

Information sur les hypothèques et exemples de calculs des frais de remboursement anticipé

Guide pour les emprunteurs

Les renseignements contenus dans le présent document ont pour but d'aider les emprunteurs à mieux comprendre les taux d'intérêt, les types d'hypothèques, les termes d'hypothèques et le remboursement anticipé de leur hypothèque de la Banque HomeEquity.

Pour obtenir plus d'information sur les hypothèques, entre autres sur le choix d'une hypothèque, le renouvellement de votre hypothèque ou le remboursement plus rapide de votre hypothèque, consultez le site Web de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) à Hypothèques – Canada.ca.

Taux d'intérêt, types d'hypothèques et termes d'hypothèques

Hypothèques à taux fixe

Une hypothèque à taux d'intérêt fixe offre une stabilité du taux d'intérêt, car une fois que vous aurez choisi le terme [par exemple 5 ans], votre taux d'intérêt restera le même jusqu'à l'échéance de ce terme.

Hypothèques à taux variable

Une hypothèque à taux variable signifie que votre taux d'intérêt fluctuera en fonction d'un indice ou du taux d'intérêt de référence.

Hypothèques ouvertes

Une hypothèque ouverte est un type d'hypothèque qui permet à l'emprunteur de rembourser le prêt en partie ou en totalité, à tout moment, sans avoir à payer de pénalités.

Hypothèques fermées

Une hypothèque fermée est un type d'hypothèque qui empêche l'emprunteur de rembourser le prêt en totalité ou d'effectuer des versements supplémentaires substantiels, sans avoir à payer de pénalités.

Hypothèques à long terme

Une hypothèque à long terme est généralement assortie d'un terme supérieur à cinq ans.

Hypothèques à court terme

Une hypothèque à court terme est généralement assortie d'un terme inférieur à cinq ans.

Rembourser votre hypothèque de la Banque HomeEquity

Si vous décidez d'effectuer un remboursement complet de votre hypothèque ou un remboursement anticipé partiel (selon le contrat), vous pourriez devoir payer des frais de remboursement anticipé.

Le moment où vous pourriez devoir payer des frais de remboursement anticipé et la méthode de calcul de ces frais dépendent du type d'hypothèque inversée dont vous êtes titulaire, de la date à laquelle vous avez obtenu initialement votre hypothèque et des modalités de votre contrat de prêt hypothécaire.

Cependant, il existe un certain nombre de façons qui permettent à un emprunteur de rembourser son hypothèque plus rapidement, sans avoir à payer de frais de remboursement anticipé.

Façons de rembourser plus rapidement votre hypothèque sans avoir à payer de frais de remboursement anticipé

Vous pouvez éviter les frais de remboursement anticipé en profitant des privilèges de remboursement anticipé particuliers à votre contrat, tels qu'ils sont indiqués ci-dessous.

Privilèges de remboursement anticipé – contrat n° 34 :

- Vous pouvez effectuer des paiements d'intérêts réguliers à date fixe, si vous avez pris des dispositions avec nous afin d'effectuer des paiements par retraits automatiques (ce privilège de remboursement anticipé n'est pas offert aux clients titulaires du produit « Rente Avantage »).
- Chaque année, vous pouvez effectuer un paiement partiel unique d'un montant maximum de **10 %** du capital impayé et des intérêts, dans les 30 jours suivant chaque date anniversaire de l'avance initiale qui vous a été accordée.

Privilèges de remboursement anticipé – contrat n° 33 :

- Vous pouvez effectuer des paiements d'intérêts réguliers à date fixe, si vous avez pris des dispositions avec nous afin d'effectuer des paiements par retraits automatiques (ce privilège de remboursement anticipé n'est pas offert aux clients titulaires du produit « Rente Avantage »).
- Chaque année, vous pouvez effectuer un paiement partiel unique d'un montant maximum de **10 %** du capital impayé et des intérêts, dans les 30 jours suivant chaque date anniversaire de l'avance initiale qui vous a été accordée.
- Après la 5^e date anniversaire de votre hypothèque, si vous effectuez un remboursement partiel ou total dans les 30 jours suivant la date de renouvellement de votre prêt, vous n'aurez pas à payer de frais de remboursement anticipé.

