



# GUIDE PRATIQUE POUR



# COMPRENDRE

# VOTRE

# HYPOTHEQUE



XPERTSOURCE.COM

## **Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?**

Il s'agit d'une des principales raisons pour s'informer sur l'hypothèque et tout ce qui l'entoure. Les produits hypothécaires sont complexes et peuvent facilement laisser perplexes tous ceux et celles qui s'y attardent. Il est important de prendre le temps de comprendre et de comparer tous les choix qui s'offrent à vous.

## **Votre budget vous permet-il de payer une hypothèque ?**

Il existe de nombreux calculateurs d'hypothèques en ligne disponibles gratuitement sur le site de plusieurs institutions bancaires et entreprises de courtage. Vous pouvez faire une simulation de prêt hypothécaire pour déterminer le montant des versements que vous pourriez devoir déboursier. Vous aurez ainsi une meilleure idée du budget que vous aurez à prévoir pour vos paiements hypothécaires.

## **Quel est le montant du prêt que vous pourrez obtenir de la banque ?**

La réponse à cette question dépend de vos moyens financiers et de votre ratio d'endettement. Un courtier hypothécaire pourra vous aider à obtenir une préapprobation pour définir le montant idéal que vous pourrez investir dans l'achat de votre propriété.

## **Vous devez renouveler le terme de votre hypothèque ?**

Lorsque votre hypothèque arrive à terme, vous pouvez décider de la renouveler telle quelle pour une autre période. Vous pouvez aussi tenter de renégocier les clauses de votre contrat pour mieux l'adapter à votre situation. Dans certains cas, vous pourriez également décider de refinancer, transférer ou résilier votre contrat hypothécaire.

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	4
Le courtier hypothécaire .....	5
Avant l'achat .....	6
La documentation requise .....	6
Le dossier de crédit .....	7
La mise de fonds .....	9
L'assurance prêt hypothécaire .....	11
Les frais associés .....	12
La préapprobation hypothécaire .....	13
Choisir son hypothèque.....	14
Les types d'hypothèques.....	14
Taux fixe ou taux variable.....	15
Terme et amortissement.....	16
La fréquence des versements.....	17
L'acte de prêt hypothécaire .....	18
Renégocier son prêt.....	19
Le renouvellement hypothécaire .....	20
Le refinancement hypothécaire .....	22
Résiliation du contrat et remboursement anticipé .....	23
Conseils pour devenir un pro de l'hypothèque.....	24

Pour plus d'informations, visitez notre  
site Web ou contactez-nous au 1833  
203-7768

Suivez notre

Pages Facebook et LinkedIn

Contenu: Audrey Duquette

Conception Graphique: Aladin Akkari

Révision et traduction: Léa Plourde -Archer

Gestion du projet: Dominik E. Bellehumeur

© 2019 [XpertSource.com](http://XpertSource.com)



# INTRODUCTION

---

Chez XpertSource.com, nous savons qu'il peut être compliqué de comprendre tous les enjeux et la terminologie reliés à l'hypothèque. Prêt hypothécaire, hypothèque fermée, ouverte, à taux fixe ou variable, hypothèque subsidiaire, assurance prêt hypothécaire, etc. Parmi tous ces éléments, il n'est pas évident de s'y retrouver, surtout s'il s'agit de votre premier achat en immobilier!

C'est pour cette raison que nous avons décidé de créer ce guide, à la fois simple et complet. Au cours de votre lecture, vous trouverez de nombreuses informations essentielles pour le bon déroulement de votre emprunt (ou de votre renouvellement) hypothécaire.

Pour ceux et celles devant acquérir une nouvelle hypothèque, nous avons décortiqué pour vous tous les éléments essentiels à connaître avant et pendant le magasinage de votre hypothèque pour être en mesure de trouver celle qui vous convient le mieux.

Si vous désirez plutôt renégocier l'hypothèque que vous avez préalablement contractée, vous pouvez vous rendre directement à la section Renégocier son prêt, à la page 19. Vous y trouverez tous les renseignements nécessaires pour aller de l'avant avec votre renégociation hypothécaire. La plateforme XpertSource.com a été mise en place pour accompagner les acheteurs et les détenteurs d'un bien immobilier. Elle regroupe un large réseau de professionnels : courtiers immobiliers, courtiers hypothécaires, évaluateurs agréés, inspecteurs en bâtiment, notaires, etc.

Lorsque vous déposez votre projet sur [XpertSource.com](https://www.xpertsources.com), vous êtes assuré d'être mis en relation avec les experts qualifiés qui sauront vous guider à chaque étape de votre projet.

# LE COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Plusieurs personnes croient, à tort, que faire affaire avec un courtier hypothécaire n'est pas plus avantageux que de magasiner une hypothèque par soi-même. Il faut toutefois savoir que cet expert peut vous offrir une aide et des conseils précieux lors du choix de votre hypothèque.

Contrairement à un conseiller en hypothèque, qui ne travaille qu'avec une seule banque, **le courtier hypothécaire est un intermédiaire entre vous et différents prêteurs (institutions financières ou prêteurs privés). Son but est simple : vous trouver le meilleur financement pour votre projet immobilier.**

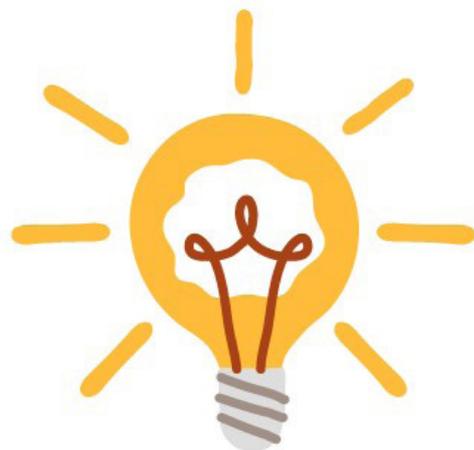
Un courtier hypothécaire prendra le temps d'analyser votre situation financière et de regarder parmi les produits hypothécaires de différentes institutions financières pour être en mesure de dénicher celui qui vous convient le mieux.

