un résident du Canada.

Avant de recourir au Régime d'accession à la propriété, il est important de bien mesurer les avantages et les inconvénients d'utiliser votre REER pour acheter votre maison. Plusieurs questions devraient être considérées avant de prendre une telle décision, dont : serez-vous en mesure d'effectuer les remboursements à chaque année dans votre REER? Est-ce à votre avantage, ou encore est-ce le bon moment d'encaisser votre REER (i.e., quel est le taux de rendement de votre REER, en comparaison du taux d'intérêt de votre hypothèque)? Vaut-il la peine de perdre le potentiel de rendement et de croissance de votre REER au profit d'une réduction de l'intérêt que vous devrez payer sur votre hypothèque?

Votre conseiller financier pourra vous aider à répondre à plusieurs de ces questions et à toutes autres questions que vous pourriez avoir. Vous pouvez également obtenir davantage de renseignements sur le RAP auprès de l'Agence du revenu du Canada (1 800 959-8281, www.cra-arc.gc.ca).

Assurance prêt hypothécaire

Les prêts hypothécaires à « rapport prêt-valeur élevé » (ceux où la mise de fonds est inférieure à 25 %) doivent, aux termes de la loi, être assurés contre le défaut de paiement. Cette assurance peut être fournie par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ou par l'entremise d'un assureur privé accrédité (comme GE Assurance Hypothèque Canada). Grâce à l'assurance prêt hypothécaire, en cas de défaut de paiement des versements hypothécaires, le prêteur est remboursé par l'assureur.

Veillez prendre note que l'assurance prêt hypothécaire ne protège que l'institution prêteuse. En cas de défaut de paiement des versements hypothécaires, et si le produit de la vente de la maison n'est pas suffisant pour payer le solde impayé de l'hypothèque, l'institution prêteuse sera couverte par l'assurance prêt hypothécaire. Il est à souligner que, dans ce cas, vous perdriez quand même votre maison.

Avant de vous accorder l'assurance, l'assureur de prêts hypothécaires effectue

généralement une évaluation de votre crédit pour déterminer votre acceptabilité et il exige parfois des frais de demande ou d'évaluation pour procéder à l'examen de votre dossier et approuver le prêt hypothécaire. Ces frais couvrent les coûts associés à la confirmation de l'assurabilité du prêt hypothécaire (confirmation de la propriété et de la capacité financière du demandeur). Dans certains cas, l'institution prêteuse paie ces frais.

Habituellement, votre mise de fonds doit venir de vos propres fonds. Si vous empruntez ce montant (sur une marge de crédit, prêt personnel ou carte de crédit, par exemple), une prime plus élevée d'assurance prêt hypothécaire s'applique (voir le tableau suivant).

La prime d'assurance prêt hypothécaire peut être payée comptant ou ajoutée à votre hypothèque. Bien que la deuxième option puisse sembler intéressante à première vue, rappelez-vous qu'elle demeure plus coûteuse puisque vous devrez payer des intérêts sur la valeur de la prime.

Voici les primes d'assurance prêt hypothécaire :

Mise de fonds	Prime d'assurance ¹
De 0 à 5 % provenant de fonds empruntés	2,90 %
De 5 % à 9,99 %	2,75 %
De 10 % à 14,99 %	2 %
De 15 % à 19,99 %	1,75 %
De 20 % à 24,99 %	1 %

¹ Du prix d'achat accepté (ou de la valeur marchande, si ce montant est inférieur). Taux en vigueur à compter du 22 avril 2005.

Aux termes de la loi, il n'est pas obligatoire d'assurer les prêts hypothécaires ordinaires (ceux où la mise de fonds est égale ou supérieure à 25 %). Cependant, une assurance prêt hypothécaire est parfois exigée si le prêt est considéré à risque. Dans ce cas, certains prêteurs exigent une prime de 0,65 % si la mise de fonds se situe entre 25 % et 34,99 %, ou une prime de 0,5 % si la mise de fonds est supérieure à 35 % (taux en vigueur en juillet 2003).

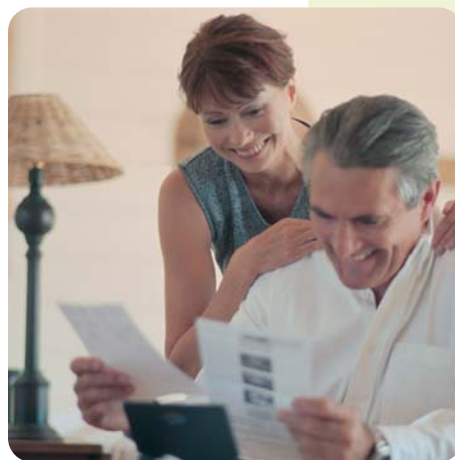
Cote de solvabilité

Lorsqu'il reçoit une demande de prêt hypothécaire, le prêteur vérifie s'il devrait accorder le prêt et sous quelles conditions.

Le prêteur vous demande alors l'autorisation d'obtenir une copie de votre dossier de crédit. Ce dossier contient la cote de solvabilité que vous avez détenue dans le passé ainsi que votre cote actuelle; il y est également indiqué la façon dont vous gérez votre crédit. Si vous ne gérez pas bien votre crédit, vous pourriez devoir payer une prime plus élevée et votre demande pourrait même être refusée, selon l'institution financière.

Si vous faites continuellement des paiements en retard ou si vous ne payez pas du tout vos factures, le prêteur pourrait refuser votre demande d'hypothèque. Certains prêteurs acceptent peut-être de donner suite à votre demande si vous disposez d'une mise de fonds considérable et que vous désignez un cosignataire acceptable.

Si vous avez fait faillite dans le passé, cet antécédent figurera dans votre dossier de crédit pendant au moins six ans après la décharge. Alors que certains prêteurs n'examineront pas votre demande si une décharge de faillite est inscrite à votre dossier de crédit, d'autres examineront votre demande en fonction de votre situation actuelle et du montant de votre mise de fonds.



Comment pouvez-vous obtenir davantage de renseignements sur votre dossier de crédit?