Privilèges de remboursement anticipé – contrat n° 32 :

- Vous pouvez effectuer un paiement unique de jusqu'à 10 % du total des sommes dues, par période de 12 mois consécutifs.
- Après la 5^e date anniversaire de votre hypothèque, si vous effectuez un remboursement partiel ou total dans les 30 jours précédant la date de renouvellement de votre prêt, vous n'aurez pas à payer de frais de remboursement anticipé.

Privilèges de remboursement anticipé – contrat n° 31 :

- Vous pouvez effectuer un paiement unique de jusqu'à 10 % du total des sommes dues, par période de 12 mois consécutifs.
- Après la 5^e date anniversaire de votre hypothèque, si vous effectuez un remboursement partiel ou total dans les 30 jours suivant la date de renouvellement de votre prêt, vous n'aurez pas à payer de frais de remboursement anticipé.
- Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront après la date du 10^e anniversaire de votre hypothèque.

Privilèges de remboursement anticipé – contrats n°s 29 et 30 :

- Vous ne payerez pas de frais de remboursement anticipé si vous effectuez un paiement dans les 3 à 10 ans suivant la réception des fonds, si vous avez un taux d'intérêt fixe au moment du paiement et si vous effectuez le paiement dans les 30 jours précédant la date de renouvellement de votre taux d'intérêt.
- Vous ne payerez pas de frais de remboursement anticipé si vous effectuez un paiement en tout temps après les 10 ans suivant la réception des fonds.

Privilèges de remboursement anticipé pour les autres contrats :

- **Applicables aux contrats n°s 20 à 28 seulement :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront après la 10^e date anniversaire de votre hypothèque.
- **Applicables aux contrats n°s 15 à 19 :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront si vous avez un taux d'intérêt fixe et si vous effectuez un remboursement anticipé dans les 30 jours précédant la date de renouvellement du taux d'intérêt.
- **Applicables aux contrats n°s 12 à 19 :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront si vous avez un taux d'intérêt variable.
- **Applicables aux contrats n°s 12 à 14 :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront si vous avez un taux d'intérêt fixe et que vous effectuez un remboursement anticipé dans les 15 jours de la date de renouvellement de votre taux d'intérêt.
- **Applicables aux contrats n°s 9 et 10 :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront si vous avez un taux d'intérêt variable.
- **Applicables aux contrats n°s 2 à 8 et n° 11 :** Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront si vous remboursez votre hypothèque en entier. Toutefois, des remboursements anticipés partiels ne sont pas autorisés.

Privilèges de remboursement anticipé en fonction des produits

- **Applicables au produit CHIP Ouvert seulement :** Vous pouvez choisir d'effectuer un remboursement partiel ou total à tout moment sans avoir à payer de frais de

remboursement anticipé, puisque votre produit est une « hypothèque ouverte » (définie ci-dessus).

Autres situations où des frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront pas ou seront réduits :

- Aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliquent après le décès du dernier emprunteur.
- Les frais de remboursement anticipé sont réduits de 50 % si le dernier des emprunteurs a déménagé dans un établissement de soins de longue durée ou dans une résidence pour aînés.
- Conformément aux exigences énoncées dans la *Loi sur l'intérêt*, après la 5^e date anniversaire de votre hypothèque, vous pouvez choisir de nous fournir un préavis écrit de 3 mois de votre intention d'effectuer un paiement, plutôt que de payer des frais de remboursement anticipé.

Comment calculer vos frais de remboursement anticipé

La façon dont vous pouvez calculer vos frais de remboursement anticipé est décrite ci-dessous.

Vous pouvez aussi consulter notre site Web à <https://www.banquehomeequity.ca/taux/>. Vous y trouverez une calculatrice financière de remboursement anticipé que vous pourrez utiliser pour calculer le montant de vos frais de remboursement anticipé.

Si vous souhaitez connaître vos frais de remboursement anticipé et que vous n'avez pas les renseignements précis sur votre prêt sous la main, vous pouvez nous appeler sans frais au 1-866-331-2447 pour obtenir de l'aide.

Les renseignements ci-dessous s'appliquent aux emprunteurs qui doivent payer des frais équivalents à trois mois d'intérêt, tel qu'il est indiqué dans leur contrat de prêt hypothécaire.