## Les avantages du courtier hypothécaire

- Il vous explique le système hypothécaire
- Il vous fait gagner du temps (et de l'argent!)
- Il protège votre dossier de crédit
- Il négocie à votre place
- Il se charge des tâches administratives
- Il vous dirige vers la meilleure institution financière en fonction de votre profil financier

**Saviez-vous que faire appel à un courtier hypothécaire ne vous coûte rien? En effet, ce service est totalement gratuit!**

Le courtier hypothécaire est rémunéré, sous la forme d'une commission, par les établissements financiers lorsqu'il leur trouve un nouveau client. Son salaire dépend directement de sa productivité et des efforts qu'il fournit à votre égard. Et puisque la rémunération est très semblable d'une institution financière à l'autre, vous êtes assuré que le courtier hypothécaire travaille uniquement dans votre intérêt.



# AVANT L'ACHAT

## LA DOCUMENTATION REQUISE

Évidemment, plusieurs documents sont nécessaires pour que votre courtier hypothécaire soit en mesure de préparer votre dossier. Bien que celui-ci vous donnera une liste détaillée de ce dont il aura besoin, vous pouvez préparer certains documents à l'avance pour accélérer le processus d'obtention de votre hypothèque.

Les documents requis peuvent varier en fonction de votre situation. Si vous vous qualifiez pour une première demande ou si vous faites un renouvellement, de même que si vous êtes salarié ou travailleur autonome, les documents requis ne seront pas les mêmes.

Voici un tableau non exhaustif des documents qui peuvent être nécessaires pour votre demande de prêt hypothécaire.



### Salarié

- Avis de cotisation des gouvernements (fédéral et provincial) des 2 dernières années.
- T4.
- Dernier relevé de paie.
- Lettre d'emploi.



### Travailleur autonome

- Avis de cotisation des gouvernements (fédéral et provincial) des 2 dernières années.
- Dernier rapport d'impôts incluant les annexes sur l'état des revenus et des dépenses.
- Bilan financier de l'entreprise.



### Achat en cours

- Promesse d'achat et ses annexe.
- Fiche descriptive de la propriété.
- Compte de taxes municipales et scolaire.
- Document supportant la source de votre mise de fonds (état du compte bancaire, lettre de don, etc.).
- Attestation de conformité du puit et de la fosse septique s'il y a lieu.

# AVANT L'ACHAT

## LA DOCUMENTATION REQUISE



### Construction ou autoconstruction

- Offre d'achat du terrain.
- Plan et devis.
- Copie du permis de construction.



### Renouvellement

- Compte de taxes foncières.
- Copie de l'acte hypothécaire actuel.
- Relevé hypothécaire récent.



# LE DOSSIER DE CRÉDIT

Il est essentiel d'avoir un bon dossier de crédit pour être en mesure d'obtenir un prêt hypothécaire. Meilleur il sera et plus vous aurez de marge de manœuvre pour négocier les modalités de votre prêt avec votre institution financière.

Votre dossier de crédit regroupe plusieurs informations relatives à votre situation financière. Il est entre autres un portrait de votre niveau d'endettement et de vos habitudes de remboursement.

Au Canada, **Equifax** et **TransUnion** sont les deux entreprises responsables de la gestion des dossiers de crédit. Ils reçoivent en tout temps des données de la part de vos créanciers afin de vous attribuer un pointage vous identifiant comme un bon ou un mauvais payeur. Ce pointage varie entre 300 et 900 points.

Il peut être très complexe pour un individu d'obtenir un prêt hypothécaire avec un pointage de 524 et moins. Et même si on y parvient, le taux d'intérêt risque d'être très élevé comparé à la moyenne, pour pallier le risque endossé par le prêteur.

## Pointage de crédit

Entre 900 et 775 = Très Bon

Entre 774 et 650 = Bon

Entre 649 et 525 = Moyen

Entre 524 et 400 = Médiocre

Entre 400 et 300 = Très Médiocre

En plus de ce pointage, une cote est attribuée à la manière dont vous gérez votre crédit. Souvent composée de la lettre R suivie d'un chiffre entre 1 et 9, cette cote indique si vous payez vos factures à temps. La meilleure (R1) signifie que vous effectuez vos paiements à temps, dans les 30 jours, alors que la pire (R9) est habituellement associée à une faillite.

Avant de débiter les démarches pour obtenir un prêt hypothécaire, assurez-vous d'avoir un bon historique financier. Réglez les différentes dettes qui pourraient affecter négativement votre crédit et évitez d'en contracter d'autres (ce n'est pas le bon moment pour acheter la nouvelle voiture de l'année).

# PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET FAILLITE

Vous avez déclaré faillite dans le passé ? Bien qu'elle reste dans votre dossier de crédit pour une période de 6 à 7 ans, il est tout de même possible d'obtenir un prêt hypothécaire si vous remplissez certaines conditions :

**1** Vous devez absolument avoir reconstruit votre dossier de crédit depuis la déclaration de votre faillite.

**2** Vous pouvez faire la demande de prêt deux ans après la libération de votre faillite (donc deux ans après avoir remboursé votre dû).

**3** L'institution financière à laquelle vous adressez votre demande de prêt ne doit pas avoir été affectée par votre faillite.