Vous devriez demander une copie de votre dossier de crédit au moins une fois par an. Ceci est d'autant plus important avant de faire une demande de prêt hypothécaire, pour vous assurer que votre dossier de crédit ne contient aucune erreur. Ce service vous est généralement offert gratuitement. Pour demander une copie de votre dossier de crédit, veuillez communiquer avec les agences d'évaluation de crédit suivantes :

Equifax Canada

Division des relations consommateurs
C.P. 190, station Jean-Talon
Montréal (Québec) H1S 2Z2
Téléphone (sans frais) : 1 800 465-7166
Télécopieur : (514) 355-8502
Site web : www.equifax.ca

TransUnion Canada

Pour les résidents du Québec :
TransUnion Canada (Le Groupe Écho)
1 Place Laval, Bureau 370
Laval (Québec) H7N 1A1
Téléphone (sans frais) : 1 877 713-3393
Télécopieur : (905) 527-0401

Toutes les provinces à l'exception du Québec :

TransUnion Canada
Centre de relations aux consommateurs
Case postale 338, LCD 1
Hamilton (Ontario) L8L 7W2
Téléphone (sans frais) : 1 866 525-0262
Télécopieur : (905) 527-0401

Site web : www.transunion.ca

Les Bureaux de crédit du Nord Inc.

336 boulevard Rideau
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 1P2
Télécopieur (sans frais) : 1 800 646-5876
Site web : www.creditbureau.ca

Comment pouvez-vous corriger une erreur commise dans votre dossier de crédit?

Si vous trouvez une erreur ou certaines anomalies dans votre rapport de crédit, vous pouvez vous adresser directement à l'agence d'évaluation du crédit. Toutefois, l'agence doit communiquer avec l'organisation qui a signalé l'information erronée, car elle ne peut pas faire de corrections sans confirmer au préalable qu'une erreur a été commise.

Les agences d'évaluation du crédit sont assujetties aux lois provinciales. Dans la plupart des provinces, les agences d'évaluation du crédit doivent résoudre les différends dans un délai de 30 jours (90 jours en Alberta). En d'autres termes, l'agence d'évaluation du crédit doit communiquer avec l'organisation qui lui a fourni l'information et, si elle confirme l'erreur, l'agence dispose de 30 jours pour apporter une correction au dossier de crédit. Si l'agence confirme que l'information est exacte mais que vous n'êtes pas d'accord avec elle, vous pouvez soumettre une brève déclaration pour expliquer votre position, et elle sera portée à votre dossier de crédit.

Pour éviter que les corrections à votre dossier de crédit prennent trop de temps, vous pouvez communiquer avec l'organisation qui a fourni l'information

erronée (par exemple votre institution financière ou votre émetteur de carte de crédit) et lui demander de corriger l'erreur.

Si votre institution financière refuse de le faire, vous pouvez lui demander de vous renseigner sur sa procédure de traitement des plaintes. La loi oblige les institutions financières sous réglementation fédérale (telles que les banques, quelques compagnies de fiducie et de prêts et quelques compagnies d'assurance) à se doter d'une telle procédure. C'est un mécanisme conçu pour résoudre les différends entre les consommateurs et leur institution financière. Pour obtenir des renseignements sur la procédure de traitement des plaintes de votre institution financière, adressez-vous au Centre de communications avec les consommateurs de l'ACFC par téléphone sans frais au 1 866 461-2232 ou communiquez directement avec votre succursale.

Options spéciales et ventes liées (achats forcés)

À l'achat d'une maison, vous pourriez être à la recherche de plus d'un type de produit financier. En plus de chercher une hypothèque, vous serez peut-être à la recherche d'une assurance-habitation, d'une assurance-vie ou d'une assurance-invalidité, d'une ligne de crédit, etc.

La plupart des institutions financières peuvent vous offrir des produits et services qui complètent votre prêt hypothécaire. Certains prêteurs vous offrent parfois même de meilleures conditions de prêt hypothécaire si vous leur achetez une assurance-vie hypothécaire ou si vous

transférez votre portefeuille de valeurs mobilières à leur institution. Ces offres semblent peut-être intéressantes, mais il est sage d'obtenir des soumissions d'autres fournisseurs de ce genre de produits et services pour vérifier qu'il s'agit d'une bonne affaire.

Il est aussi important de noter que si vous renouvelez votre hypothèque ou si vous transférez votre hypothèque à une autre institution financière, les options spéciales (par ex., votre police d'assurance-vie ou d'assurance-invalidité) ne se renouvelleront peut-être pas, ou ne seront peut-être pas transférées automatiquement avec votre hypothèque. Vous devrez peut-être faire une nouvelle demande pour continuer de bénéficier de ces options.

De plus, il ne faut pas oublier qu'aux termes de la loi fédérale, une institution financière fédérale ne peut exercer une pression induite sur vous pour que vous achetiez d'elle un autre produit comme condition d'acceptation de votre demande de prêt hypothécaire. Dans le cas d'une pression exercée par un établissement bancaire en vue de conclure une vente liée, vous pouvez communiquer avec l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC).

Responsabilités

Se connaître soi-même – Quels sont vos moyens?

Avant de commencer à chercher une maison et de magasiner pour un prêt hypothécaire, il est important que vous déterminiez quels sont vos moyens.

Préautorisation de prêt hypothécaire

La façon la plus facile de déterminer ses moyens est d'obtenir une « préautorisation » de prêt hypothécaire auprès d'une institution financière. Il s'agit de soumettre vos renseignements financiers à un prêteur potentiel, qui vous indique le montant maximum pour lequel il est disposé à vous consentir un prêt hypothécaire. La préautorisation, qui n'entraîne normalement aucune obligation de votre part (vous ne signez pas un contrat de prêt hypothécaire), peut aussi vous garantir un taux hypothécaire pour une période de 60 à 120 jours.

Examinez votre situation financière

Même si la préautorisation de prêt hypothécaire obtenue auprès d'une institution financière peut sembler pratique, il ne faut pas oublier que le montant de cette préautorisation représente le montant maximum que vous pouvez payer pour une hypothèque, selon les critères du prêteur et les renseignements que vous avez fournis. La préautorisation peut par contre surestimer le montant des versements que vous pouvez réellement vous permettre de



payer, parce qu'elle ne tient pas compte des coûts supplémentaires associés à l'achat d'une maison (par ex. les dépenses imprévues, les changements de taux d'intérêt qui peuvent faire augmenter ces coûts et toute autre obligation financière future, comme le remplacement d'une voiture). Il est donc important de bien comprendre sa situation financière et d'établir un plan financier efficace pour gérer les paiements à venir.