- Si vous êtes titulaire d'un produit **Rente Avantage** ou d'un produit **Fonds additionnels**, veuillez communiquer avec nous au 1-866-331-2447 afin de calculer vos frais de remboursement anticipé.
- Si vous êtes titulaire d'un contrat n° 9, 10 ou 12 à 19, assorti d'un taux d'intérêt fixe, vos frais de remboursement anticipé correspondront au « différentiel de taux d'intérêt ». Pour calculer vos frais de remboursement anticipé, veuillez communiquer avec nous au 1-866-331-2447.
- Si vous êtes titulaire d'un contrat n° 31 ou 32 assorti d'un taux d'intérêt fixe, vos frais de remboursement anticipé correspondront au montant le plus élevé entre 3 mois d'intérêts ou un « différentiel de taux d'intérêt ». Toutefois, conformément aux exigences énoncées dans la *Loi sur l'intérêt*, ces frais ne peuvent pas excéder 3 mois d'intérêts. Par

conséquent, les frais de 3 mois d'intérêts s'appliquent et vous pouvez vous référer au calcul des frais tel qu'il est décrit ci-dessous.

Effectuer un paiement au plus tard à la 3^e date anniversaire

Si vous effectuez un paiement sur le capital et/ou les intérêts au plus tard à la 3^e date anniversaire de votre hypothèque, les frais de remboursement anticipé sont calculés comme suit :

- Ajoutez le montant du capital et/ou des intérêts que vous payez = A
- Multipliez A par le pourcentage approprié ci-dessous = B
- $A \times B = C$, « C » étant les frais de remboursement anticipé estimés

Moment du paiement	Pourcentage pour le calcul
Au plus tard à la 1 ^{re} date anniversaire	5,00 %
Après la 1 ^{re} date anniversaire, mais au plus tard à la 2 ^e date anniversaire	4,00 %
Après la 2 ^e date anniversaire, mais au plus tard à la 3 ^e date anniversaire	3,00 %

Effectuer un paiement après la 3^e date anniversaire

Si vous effectuez un paiement sur le capital et/ou les intérêts après la 3^e date anniversaire de votre hypothèque, les frais de remboursement anticipé correspondent à trois mois d'intérêts sur le montant du paiement. Ces frais de remboursement anticipé sont calculés comme suit :

Montant du capital et/ou des intérêts que vous payez	(A)
Le taux d'intérêt qui s'applique au capital et/ou aux intérêts remboursés par anticipation	(B)
$A \times B / 4 = C$, « C » correspondant aux frais de remboursement anticipé estimés	(C)

Exemples de calcul des frais de remboursement anticipé

(En présumant qu'un client est titulaire d'un contrat n° 33 ou 34 de l'Hypothèque inversée CHIP)

Exemple n° 1 :

Un emprunteur souhaite effectuer un paiement partiel de 25 000 \$ au cours de la deuxième année suivant l'obtention de son hypothèque. Pour l'exemple, son solde hypothécaire est de 200 000 \$.

Tel qu'il est indiqué ci-dessus, son pourcentage pour le calcul, compte tenu du moment du paiement, est de 4 %.

Son produit est l'Hypothèque inversée CHIP.

Solde hypothécaire	200 000 \$
Montant de paiement partiel (A)	25 000 \$
Pourcentage pour le calcul (B)	4 %
Calcul des frais de remboursement anticipé	25 000 \$ (A) x 4 % (B) = 1 000 \$ (C)
Frais de remboursement anticipé estimés (C)	1 000 \$

Exemple n° 2 :

Un emprunteur souhaite effectuer un paiement partiel de 25 000 \$ au cours de la deuxième année suivant l'obtention de son hypothèque. Pour l'exemple, son solde hypothécaire est de 200 000 \$.

Tel qu'il est indiqué ci-dessus, son pourcentage pour le calcul, compte tenu du moment du paiement, est de 4 %.

Le paiement partiel est effectué dans les 30 jours suivant la date anniversaire de son hypothèque, ainsi, le privilège de remboursement anticipé de 10 % s'appliquerait.