**4** Dans l'idéal, vous devez avoir récolté votre mise de fonds par le biais d'économies personnelles. Une mise de fonds plus élevée que 5 % pourrait être requise par le prêteur.

Une institution financière pourrait quand même décider de ne pas vous accorder de prêt, même si vous remplissez toutes ces conditions.



# QUOI FAIRE POUR REDRESSER VOTRE DOSSIER DE CRÉDIT ?

Améliorer son crédit ne se fait pas du jour au lendemain. C'est un processus qui peut prendre plusieurs années et qui demande beaucoup de rigueur.

- ✓ Contactez vos créanciers, expliquez-leur la situation et faites une entente de paiement réaliste.
- ✓ Renoncez à certaines de vos cartes de crédit si vous en avez plusieurs. Essayez de garder les plus anciennes pour conserver votre historique de crédit.
- ✓ Payez vos factures avant la date limite.
- ✓ Payez au moins le montant minimum de vos cartes de crédit tous les mois. Si vous le pouvez, essayez de payer un montant un peu plus élevé.
- ✓ Variez vos types de crédits. Une combinaison de plusieurs types de crédits, lorsqu'ils sont bien gérés, est généralement vue d'un bon œil par les créanciers.
- ✓ Évitez d'utiliser plus de 35 % de votre crédit disponible.
- ✓ Limitez le nombre de demandes de crédits et de demande de renseignements. S'il y a trop de demandes, certains prêteurs peuvent penser que vous avez un besoin urgent de crédit ou que vous tentez de vivre au-dessus de vos moyens.

**Sachez que l'ensemble de vos actifs, vos épargnes et vos REER ne sont pas comptabilisés dans votre dossier de crédit. Ils pourraient toutefois vous permettre d'améliorer vos conditions d'emprunt.**

# LA MISE DE FONDS

**Au Québec, la mise de fonds est indispensable à l'obtention d'un prêt hypothécaire. Il est impossible d'obtenir une hypothèque sans un apport minimum.**

La mise de fonds correspond minimalement à 5 % du prix d'achat de la propriété, mais varie selon la valeur de la maison. Lorsque celle-ci dépasse la tranche des 500 000 \$, la mise de fonds nécessaire augmente à 10 %. Si la propriété coûte 1 million de dollars ou plus, vous devez accumuler une mise de fonds de 20 %. Plusieurs **options** s'offrent à vous pour amasser les fonds nécessaires à l'obtention de votre prêt hypothécaire. Vous pouvez aussi utiliser une mise de fonds traditionnelle ou non traditionnelle pour financer votre achat.

## Mises de fonds traditionnelles

- Économies personnelles (le montant doit être inscrit au compte bancaire depuis un minimum de 90 jours)
- Retrait d'un REER (programme [RAP](#)).
- Héritage
- Montant issu de la vente d'une propriété.
- Don non remboursable d'un parent proche.

## Mises de fonds non traditionnelles

- Prêt bancaire personnel.
- Carte de crédit.
- Marge de crédit personnelle.
- Prêt remboursable d'un ami ou d'un membre de la parenté.

Si vous décidez d'utiliser l'une ou l'autre de ces mises de fonds non traditionnelles, sachez qu'elles peuvent affecter de manière négative vos ratios d'endettement. **Elles pourraient ainsi vous nuire dans l'obtention de votre hypothèque et, dans certains cas, vous empêcher de concrétiser votre projet d'achat.**





## Bon à savoir

Il existe de nombreux programmes d'accès à la propriété offerts par les gouvernements fédéral et provincial, ainsi que certaines grandes villes (Montréal, Québec, Sherbrooke, etc.). Certains de ces programmes, sous la forme de prêt sans intérêt, peuvent vous aider à augmenter le montant de votre mise de fonds.

### Comment calculer votre mise de fonds minimale

Prix d'achat de la maison	% minimal de mise de fonds	Montant de la mise de fonds
350 000\$	5 %	$350\,000\$ \times 5\% = 17\,500\$$
500 000\$	5 %	$500\,000\$ \times 5\% = 25\,000\$$
650 000 \$	5 % sur la première tranche de 500 000 \$ 10 % sur le reste	$500\,000 \$ \times 5\% = 25\,000 \$$ $150\,000 \$ \times 10\% = 15\,000 \$$ $25\,000 + 15\,000 = 40\,000 \$$
1 000 000\$	20%	$1\,000\,000 \$ \times 20\% = 200\,000 \$$

Il est possible d'offrir une mise de fonds plus élevée que le pourcentage minimal. Vous pouvez fort bien verser une mise de fonds de 20 % pour une maison de 350 000 \$. **Plus votre mise de fonds est élevée, moins le montant de votre prêt hypothécaire sera imposant. Cela peut vous faire économiser des milliers de dollars en intérêts!**

Notez par ailleurs qu'une mise de fonds de 5 % n'est pas suffisante pour couvrir toutes les dépenses liées à l'achat d'une propriété. La majorité des banques demandent d'avoir en votre possession environ 1,5 % de liquidités supplémentaires pour être en mesure de payer les frais de clôtures. **Prévoyez donc un budget minimum de 6,5 %.**

Dans tous les cas, si votre mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat, le prêteur réclamera une **assurance prêt hypothécaire.**

# L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Si le montant de votre emprunt est supérieur à 80 % du prix d'achat de la propriété, vous devrez nécessairement souscrire à l'assurance prêt hypothécaire. Dans certaines situations (si vous êtes travailleur autonome par exemple), vous pourriez devoir obtenir cette assurance même avec une mise de fonds supérieure à 20 %.

L'assurance prêt hypothécaire ne vous protège pas. Elle protège plutôt votre prêteur en cas de défaut de paiement de votre part.