Avant de commencer à chercher une maison, tenez un registre de votre revenu mensuel et de vos dépenses. Vous pourrez ainsi déterminer la période de temps nécessaire pour économiser la mise de fond requise afin d'acheter la maison choisie. Ceci vous permettra également d'établir votre capacité de payer les versements hypothécaires mensuels de cette maison.

Comme règle pratique, mentionnons que vos coûts d'habitation mensuels maximums ne devraient pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut et les paiements mensuels de vos dettes ne devraient pas être supérieurs à 40 % de votre revenu brut mensuel.

En fait, vous devriez vous fixer des montants inférieurs aux plafonds mentionnés précédemment pour bénéficier d'une certaine souplesse en cas de dépenses imprévues ou de changement dans les conditions du prêt hypothécaire (p. ex. une hausse importante des taux d'intérêt au moment du renouvellement du prêt hypothécaire).

Coûts supplémentaires

Il ne faut pas oublier que l'achat d'une maison ne se résume pas au versement de la mise de fonds et aux versements hypothécaires. Il vous faudra en effet prévoir un autre paiement égal à 1,5 à 4 % du prix de la maison pour couvrir les coûts supplémentaires, comme les frais légaux, les droits de cession immobilière et le rajustement des taxes foncières.

Magasinez

Votre prêt hypothécaire constitue probablement la dette la plus importante que vous contracterez dans votre vie. Il est donc important de chercher l'hypothèque réunissant les conditions les plus avantageuses, ce qui vous permettra d'économiser de l'argent.

Prêteurs

Plusieurs types de prêteurs offrent des prêts hypothécaires, comme les banques, les sociétés de prêts hypothécaires, les compagnies d'assurances, les sociétés de fiducie et de prêts, les coopératives de crédit et les caisses populaires. Puisque les prêteurs exigent des prix et des conditions différentes pour des produits semblables, vous devriez vous entretenir avec plusieurs prêteurs pour vous assurer d'obtenir une offre qui réponde le mieux à vos besoins.

Courtiers en prêts hypothécaires

On peut aussi obtenir une hypothèque par l'entremise d'un courtier en prêts hypothécaires. Plutôt que de vous prêter directement l'argent, le courtier organise la transaction en vous trouvant un prêteur. Puisque les courtiers ont accès à un grand nombre de prêteurs, vous disposez d'un plus grand choix de produits hypothécaires et de termes. Toutefois, les courtiers en prêts hypothécaires n'ont pas tous accès aux mêmes institutions financières. Par conséquent, ils n'ont pas tous les mêmes produits à offrir. Vous devriez donc communiquer avec plus d'un courtier, comme dans le cas des banques et des autres institutions financières.

Certains établissements de crédit paient les frais de courtier. Si un courtier ne peut pas vous trouver une meilleure offre que celle de votre institution, vous êtes libre de chercher ailleurs.

Pour obtenir une liste des courtiers en prêts hypothécaires de votre région, veuillez visiter le site Web de l'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires au www.cimbl.ca ou téléphoner à l'Institut en composant le 1 888 442-4625.

Si vous obtenez votre hypothèque par l'entremise d'un courtier en prêts hypothécaires, rappelez-vous que les dispositions de protection des consommateurs décrites dans ce document ne s'appliquent que si le prêteur est régi par le gouvernement fédéral. Pour obtenir la liste complète des institutions financières réglementées par le gouvernement fédéral, veuillez visiter le site Web du Bureau du superintendant des institutions financières au www.osfi-bsif.gc.ca/fra/institutions.asp. Pour toute information concernant les dispositions de protection des consommateurs qui s'appliquent aux institutions financières provinciales, veuillez communiquer avec votre gouvernement provincial.

Posez les bonnes questions

Lorsque vous communiquez avec les diverses institutions financières et courtiers en prêts hypothécaires, il vous faut recueillir certains renseignements afin de comparer les offres et d'éviter toute surprise avant la signature du contrat.

Dans la section intitulée « Vos droits », à la page 17, vous trouverez les renseignements que vous avez le droit de recevoir lorsque vous présentez une demande de prêt à une banque ou à toute autre institution financière fédérale. Ces renseignements sont utiles pour comparer les offres des divers prêteurs et pour vous aider à prendre une décision. Pour faciliter la comparaison, nous vous conseillons d'utiliser l'information contenue dans la section suivante comme aide-mémoire et de l'apporter à chacun de vos entretiens avec un prêteur ou un courtier et de noter l'information fournie. N'hésitez pas à mentionner aux prêteurs que vous magasinez pour trouver le prêt hypothécaire répondant le mieux à vos besoins.

Vos droits

Lorsque vous faites une demande de prêt hypothécaire – Information que vous devez recevoir¹

Les banques, les compagnies d'assurances et les sociétés de fiducie et de prêts sous réglementation fédérale **doivent** vous fournir les renseignements suivants avant que vous apposiez votre signature à une convention ou un acte hypothécaire.

Dans le cas d'une demande de prêt hypothécaire à taux fixe :

- le montant du prêt;
- le terme du prêt et la période d'amortissement;
- le total des versements à la fin du terme;
- de ce total, le montant des frais d'intérêts payés à la fin du terme;
- le taux d'intérêt annuel;
- le taux d'intérêt annuel réel si on inclut les frais supplémentaires liés à l'hypothèque (p. ex. les frais administratifs, les frais de courtier, etc.) que le prêteur peut ajouter aux frais d'intérêts.
À noter : Ce taux est également appelé le "TAC " (taux annuel sur le capital);
- la date à laquelle les intérêts commenceront à courir;
- le montant des versements et leurs dates d'échéance;
- le fait que les paiements doivent d'abord servir à couvrir les intérêts et les autres frais, puis le capital impayé;



¹ Cette section porte sur les types de prêt hypothécaire les plus courants. Toutefois, si votre convention de prêt hypothécaire n'est pas couverte dans la présente section (p. ex. si votre prêt ne prévoit pas de versements fixes ou si le taux d'intérêt variable est déterminé selon une autre méthode que celles qui sont décrites ici), veuillez communiquer avec l'ACFC et nous vous indiquerons quels renseignements votre institution doit vous fournir au moment de signer votre acte ou votre convention.