Solde hypothécaire	200 000 \$
Privilège de remboursement anticipé (10 %)	10 %
Montant du privilège de remboursement anticipé permis afin qu'il n'y ait aucuns frais	200 000 \$ x 10 % = 20 000 \$
Montant de remboursement anticipé partiel	25 000 \$
Montant de remboursement anticipé partiel soumis à des frais de remboursement anticipé (A)	25 000 \$ - 20 000 \$ = 5 000 \$ (A)
Pourcentage pour le calcul (B)	4 %

Calcul des frais de remboursement anticipé	$5\,000 \$ (A) \times 4 \% (B) = 200 \$ (C)$
Frais de remboursement anticipé estimés (C)	200 \$

Exemple n° 3 :

Un emprunteur souhaite rembourser son hypothèque en totalité après 4 ans.

Pour l'exemple, son solde hypothécaire est de 200 000 \$ et son taux d'intérêt actuel est de 5,99 % par année.

Tel qu'il est indiqué ci-dessus, il devrait payer des frais correspondant à trois mois d'intérêts.

Solde hypothécaire	200 000 \$
Montant de remboursement (A)	200 000 \$
Taux d'intérêt en vigueur (B)	5,99 %
Calcul des frais de remboursement anticipé	$200\,000 \$ (A) \times 5,99 \% (B) / 4 = 2\,995 \$ (C)$
Frais de remboursement anticipé estimés (C)	2 995 \$

Exemple n° 4 :

Un emprunteur souhaite rembourser son hypothèque en totalité après 4 ans.

Pour l'exemple, son solde hypothécaire est de 200 000 \$ et son taux d'intérêt actuel est de 5,99 % par année.

Tel qu'il est indiqué ci-dessus, il devrait payer des frais correspondant à trois mois d'intérêts.

Le paiement est effectué dans les 30 jours suivant la date anniversaire de son contrat, donc le privilège de remboursement anticipé de 10 % s'appliquerait.

Solde hypothécaire	200 000 \$
Montant du remboursement	200 000 \$
Privilège de remboursement anticipé (10 %)	10 %
Montant du privilège de remboursement anticipé permis afin qu'il n'y ait aucuns frais	$200\,000 \$ \times 10 \% = 20\,000 \$$

Montant de remboursement anticipé soumis à des frais de remboursement anticipé (A)	200 000 \$ - 20 000 \$ = 180 000 \$ (A)
Taux d'intérêt en vigueur (B)	5,99 %
Calcul des frais de remboursement anticipé	180 000 \$ (A) x 5,99 % (B) / 4 = 2 695 \$ (C)
Frais de remboursement anticipé estimés (C)	2 695 \$

Certaines actions peuvent occasionner des frais de remboursement anticipé :

- Ne pas vous prévaloir des privilèges de remboursement anticipé.
- Ne pas effectuer un paiement conformément aux modalités des privilèges de remboursement anticipé de votre contrat.
- Augmenter votre solde hypothécaire (par exemple, demander plus de fonds).
- Après la 5^e année de la date anniversaire de votre contrat, ne pas fournir un préavis écrit de 3 mois à la Banque HomeEquity de votre intention d'effectuer un paiement plutôt que de payer des frais de remboursement anticipé.
- Effectuer un remboursement anticipé partiel d'un montant supérieur à celui autorisé par votre contrat de prêt hypothécaire.
- Refinancer votre hypothèque (selon le contrat et le taux d'intérêt).
- Changer de taux d'intérêt (par exemple, passer d'un taux variable à un taux fixe, si votre contrat ne prévoit pas de frais de remboursement anticipé pour une hypothèque à taux variable).

Si votre hypothèque est remboursée au complet, d'autres frais pourraient s'appliquer. Consultez www.banquehomeequity.ca/frais pour obtenir notre liste de frais ou consultez vos documents hypothécaires pour plus de détails à ce sujet. Si vous avez des questions, référez-vous à votre contrat de prêt hypothécaire ou communiquez avec la Banque HomeEquity au 1-866-331-2447 afin de déterminer les frais applicables à votre situation.

Les renseignements ci-dessus ne sont fournis qu'à titre d'information et peuvent être modifiés sans préavis. Ils ne sont pas destinés à donner des conseils financiers, juridiques, comptables ou fiscaux et ne doivent pas être considérés comme tels.