## Combien coûte l'assurance prêt hypothécaire ?

Pour obtenir l'assurance, vous devrez payer des frais, appelés « primes ». Les primes d'assurance hypothécaire varient entre 0,60 % et 4 % du montant de votre hypothèque et seront calculées en fonction de votre mise de fonds. Plus votre mise de fonds est élevée et moins la prime de votre assurance coûte cher.

Rapport entre le prêt et la valeur de la maison	Prime s'appliquant au montant du prêt
65 % ou moins	0,60 %
75 % ou moins	1,70 %
80 % ou moins	2,40 %
85 % ou moins	2,80 %
90 % ou moins	3,10 %
95 % ou moins	4 %

## Comment payer votre prime ?

Vous pouvez payer votre prime d'assurance de deux manières : vous pouvez verser un montant global ou l'ajouter à votre prêt hypothécaire. **Notez toutefois que vous payerez des intérêts sur la prime si vous décidez de l'ajouter à votre prêt.**

## Connaissez-vous l'assurance vie prêt hypothécaire ?

Lors de l'obtention d'un prêt hypothécaire, certaines institutions bancaires offrent à leurs clients la possibilité de souscrire à une assurance vie couvrant le solde de l'hypothèque. Cette couverture protège vos proches en cas de décès ou d'invalidité. Contrairement à l'assurance prêt hypothécaire, **l'assurance vie est optionnelle et rien ne vous oblige à accepter celle offerte par votre prêteur.** Si cette protection vous intéresse, n'hésitez pas à comparer plusieurs assurances avant de faire votre choix.

# LES FRAIS ASSOCIÉS

La plupart des personnes qui achètent une propriété pour la première fois ont tendance à sous-estimer tous les frais associés à la transaction immobilière. Il ne suffit pas de prévoir un montant pour la mise de fonds : plusieurs autres dépenses doivent être prises en considération dans votre budget. Il est important d'avoir environ 1,5 % de liquidités supplémentaires pour payer tous les frais associés et vous assurer une bonne expérience d'achat.

Comme nous l'avons mentionné dans la section précédente, des frais supplémentaires sont à prévoir si votre mise de fonds est inférieure à 20 % et que vous devez souscrire à une assurance prêt hypothécaire.

Vous devrez également déboursier pour d'autres frais liés à votre prêt hypothécaire, tels que :

- Frais de notaire ;
- Frais d'évaluation ;
- Frais d'étude dossier de crédit ;
- Frais administratifs ;
- Etc.

Outre les coûts directement associés à l'obtention de votre hypothèque, vous devez aussi prévoir d'autres montants liés à l'achat de votre maison. Certains de ces frais supplémentaires doivent être acquittés avant la signature de l'acte de vente, alors que d'autres devront être payés après.

Prévoyez donc un montant supplémentaire pour :

- L'inspection préachat ;
- Le déménagement ;
- La TPS et TVQ (seulement pour les maisons neuves) ;
- Les droits de mutation immobilière, alias la taxe de bienvenue ;
- Les taxes municipales et scolaires ;
- Les rénovations potentielles ;
- Etc.

# LA PRÉAPPROBATION HYPOTHÉCAIRE

La préautorisation hypothécaire consiste à définir quelles institutions financières seraient prêtes à vous appuyer dans votre projet d'achat immobilier. Elle permet également de connaître le montant de l'hypothèque qui pourrait vous être accordé. Vous saurez ainsi le montant maximal que vous pourrez investir dans votre future maison.

Obtenir une préapprobation hypothécaire en 5 étapes

1. Décidez si vous entreprendrez les démarches par vous-même ou à l'aide d'un courtier hypothécaire. Sachez toutefois qu'entreprendre les démarches par vous-même peut affecter négativement votre dossier de crédit. Il est donc conseillé de faire affaire avec un courtier hypothécaire.
2. Remplissez le formulaire de demande (auprès de votre courtier ou de votre institution financière). Vous devrez fournir plusieurs informations relatives à votre identité, votre cote de crédit, votre situation financière et votre mise de fonds.
3. Calculez votre ratio d'endettement et votre capacité de remboursement grâce aux rapports d'Amortissement Brut de la Dette (ABD) et d'Amortissement Totale de la Dette (ATD).
4. Confirmez votre capacité d'emprunt avec votre courtier ou votre institution financière et transmettez votre demande.
5. Obtenez une préautorisation hypothécaire. Notez toutefois que même si votre demande est acceptée, cela ne signifie pas que votre dossier est définitivement accepté. Il se peut aussi que votre demande de préapprobation hypothécaire soit refusée.

Pour plus d'explications sur ces étapes, consultez cet [article](#) consacré à la préapprobation hypothécaire.

## Les ratios d'endettement ABD et ATD

*Il s'agit d'éléments essentiels de la préautorisation hypothécaire. Ils permettent d'évaluer votre capacité à rembourser un prêt. Deux ratios sont utilisés par les institutions financières pour faire leur analyse : ABD et ATD.*

**ABD = (Capital + intérêts + taxes + chauffage) / Revenu brut**

**ATD = (Capital + intérêts + taxes + chauffage + autres dettes) / Revenu brut**

*Un ratio ABD de 32 % et un ratio ATD de 40 % sont habituellement les maximums recherchés par les institutions financières.*

# CHOISIR SON HYPOTHÈQUE

## LES TYPES D'HYPOTHÈQUES

L'une des décisions que vous devrez prendre lorsque vous magasinez votre hypothèque sera de déterminer quel [type d'hypothèque](#) convient le mieux à votre situation. Opterez-vous pour une hypothèque ouverte ou fermée? Subsidaire (aussi appelée «parapluie») ou conventionnelle?