- les services optionnels (p. ex. assurance-invalidité ou assurance-vie) que vous avez acceptés, leur coût et ce qui arrivera, en termes de remises, de frais et de pénalités, si vous décidez d'annuler ces services;
- la façon dont les remises, les frais ou les pénalités seront calculés si vous décidez de rembourser votre hypothèque avant l'échéance;
- les frais pour défaut de paiement qui seront imposés s'il y a défaut de paiement de l'hypothèque pour quelque raison que ce soit;
- une description de la propriété (s'il y a lieu) fournie à titre de garantie pour le prêt;
- si des frais de courtage payés par l'institution financière à un courtier ont été inclus dans le montant qui vous est prêté;
- si des frais seront exigés pour la quittance de l'hypothèque, lorsque l'intérêt de l'institution financière sur la maison prendra fin, après que l'hypothèque aura été remboursée, et le montant fixé pour ces frais à la date de la déclaration;
- si d'autres frais vous seront imposés, en plus de l'intérêt et les autres frais mentionnés précédemment. Si oui, le type de frais et le montant à payer.

Dans le cas d'une demande de prêt hypothécaire à taux variable :

Si vous présentez une demande de prêt hypothécaire à taux variable, votre banque, compagnie d'assurance ou société de fiducie ou de prêts sous réglementation fédérale doit aussi vous fournir les renseignements suivants :

- le taux d'intérêt annuel qui s'applique au prêt hypothécaire à la date de la déclaration;
- la façon dont le taux d'intérêt annuel est calculé et le moment où le calcul se fait;
- le montant des versements selon le taux d'intérêt annuel à la date de la déclaration et la date à laquelle ils sont dus;
- le montant total des versements à la fin du terme, selon le taux d'intérêt annuel à la date de la déclaration;
- dans le cas d'une demande de prêt hypothécaire à taux variable, si le montant des versements n'est pas rajusté automatiquement en fonction des changements du taux d'intérêt annuel qui s'applique à chaque versement (en d'autres mots, si le montant des versements ne varie pas lorsqu'il y a un changement de taux d'intérêt) :
 - le plafond du taux d'intérêt annuel au-dessus duquel les versements ne suffiront pas à couvrir l'intérêt dû pour le prêt pendant la période;
 - le fait qu'un amortissement négatif soit possible (lorsque le solde impayé augmente plutôt que de diminuer, même si les versements sont effectués en entier);

- si les variations de taux d'intérêt sont liées à un indice public, l'institution financière doit vous fournir, au moins une fois par année, une déclaration contenant les renseignements suivants :
 - le taux d'intérêt annuel et le solde impayé au début et à la fin de la période couverte par la déclaration;
 - le montant et la date de chaque versement dû, selon le taux d'intérêt annuel en vigueur à la fin de la période.

Modification de la convention de prêt hypothécaire

L'institution prêteuse n'apporte généralement pas de modification à la convention de prêt hypothécaire sans votre accord. En cas de modification à la convention de prêt hypothécaire originale, l'établissement doit vous fournir, par écrit, les détails de ces modifications au plus tard 30 jours après leur entrée en vigueur.



Renouvellement du prêt hypothécaire

À la fin du terme, si l'établissement désire renouveler le prêt hypothécaire, il doit vous fournir un nouveau relevé, au moins 21 jours avant la fin du terme en cours. Ce relevé doit contenir les mêmes renseignements que ceux qui sont fournis lors d'une demande de nouveau prêt hypothécaire et il peut être combiné à une convention de renouvellement de prêt hypothécaire. Si, par contre, l'établissement de crédit décide de ne pas renouveler le prêt, il doit vous en informer au moins 21 jours avant la fin du terme en cours.

Rappelez-vous que vous n'êtes pas tenu de renouveler votre prêt hypothécaire auprès du même établissement. Environ quatre mois avant la date de renouvellement, vous devriez prendre contact avec divers courtiers en prêts hypothécaires et institutions financières pour trouver un nouveau prêt aux conditions qui répondront le mieux à vos besoins. Si vous ne magasinez pas et que vous ne négociez pas de nouvelles conditions, votre prêt pourrait être renouvelé automatiquement et vous n'obtiendrez probablement pas le meilleur taux d'intérêt ni les meilleures conditions.

Après une demande de prêt hypothécaire

Comment rembourser votre hypothèque plus rapidement

Chaque paiement supplémentaire effectué en remboursement de l'hypothèque, aussi appelé « remboursement accéléré », entraîne une importante économie d'intérêts. Chaque versement ordinaire comporte une partie « capital » et une partie « intérêt ». La partie « intérêt » du versement est déterminée par le solde impayé de l'hypothèque. À mesure que le solde impayé diminue, la proportion du versement affectée au paiement de l'intérêt diminue et la proportion affectée au paiement du capital augmente.



Exemple – Capital et intérêt

Solde du prêt hypothécaire	Taux	Si le versement est	=	Montant affecté au capital	+	Montant affecté à l'intérêt
150 000 \$	6,45 %	1 000 \$	=	205 \$	+	795 \$
100 000 \$	6,45 %	1 000 \$	=	465 \$	+	535 \$
50 000 \$	6,45 %	1 000 \$	=	730 \$	+	270 \$

Plus vous réduirez rapidement le solde impayé de votre prêt hypothécaire, plus vous économiserez en frais d'intérêt. Puisque les politiques de remboursement accéléré varient d'une institution financière à l'autre et selon le type de prêt hypothécaire, vous devrez consulter votre convention de prêt hypothécaire pour comprendre les options de remboursement accéléré qui peuvent s'offrir à vous. Voici quelques façons de réduire les coûts liés à une hypothèque :

- versements accélérés aux deux semaines
- maintien des mêmes versements lors d'un renouvellement à un taux inférieur
- hausse du montant des versements
- versements forfaitaires
- paiements supplémentaires aux dates de versement.

Versements accélérés aux deux semaines

Une bonne façon de raccourcir votre période d'amortissement consiste à choisir l'option « versements accélérés aux deux semaines ». Cette modalité de paiement vous permet de payer la moitié de votre versement mensuel toutes les deux semaines. Ainsi, un montant équivalant à un versement mensuel supplémentaire est remboursé chaque année. Ce principe est illustré dans l'exemple suivant.

Exemple : versements accélérés aux deux semaines

Jean effectue des versements hypothécaires de 1 000 \$ par mois. Puisqu'il effectue ces versements 12 fois par année, ses versements totalisent 12 000 \$ à la fin de l'année.