### Hypothèque fermée

Celle-ci implique de payer un montant fixe pour toute la durée du terme hypothécaire. Faire un remboursement anticipé est difficile et des pénalités financières peuvent être appliquées si vous augmentez vos versements. Le taux d'intérêt pour cette hypothèque est plus faible, mais il s'étale sur une plus longue période.

### Hypothèque ouverte

Ce type d'hypothèque permet de faire des remboursements anticipés sans impliquer de frais supplémentaires. Elle est idéale pour ceux qui prévoient une rentrée d'argent à court terme, car son contrat est de courte durée (6 mois ou 1 an). Le taux d'intérêt est souvent plus élevé que celui d'une hypothèque fermée.



### Hypothèque conventionnelle

Dans ce type d'hypothèque, le montant enregistré sera égal au montant de votre prêt hypothécaire. Si vous avez besoin d'une somme supplémentaire pour financer vos projets (des rénovations par exemple), vous devrez demander et vous qualifier pour une autre hypothèque.

### Hypothèque subsidiaire (parapluie)

Le montant enregistré pour cette hypothèque est plus élevé que le montant du prêt hypothécaire. Cela vous permet de disposer de fonds supplémentaires pour financer vos projets ou garantir d'autres dettes que votre prêt hypothécaire, sans devoir refinancer l'hypothèque.

# TAUX FIXE OU TAUX VARIABLE

Lors du choix de votre prêt hypothécaire, vous devrez également déterminer si vous préférez une hypothèque à [taux fixe](#) ou à [taux variable](#). Bien que les impacts financiers de cette décision ne se feront pas immédiatement sentir, elle sera d'une importance majeure pour les années à suivre.

## Taux fixe

Comme son nom l'indique, un taux fixe vous assure de payer des versements égaux pour toute la durée du terme hypothécaire. Il ne sera pas affecté par les fluctuations du marché, c'est-à-dire que le taux d'intérêt ne pourra pas augmenter, mais il ne pourra pas non plus profiter d'une baisse potentielle du taux d'intérêt.

Le taux fixe peut parfois être plus élevé qu'un taux variable, mais sa stabilité et sa prévisibilité en font la meilleure option pour simplifier votre planification financière à long terme.

## Taux variable

*Le taux variable amène une certaine part d'incertitude, puisqu'il peut être affecté à la hausse ou à la baisse par les variations du marché.*

*Contrairement à ce qu'on pourrait penser, le taux variable ne provoque pas nécessairement une fluctuation des remboursements mensuels. Ceux-ci resteront semblables d'un mois à l'autre. C'est plutôt la proportion du remboursement consacrée au capital et de celle consacrée aux intérêts qui changera selon les variations du marché.*



# TERME ET AMORTISSEMENT

Voilà deux autres expressions que vous rencontrerez en magasinant votre hypothèque. Il est donc important de savoir exactement ce qu'ils signifient pour comprendre ce qu'implique le prêt hypothécaire.

## Période d'amortissement

Elle représente le nombre d'années total que vous avez afin de rembourser votre emprunt. Bien qu'une période d'amortissement plus longue permette de réduire le montant de vos versements, cela fait également en sorte que vous payerez plus d'intérêts.

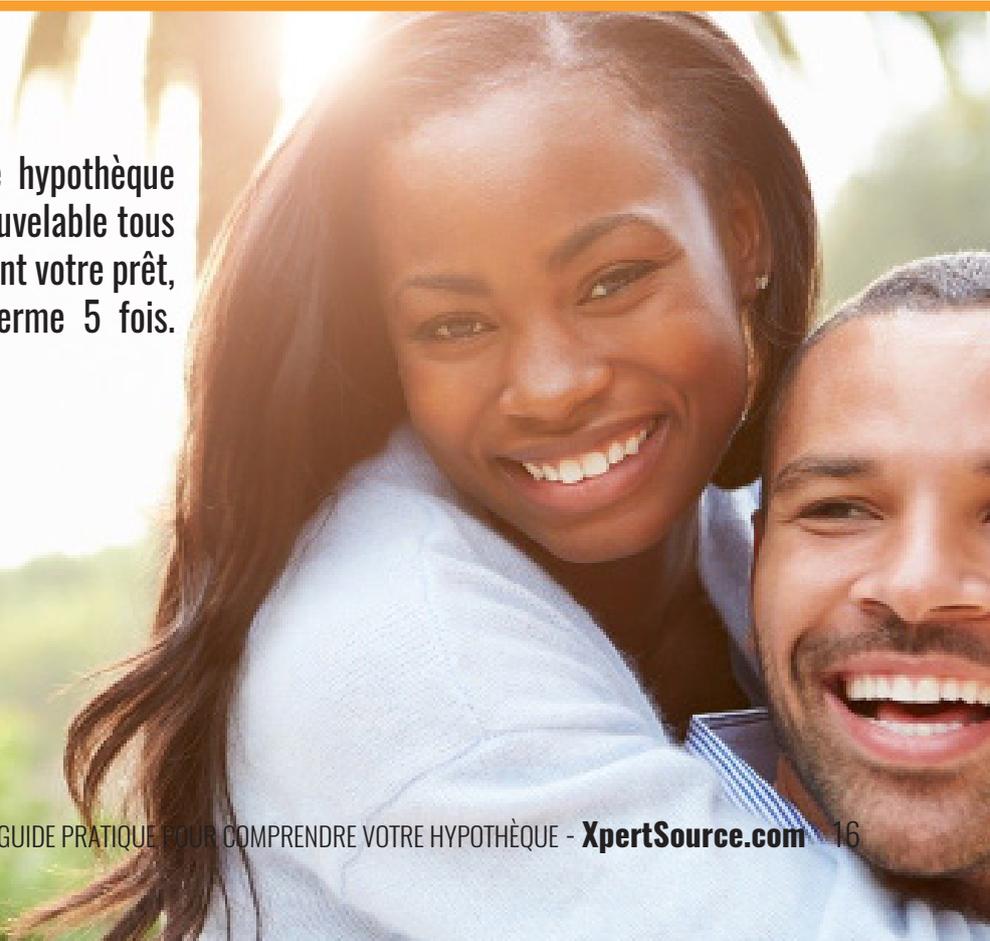
La période d'amortissement habituelle au Québec est de 25 ans, ce qui correspond au délai maximal permis. Vous pouvez toutefois obtenir une période d'amortissement plus courte, de 15 ou 20 ans par exemple.