Supposons que Jean décide de faire ses versements toutes les deux semaines. Ses versements seront de 500 \$ toutes les deux semaines ($1\ 000\ \$ \div 2$) et il fera 26 versements ($52\ \text{semaines} \div 2$), pour un total de 13 000 \$ à la fin de l'année.

L'exemple suivant montre l'économie de frais d'intérêt que vous pouvez réaliser en choisissant l'option « versements accélérés aux deux semaines », en supposant un prêt hypothécaire de 150 000 \$, un taux de 6,45 % et une période d'amortissement de 25 ans.



Exemple – Versements accélérés aux deux semaines

	Versements mensuels	Versements accélérés aux deux semaines
Paiement	1 000 \$	500 \$
Amortissement	25 ans	22,58 ans
Intérêts payés	150 059,80 \$	120 648,46 \$
Économie d'intérêts	—	29 411,34 \$

Une économie d'intérêts semblable peut aussi être obtenue en utilisant la méthode des versements accélérés à toutes les semaines. Si Jean décide de faire ses versements à toutes les semaines, ceux-ci seront de 250 \$ par semaine ($1000 \$ \div 4$). Il fera alors 52 versements (52 semaines), pour un total de 13 000 \$ à la fin de l'année.

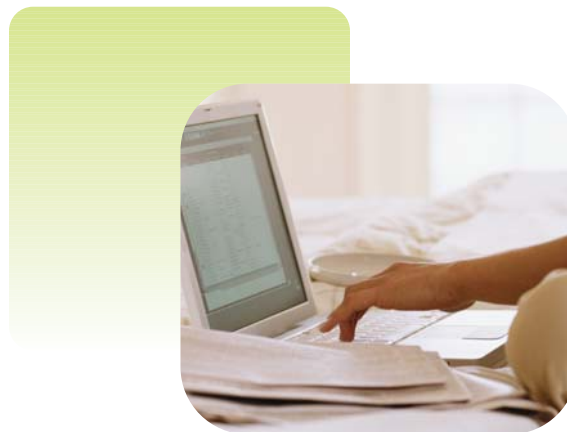
Maintien des mêmes versements lors d'un renouvellement à un taux inférieur

À la fin de votre terme, au moment du renouvellement ou de la renégociation de votre prêt hypothécaire, vous pourriez obtenir un taux d'intérêt inférieur à celui du terme écoulé, ce qui réduira le montant des versements à venir.

Un moyen facile d'accélérer le remboursement de votre prêt hypothécaire est de maintenir le montant de vos versements au même niveau que ceux de votre terme précédent. La différence entre les versements précédents et les versements actuels (inférieurs) sera affectée au remboursement du capital, ce qui réduira votre solde hypothécaire et vous permettra de rembourser votre prêt plus rapidement que prévu.

Il s'agit de l'un des moyens les plus faciles de faire des remboursements accélérés, car cette méthode ne nuit pas à votre budget et à vos habitudes de dépenses (vous accélérez vos versements hypothécaires, tout en continuant de faire les paiements que vous étiez habitué à faire au cours du terme précédent).

L'exemple suivant montre comment le nouveau taux d'intérêt inférieur permet de faire des remboursements accélérés de 200 \$ par mois, tout en conservant le même montant de versements que celui du terme précédent.



Exemple – Maintien des mêmes versements lors d'un renouvellement à un taux inférieur

	Terme précédent	Terme en cours
Taux d'intérêt	7,5 %	5,5 %
Versement mensuel	1 100 \$	1 100 \$
Montant minimum des versements requis (selon le taux d'intérêt du prêt hypothécaire)	1 100 \$	900 \$
Différence – montant additionnel affecté directement au remboursement du capital pour réduire le solde du prêt hypothécaire	0 \$	200 \$

Hausse du montant des versements

La plupart des prêteurs autorisent leurs clients à hausser le montant de leurs versements hypothécaires. Certains établissements autorisent une hausse par année, tandis que d'autres n'autorisent qu'une hausse par terme.

La hausse autorisée varie selon l'établissement de crédit et le type de prêt hypothécaire. Elle peut atteindre 25 %.

Ainsi, si vos versements hypothécaires pour le terme en cours sont de 1 000 \$ par mois, il peut vous être possible de les augmenter de 200 \$ pour les porter à 1 200 \$ par mois ($1\ 000 \$ \times 20 \% = 200 \$$). L'excédent du versement sera affecté à titre de capital au remboursement du solde impayé de l'hypothèque, ce qui accélèrera le remboursement du prêt.

L'inconvénient de cette pratique est que la hausse pourrait être permanente (selon l'institution prêteuse, il pourrait être difficile de ramener vos versements au montant initial). Il faut donc s'assurer d'être capable de faire les nouveaux versements jusqu'à la fin du terme hypothécaire.

Versements forfaitaires

La plupart des institutions autorisent leurs clients à effectuer des versements forfaitaires en remboursement de leur prêt hypothécaire. Comme ces paiements sont affectés au remboursement du capital seulement, ils réduisent le solde impayé du prêt hypothécaire.

Le montant des versements forfaitaires autorisé varie d'un établissement à l'autre et selon le type de prêt hypothécaire. Les versements peuvent atteindre ou parfois même dépasser 20 % du montant initial de l'hypothèque. Dans le cas d'un emprunt initial de 100 000 \$, si l'établissement autorise des versements forfaitaires jusqu'à concurrence de 15 %, vous pourriez rembourser un montant supplémentaire de 15 000 \$ chaque année.

Les versements forfaitaires ne sont habituellement autorisés qu'une fois par année. C'est généralement l'institution prêteuse qui détermine le moment où il est possible de faire un tel versement.

Cette option de remboursement accéléré n'est pas cumulative. En d'autres mots, si vous n'avez pas effectué de versement additionnel en remboursement de votre prêt pendant l'année en cours, vous ne pourrez pas accumuler le pourcentage du remboursement accéléré autorisé et doubler votre remboursement l'année suivante. Ainsi, dans l'exemple fourni, vous ne pourriez pas doubler votre versement, en le faisant passer de 15 000 \$ à 30 000 \$, même si vous n'avez pas effectué de versement additionnel l'année précédente.

Paiements supplémentaires aux dates de versement

La plupart des prêteurs autorisent le paiement de montants supplémentaires en remboursement du prêt hypothécaire, parfois appelés « doubles versements ». Ces montants supplémentaires sont affectés au remboursement du capital seulement et vous permettent d'abaisser votre solde hypothécaire, vous aidant à rembourser votre prêt plus rapidement que prévu.