## Terme du prêt hypothécaire

Le terme correspond à la durée pendant laquelle votre prêt hypothécaire demeure au taux d'intérêt convenu. Le terme peut se situer entre 6 mois et 10 ans, période pendant laquelle vous vous engagez à faire un remboursement déterminé. Le terme le plus commun est celui de 5 ans.

Une fois la période du terme terminée, il vous faut renégocier les clauses de votre prêt. La plupart des propriétaires doivent renouveler leur terme hypothécaire de 4 à 5 fois avant de rembourser leur dette.

Vous pouvez par exemple choisir une hypothèque amortie sur 25 ans avec un terme renouvelable tous les 5 ans. Pour rembourser complètement votre prêt, vous devrez alors renouveler votre terme 5 fois.



# LA FRÉQUENCE DES VERSEMENTS

**Déterminer la fréquence à laquelle vous effectuerez vos paiements hypothécaires peut avoir un impact considérable sur les intérêts que vous accumulerez aux cours des années.**

**Versement hypothécaire mensuel** : un montant est prélevé à la même date chaque mois, pour un total de 12 paiements par année.

**Versement hypothécaire bihebdomadaire** : un montant est prélevé toutes les 2 semaines, pour un total de 26 paiements par année. Cette fréquence est l'une des plus populaires, notamment parce qu'elle coïncide avec la période de rémunération de plusieurs personnes. Pour calculer les versements bihebdomadaires, le montant mensuel est multiplié par 12, puis divisé par 26.

**Versement hypothécaire bihebdomadaire accéléré** : ressemble au paiement bihebdomadaire, mais le montant à verser est plus élevé. Pour le calculer, le montant mensuel est divisé de moitié.

**Versement hypothécaire hebdomadaire** : un montant est prélevé chaque semaine, pour un total de 52 paiements par année. Pour calculer le montant, le paiement mensuel est multiplié par 12, puis divisé par 52.



## **Versement hypothécaire hebdomadaire accéléré :**

*ressemble au paiement hebdomadaire, mais le montant à verser est plus élevé. Pour le calculer, le montant mensuel est divisé par 4.*

# L'ACTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

L'acte hypothécaire est un document essentiel dans l'obtention de votre prêt. Il contient tous les détails des modalités du prêt afin d'authentifier et de valider l'hypothèque que vous avez conclue avec votre institution financière. Il existe deux types d'actes hypothécaires différents : l'acte de prêt hypothécaire et l'acte de garantie hypothécaire.

## L'acte de prêt hypothécaire

Il s'agit du document classique et du plus connu. Il est cependant de moins en moins utilisé. Il contient toutes les modalités du prêt, dont :

- Le capital.
- Le taux d'intérêt.
- Le terme.
- La période d'amortissement.
- Le montant et la fréquence des versements.

En général, il est facilement transférable d'une institution financière à un autre. Lorsque la dette est remboursée, l'acte hypothécaire prend fin avec la signature d'un acte de quittance.

## L'acte de garantie hypothécaire

Aussi appelé « acte universel » et « acte d'hypothèque collatérale », il prévoit une série d'obligations pour offrir une protection supplémentaire au prêteur. L'acte permet aussi de garantir d'autres dettes présentes ou futures, telles que :

- Un prêt auto ;
- Un prêt personnel ;
- Une marge de crédit ;
- Etc.

Ce type d'acte est plus difficilement transférable entre prêteurs.

# RENÉGOCIER SON PRÊT

## LE RENOUVELLEMENT HYPOTHÉCAIRE

**Votre hypothèque arrive bientôt à terme. Deux principaux choix s'offrent alors à vous : renouveler votre hypothèque ou la rembourser. Selon la durée de votre terme, vous devrez sans doute renouveler votre hypothèque à plusieurs reprises avant de rembourser la totalité de votre emprunt.**

Votre prêteur doit vous fournir un avis de renouvellement au moins 21 jours avant la date d'échéance de votre terme. Cet avis doit contenir les informations suivantes :

- Le solde qu'il reste à rembourser à la date du renouvellement ;
- Le taux d'intérêt en vigueur ;
- La fréquence des paiements ;
- La durée du terme ;
- Les frais applicables.

Lorsque vient le temps de renouveler votre hypothèque, il est essentiel que vous réévaluiez vos besoins. Posez-vous les questions suivantes pour savoir si les modalités de votre hypothèque vous conviennent toujours :

Votre situation financière s'est-elle améliorée ou dégradée depuis les dernières années ?

- Votre budget vous permet-il de rembourser votre prêt plus vite ?
  - La fréquence de vos paiements est-elle encore adaptée à votre situation ?
  - Êtes-vous satisfait des services de votre prêteur actuel ou devriez-vous changer d'institution financière ?
- Quelles seront les conséquences possibles en cas de transfert ?
- Avez-vous besoin de fonds supplémentaires qui pourraient nécessiter de faire un refinancement ?
  - Votre hypothèque vous permet-elle de renégocier certaines clauses avant la fin de votre terme ?