Malgré certaines restrictions, qui varient selon l'établissement et le type de prêt hypothécaire, il est généralement possible de doubler un versement hypothécaire ordinaire à n'importe quelle date de versement. Certains prêteurs vous permettent de décider le montant du paiement supplémentaire (c.-à-d. qu'ils peuvent autoriser un « doublement partiel ») et de la date du paiement. Des institutions prêteuses peuvent même accepter de prélever automatiquement le paiement supplémentaire de votre compte à chaque date de versement.

Dans le cas des « versements doubles », les limites des hausses de paiement ne sont pas aussi strictes que dans le cas des remboursements accélérés décrit ci-dessus (hausses de 100 % plutôt que d'un maximum de 25 %) et il peut être possible de cesser les versements doubles en tout temps.

Certaines institutions financières déduisent cependant les paiements supplémentaires du montant du versement forfaitaire que le client est autorisé à faire (voir « Versements forfaitaires » à la page 23).

Supposons par exemple que les versements pour rembourser votre prêt hypothécaire de 100 000 \$ s'élèvent à 1 000 \$, que vous décidez de faire un paiement supplémentaire de 500 \$ à chaque date de versement et que votre institution financière autorise le « doublement partiel » du montant des versements. Supposons aussi que l'établissement autorise des versements forfaitaires équivalant à 15 % du montant du prêt initial à chaque année. Voici comment certains établissements déterminent le montant du versement forfaitaire pour une année spécifique.

Exemple : montant maximal du versement forfaitaire autorisé

Montant initial du prêt hypothécaire	100 000 \$
× 15 %	15 000 \$
Moins :	
Paiements supplémentaires (500 \$ × 12)	– 6 000 \$
Montant maximal du versement forfaitaire autorisé	9 000 \$

Lorsque vous magasinez pour une hypothèque, il est important de demander aux prêteurs de vous décrire les options et conditions de remboursement accéléré, de sorte à pouvoir prendre une décision judicieuse.

Frais de pénalité

Il peut arriver qu'un client lié par un prêt hypothécaire fermé désire résilier le contrat en vigueur et négocier une nouvelle hypothèque à un taux inférieur. Malgré certaines exceptions, la plupart des conventions autorisent la renégociation du prêt hypothécaire. Les institutions financières permettent habituellement le remboursement accéléré du montant intégral du prêt, mais elles imposent alors une pénalité.

Comment les frais de pénalité sont calculés

Les frais de pénalité sont calculés d'après ce que stipule votre contrat hypothécaire original ou le contrat de renouvellement le plus récent que vous avez signé.

Si votre contrat vous autorise à rembourser complètement ou à renégocier votre prêt hypothécaire avant l'échéance, vous devez normalement acquitter une pénalité.

La pénalité est normalement égale au montant le plus élevé de :

- a) trois mois d'intérêt sur votre prêt hypothécaire, selon la formule suivante :

$$A \times \frac{B}{12 \text{ mois par année}} \times 3 \text{ mois}$$

A est le solde de votre prêt hypothécaire

B est votre taux d'intérêt annuel actuel

OU

- b) le différentiel du taux d'intérêt, qui se calcule comme suit :

$$A \times \frac{B - C}{12 \text{ mois par année}} \times D$$

A est le solde de votre prêt hypothécaire

B est votre taux d'intérêt annuel actuel

C est le taux hypothécaire actuel pour une durée semblable à celle qu'il reste à courir sur votre prêt hypothécaire existant

D est le nombre de mois à courir jusqu'à l'échéance de votre prêt hypothécaire

(**À noter :** Cet exemple démontre une méthode simplifiée du calcul du différentiel du taux d'intérêt. Certaines institutions financières calculent les frais de pénalité selon une méthode différente. Vérifiez auprès de votre institution financière pour connaître la méthode qu'elle utilise pour le calcul du différentiel du taux d'intérêt.)

Si vous aviez initialement reçu un taux d'intérêt escompté, l'institution financière pourrait appliquer ce taux au taux hypothécaire actuel. Par contre, si vous aviez initialement reçu une remise en espèces au lieu d'un taux d'intérêt escompté, l'institution financière pourrait vous demander de rembourser une portion (ou la totalité) de cette remise en espèces.

Certaines institutions financières peuvent aussi exiger des frais d'administration si vous remboursez complètement votre prêt hypothécaire ou si vous le renégociez avant l'échéance. Il se peut que l'institution à laquelle vous transférez votre prêt hypothécaire accepte de payer ces frais.



Exemple : calcul de la pénalité

Jules a contracté un prêt hypothécaire de 100 000 \$ à un taux d'intérêt annuel de 8 %. Il lui reste 36 mois de versements à effectuer sur son terme de 60 mois (cinq ans). Son solde impayé s'élève à 97 218 \$. Il veut résilier son prêt et contracter un nouveau prêt hypothécaire pour profiter des bas taux d'intérêt qui sont offerts actuellement. Il aimerait connaître le montant de la pénalité qu'il devra payer. Si on suppose que le taux d'intérêt du marché actuel pour une période de 36 mois (ou trois ans) est de 6 %, il paierait une pénalité équivalant **au plus élevé des deux montants indiqués ci-dessous** (c'est ce qui est stipulé dans son contrat d'hypothèque).

Options de pénalité (calculs simplifiés pour les fins de l'exemple)

a) Pénalité de trois mois d'intérêt

La pénalité serait la suivante :

Solde impayé \times taux d'intérêt du prêt hypothécaire de Jules \times 3 mois

Le montant serait donc de :

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

b) Pénalité fixée selon le différentiel du taux d'intérêt

Pour obtenir la différence de taux d'intérêt, il faut soustraire le taux hypothécaire actuel du marché (6 %) du taux hypothécaire de Jules (8 %) : $8 \% - 6 \% = 2 \%$ (différence de taux d'intérêt).

Voici donc la pénalité à payer selon la méthode du différentiel du taux d'intérêt :

Solde impayé \times différence de taux d'intérêt mensuel \times nombre de mois qui restent avant l'échéance du prêt hypothécaire de Jules

Le montant serait donc de :

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

Si Jules décidait de résilier son hypothèque, il devrait payer une pénalité de 5 833 \$, car c'est le plus élevé des deux montants.