**N'hésitez pas à négocier les clauses de votre renouvellement directement avec votre prêteur ou par le biais d'un courtier hypothécaire. Sans intervention de votre part, votre hypothèque pourrait se renouveler automatiquement pour un autre terme.**

### Bon à savoir

Quatre mois avant l'échéance de votre prêt, contactez votre courtier hypothécaire. Celui-ci sera en mesure de renégocier une hypothèque qui convient mieux à vos besoins. Il pourra aussi « geler » le taux hypothécaire en cours pour une durée de 120 jours, vous assurant ainsi le meilleur taux disponible au moment de le renouveler.



## LE RENOUVELLEMENT ANTICIPÉ : UNE BONNE IDÉE ?

Votre institution financière vous a contacté pour vous offrir de renouveler votre hypothèque par anticipation. Alors que votre taux actuel est de 3,54 %, la banque vous propose un nouveau taux de 3,14 % pour les 5 prochaines années. Devriez-vous accepter ?

Bien que le renouvellement anticipé puisse paraître intéressant, il pourrait s'avérer à votre désavantage :

- Le taux pourrait continuer de baisser entre le moment de la proposition et la date réelle de votre renouvellement. Vous aurez donc accepté un taux plus haut que nécessaire.
- Il se peut aussi que le nouveau taux proposé soit plus élevé que votre taux actuel. En renouvellement de façon prématurée, vous perdrez le bénéfice de votre taux pour quelques mois.

**Prenez le temps de réfléchir avant d'accepter l'offre de votre institution financière. N'hésitez pas à demander conseil à votre courtier hypothécaire pour vous aider à prendre une décision.**



# LE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

**Après plusieurs années, il est possible que vous ayez accumulé diverses dettes. Pour faciliter le remboursement de celles-ci, vous pourriez décider de refinancer votre hypothèque. Vous pourriez également choisir d'effectuer un refinancement pour vous aider à payer d'autres projets de vie à venir.**

Le refinancement hypothécaire consiste à renégocier votre prêt en fonction de la valeur nette de votre propriété. Vous pouvez alors choisir de nouvelles modalités pour votre prêt et profiter d'un meilleur taux d'intérêt.

Vous pouvez emprunter un maximum de 80 % de la valeur estimée de votre propriété, moins le solde restant de votre hypothèque. Par exemple :

- Valeur estimée de la maison : 350 000 \$
- 80 % de la valeur estimative : 280 000 \$
- Solde restant de l'hypothèque : 165 000 \$
- Somme maximale du refinancement :  $280\,000 - 165\,000 = 115\,000$  \$

Si vous effectuez un refinancement hypothécaire avant la fin de votre terme, vous pourriez devoir payer des frais de remboursement anticipé et d'autres frais administratifs. Pour plus d'information sur le refinancement de votre hypothèque, consultez [cet article](#) à ce sujet.



## ATTENTION

- Refinancer votre hypothèque doit servir à augmenter la valeur de vos actifs en diminuant le montant de vos dettes. Cela ne doit pas amplifier vos dettes actuelles. Discutez-en avec votre courtier hypothécaire pour savoir s'il s'agit d'une bonne solution pour vous.

# LE TRANSFERT HYPOTHÉCAIRE

**Au moment de renouveler le terme de votre hypothèque, vous pourriez décider de transférer votre hypothèque actuelle à un autre prêteur. La nouvelle institution financière devra alors approuver votre demande d'hypothèque et pourrait exiger des critères différents que celui de votre prêteur initial.**

La possibilité de transférer votre hypothèque peut s'avérer plus complexe selon le type d'hypothèque que vous avez choisi. Par exemple, une hypothèque subsidiaire peut être plus difficile à transférer parce qu'elle couvre un montant plus élevé que la dette hypothécaire.

## Frais associés au transfert hypothécaire

Si vous décidez de changer de prêteur, assurez-vous de connaître les coûts associés au transfert. Par exemple :

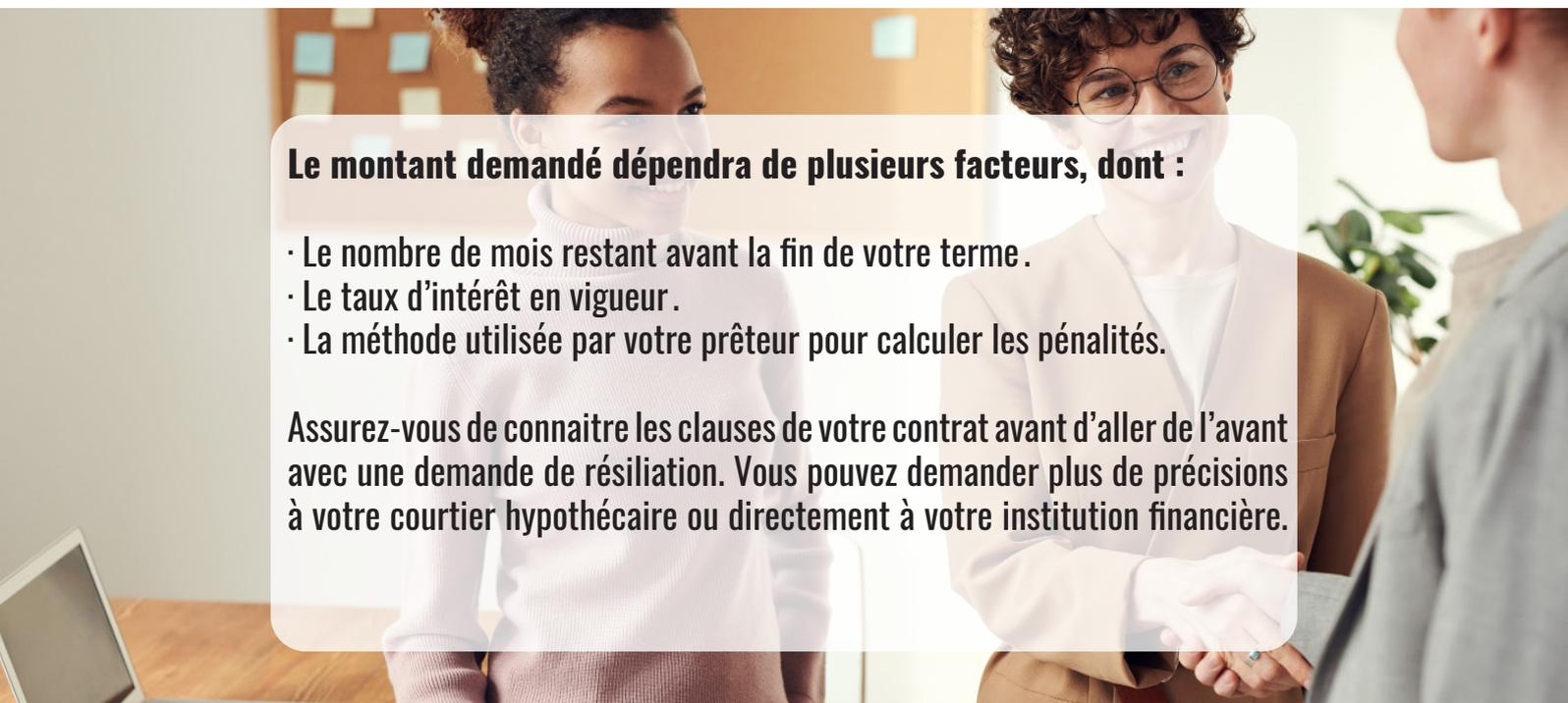
- Les frais de transfert de votre prêteur actuel ;
- Les frais de dossier (de quittance, d'enregistrement, etc.) ;
- Les frais d'évaluation de la valeur de votre propriété (si nécessaire) ;
- Les autres frais administratifs.

Vous pourrez alors décider d'aller de l'avant (ou non) avec votre demande de transfert en toute connaissance de cause.

# RÉSILIATION DU CONTRAT ET REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Les taux d'intérêt ont baissé? Votre situation financière a changé? Vous prévoyez déménager? Voilà quelques raisons qui pourraient vous amener à rembourser votre prêt plus rapidement ou à résilier complètement votre hypothèque.

Que vous décidiez de résilier votre contrat ou d'effectuer un remboursement anticipé, soyez conscient que vous pourriez avoir à payer des pénalités assez dispendieuses. Dans certains cas, ces frais de pénalités peuvent s'élever à plusieurs milliers de dollars!

A photograph showing three people in a professional setting. A woman with glasses and a brown blazer is shaking hands with a man in a grey suit. Another woman with dark hair is standing to the left, looking towards them. The background is a blurred office environment with a bulletin board and a plant.

**Le montant demandé dépendra de plusieurs facteurs, dont :**

- Le nombre de mois restant avant la fin de votre terme.
- Le taux d'intérêt en vigueur.
- La méthode utilisée par votre prêteur pour calculer les pénalités.

Assurez-vous de connaître les clauses de votre contrat avant d'aller de l'avant avec une demande de résiliation. Vous pouvez demander plus de précisions à votre courtier hypothécaire ou directement à votre institution financière.

## Qu'est-ce qu'un privilège pour remboursement anticipé?

*Dans certains cas, votre prêteur peut vous accorder un privilège pour remboursement anticipé. Cela vous permet de rembourser un montant supplémentaire, en plus de vos paiements réguliers, sans avoir à payer de pénalités. Vous pouvez alors :*

- Augmenter votre paiement habituel d'un certain pourcentage ;
- Faire un paiement global, équivalent à un certain montant ou pourcentage de l'hypothèque.

## Votre hypothèque est ouverte ?

*Contrairement à une hypothèque fermée, une hypothèque ouverte vous permet de faire des remboursements anticipés sans devoir payer de pénalités.*

# CONSEILS POUR DEVENIR UN PRO DE L'HYPOTHÈQUE

---

- 1** Faites attention aux taux d'intérêt dangereusement bas. Un taux beaucoup plus bas que ceux offerts par la majorité des prêteurs est habituellement un piège.
- 2** Vous voulez réduire vos paiements en prenant une période d'amortissement plus longue? Bien que cela puisse paraître une bonne idée, cela signifie aussi que vous payerez beaucoup plus d'intérêts. N'ayez pas peur d'augmenter un peu le montant de vos paiements si votre budget vous le permet. Votre portefeuille vous remerciera à long terme.
- 3** Ne sautez pas l'étape de la préapprobation hypothécaire. Non seulement elle vous permet de connaître votre pouvoir d'achat, elle vous donne aussi un plus grand pouvoir de négociation auprès des vendeurs.
- 4** N'attendez pas à la dernière minute avant de planifier votre renouvellement hypothécaire. En vous prenant quelques mois d'avance, vous aurez plus de flexibilité pour renégocier à votre avantage les conditions avec votre prêteur.
- 5** Prenez le temps de bien évaluer votre situation et de discuter amplement avec un courtier hypothécaire. Ce n'est que de cette manière que vous serez assuré d'avoir le prêt hypothécaire le plus adapté à vos besoins.
- 6** Vous éprouvez des difficultés financières? Ne tardez pas avant de contacter votre courtier ou votre prêteur. Mieux vaut le faire tôt pour tenter de trouver une solution.