Dans cet exemple, on utilise une méthode simplifiée pour calculer le montant équivalant au différentiel du taux d'intérêt pour les fins de démonstration. Demandez à votre établissement financier de vous indiquer le coût exact du remboursement de votre prêt hypothécaire avant la date d'échéance.

Conseils pour réduire au minimum les frais de pénalité

Si vous décidez de résilier votre prêt hypothécaire pour profiter de bas taux d'intérêts, vous pourriez être en mesure de réduire au minimum le montant de la pénalité à payer. Rappelez-vous, toutefois, que votre établissement n'offre peut-être pas cette option. Consultez votre convention de prêt hypothécaire ou communiquez avec votre succursale pour savoir quelles options s'offrent à vous.

Versement d'un montant forfaitaire avant la renégociation

Comme le mentionne la section « Comment rembourser votre hypothèque plus rapidement », à la page 20, de nombreuses conventions de prêt hypothécaire offrent l'option de remboursement accéléré sans pénalité, ce qui vous permet de rembourser jusqu'à concurrence de 20 %, et parfois davantage, de votre prêt chaque année. Vous pourriez donc souhaiter rembourser une partie de votre prêt hypothécaire (si votre institution financière vous autorise à le faire) avant la renégociation. Votre pénalité sera alors calculée sur le solde impayé après ce remboursement accéléré.

Dans l'exemple qui précède, si Jules avait effectué un versement forfaitaire de 5 000 \$ avant de résilier son prêt, sa pénalité aurait été calculée en fonction du solde impayé de 92 218 \$, plutôt que de 97 218 \$, et sa pénalité aurait été de 5 533 \$, plutôt que de 5 833 \$.

Option « taux mixte et prolongation »

Certaines institutions vous autorisent aussi à prolonger la durée de votre prêt hypothécaire avant la date de renouvellement pour profiter des bas taux d'intérêt en vigueur, en créant un nouveau prêt à taux combiné et à long terme. Il s'agit de l'option de renouvellement anticipé « taux mixte et prolongation ». Les institutions financières n'offrent pas toutes cette option et chaque institution a sa façon de calculer le nouveau prêt accordé en vertu de cette option. L'exemple suivant démontre une méthode couramment utilisée pour calculer l'option taux mixte et prolongation.



Exemple : option « taux mixte et prolongation »

Il reste à Linda 12 mois de versements pour rembourser son prêt hypothécaire de 60 mois (5 ans), à un taux d'intérêt de 8 %. Supposons que le taux en vigueur pour un prêt hypothécaire de cinq ans est de 6 %. Si Linda décidait de prolonger son prêt hypothécaire avant la fin du terme et de contracter un nouveau prêt de cinq ans, le taux de ce prêt, s'il était calculé selon l'option taux mixte et prolongation, serait le suivant :

$$\frac{A + B}{C}$$

A (8 % x 12 mois avant l'échéance du terme actuel) = 0,96

B (6 % x 48 mois du nouveau terme) = 2,88

C = 60 mois (nouveau terme en entier)

$$\frac{0,96 + 2,88}{60} = 6,4 \%$$

Si Linda choisit l'option taux mixte et prolongation, le taux de son prêt hypothécaire sera de 6,4 % pour les 60 prochains mois et elle n'aura pas à payer de pénalité pour profiter de ce bas taux d'intérêt. (**À noter** : Certaines institutions financières ajoutent parfois des frais d'administration.)

Il pourrait s'avérer avantageux pour Linda de choisir cette option si elle croit que les taux d'intérêt augmenteront sensiblement avant la fin du terme de son prêt hypothécaire et qu'elle désire continuer à profiter du taux actuel.

La formule utilisée pour calculer le taux mixte exposée précédemment constitue une méthode simplifiée pour les fins de démonstration. Les formules des institutions financières sont généralement fondées sur la méthode de la valeur actuelle nette; votre taux d'intérêt mixte réel sera donc différent de celui illustré (habituellement plus élevé). Communiquez avec votre institution financière pour connaître le taux mixte exact.

Points à ne pas oublier si on change d'institution

- Une pénalité pourrait vous être imposée si vous désirez changer d'institution financière avant la fin de votre terme hypothécaire.
 - Vous pourriez devoir payer des frais pour la quittance de l'ancienne hypothèque ainsi que pour l'enregistrement du nouveau prêt hypothécaire.
 - D'autres frais d'administration sont parfois également exigés.
- N'hésitez pas à demander à votre institution financière si elle accepte de payer une partie ou la totalité de ces frais.
 - Dans la négative, demandez-vous si l'économie qui serait réalisée en changeant d'institution serait supérieure au coût du transfert.
 - Vos nouveaux privilèges de remboursement accéléré ne seront plus fondés sur le montant initial du prêt hypothécaire, mais sur le montant du solde hypothécaire transféré à l'autre institution financière.



À faire et à ne pas faire

Que vous soyez à la recherche d'un prêt hypothécaire ou que vous déteniez déjà une hypothèque, il y a un certain nombre de choses dont vous devriez tenir compte. Le tableau suivant résume les plus importantes choses à *faire et à ne pas faire* avant, pendant et après une demande de prêt hypothécaire.



Avant une demande de prêt hypothécaire

À faire

- Rappelez-vous que plus votre période d'amortissement est courte, plus vous épargnerez en frais d'intérêt.
- Rappelez-vous qu'ajouter quelques dollars supplémentaires à votre paiement régulier peut vous permettre d'économiser des frais d'intérêt et de réduire votre période d'amortissement.
- Sachez que le prêt hypothécaire préautorisé peut surestimer votre capacité réelle de payer.
- Sachez que des fluctuations de taux d'intérêt peuvent accroître considérablement les coûts associés à votre hypothèque au moment où vous négocieriez votre prochain terme hypothécaire.
- Demandez une copie de votre dossier de crédit avant de commencer à magasiner pour un prêt hypothécaire.

À ne pas faire

- Ne sous-estimez pas les frais supplémentaires que vous devez payer lorsque vous achetez une maison. Ceux-ci représentent 1,5 à 4 pour cent du prix de la maison et doivent être prévus à votre budget.
- Ne sous-estimez pas une légère différence de taux d'intérêt entre les offres qui vous sont présentées. Une petite différence peut avoir un effet important sur les intérêts que vous paierez à long terme.
- Ne comparez pas les offres qui vous sont faites en vous basant uniquement sur le taux d'intérêt. Comparez plutôt les offres en utilisant le taux annuel sur le capital (TAC) qui inclut, en plus du taux d'intérêt, les frais supplémentaires liés à votre hypothèque.
- N'oubliez pas qu'une institution financière peut vous garantir un taux d'intérêt pour une période de 60 à 120 jours avant que vous contractiez un prêt hypothécaire. Ceci peut vous protéger d'une hausse de taux hypothécaires pendant cette période.

Vos responsabilités

À faire

- Connaissez votre situation financière et sachez combien vous pouvez vous permettre de payer avant de commencer à magasiner pour une maison et un prêt hypothécaire.

- Magasinez pour obtenir le produit qui correspond le mieux à vos besoins.

- Lisez attentivement les modalités de votre contrat de prêt hypothécaire afin de bien le comprendre.

- Posez des questions pour vous assurer de bien comprendre votre contrat de prêt hypothécaire.
-

À ne pas faire

- N'acceptez pas la première offre qui vous est proposée. Bien que celle-ci puisse s'avérer être la plus avantageuse à la toute fin, assurez-vous d'explorer toutes les autres alternatives de façon à faire un choix éclairé.

- Ne restreignez pas votre magasinage à une seule institution financière ou un seul courtier en prêts hypothécaires. Pour obtenir le produit le mieux adapté à vos besoins, vous devez faire affaire avec plusieurs institutions financières et courtiers en prêts hypothécaires.

- Ne reportez pas un versement. Le report d'un versement peut affecter votre cote de solvabilité et vous placer dans une position délicate puisque vous aurez à rattraper ce versement plus tard et vous paierez davantage d'intérêts.
-

Vos droits

À faire

- Connaissez vos droits.

- Sachez qu'une institution financière réglementée au niveau fédéral doit divulguer la nature et le coût de tous les frais d'intérêt et autres frais dans votre contrat de prêt hypothécaire.

À ne pas faire

- N'oubliez pas qu'une institution financière réglementée au niveau fédéral doit vous fournir des informations précises avant que vous apposiez votre signature au contrat de prêt hypothécaire.

- N'oubliez pas qu'une institution financière réglementée au niveau fédéral ne peut exercer une pression indue sur vous pour que vous achetiez d'elle un autre produit comme condition d'acceptation de votre demande de prêt hypothécaire.
-

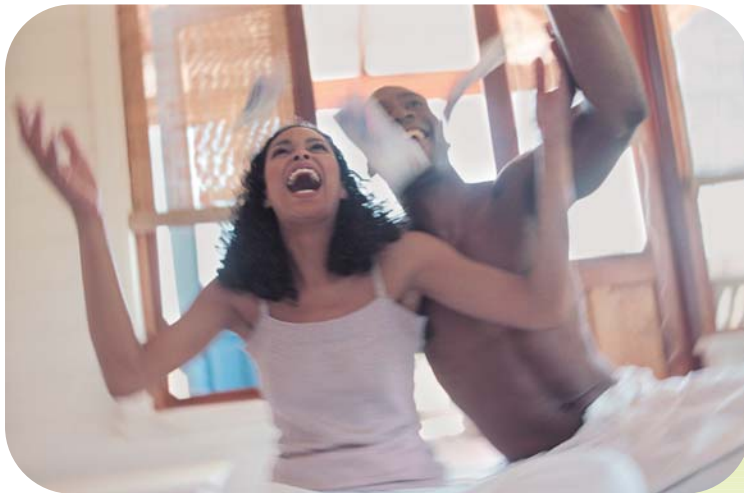
Après une demande de prêt hypothécaire

À faire

- Profitez, si vous le pouvez, des options qui vous permettent de payer votre prêt hypothécaire plus rapidement sans avoir à encaisser de pénalités.
- Rappelez-vous que votre contrat de prêt hypothécaire peut vous permettre de minimiser le montant de la pénalité encourue si vous brisez le contrat avant l'échéance (versement forfaitaire avant la renégociation ou « taux mixte et prolongation »).

À ne pas faire

- N'attendez pas à la dernière minute pour vous rendre compte que votre institution financière peut vous imposer une pénalité si vous voulez interrompre votre contrat de prêt hypothécaire fermé en cours de route. Vous devriez savoir dès le départ qu'une telle pénalité existe et vous devriez aussi savoir de quelle façon celle-ci est calculée.
 - N'attendez pas que votre institution financière communique avec vous pour renouveler votre prochain terme hypothécaire. Tenez-vous au courant des fluctuations de taux d'intérêt tout au cours de votre terme hypothécaire et commencez à magasiner pour votre nouvelle hypothèque environ quatre mois avant la date de votre renouvellement.
-



Qui sommes-nous?

Nous sommes l'**Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC)**.

Le gouvernement du Canada a mis sur pied l'Agence afin de protéger vos droits en tant que consommateurs et de vous donner des renseignements sur les produits et services financiers que vous utilisez.

Renseignements

Par l'entremise de notre Centre de communications avec les consommateurs et de nos publications, nous offrons des renseignements faciles à comprendre qui vous permettent de connaître vos droits et de vous aider à choisir les produits et services financiers qui répondent à vos besoins.

Lorsque nous donnons des renseignements, nous ne faisons pas la promotion d'un produit ou d'un service, quel qu'il soit : nous vous présentons les faits qui vous permettront de choisir le produit ou service qui vous convienne le mieux.

Protection

En outre, nous nous assurons que les institutions financières qui sont réglementées par le gouvernement fédéral, telles que les banques et les sociétés de fiducie ou de prêt, observent les lois du Canada qui protègent les consommateurs. Nous vérifions qu'elles respectent leurs codes de conduite volontaires ainsi que les engagements publics qu'elles ont pris envers vous. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les institutions financières que nous réglementons et les lois qui s'y appliquent, communiquez avec nous.



Comment communiquer avec nous

Agence de la consommation en matière financière du Canada
427, rue Laurier Ouest
Édifice Enterprise, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K1R 1B9

<i>Téléphone (sans frais) :</i>	1 866 461-2232
<i>Télécopieur (sans frais) :</i>	1 866 814-2224
<i>Courriel pour information :</i>	info@acfc.gc.ca
<i>Site Web :</i>	www.acfc.gc.ca

**Tous nos renseignements et nos services
vous sont offerts gratuitement.**