



Agence de la consommation
en matière financière du Canada

Financial Consumer
Agency of Canada

SÉRIE L'ABC DES PRÊTS
HYPOTHÉCAIRES

RENOUVELER ET RENÉGOCIER VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Comment prendre de bonnes décisions
en matière d'hypothèques



Agence de la consommation
en matière financière du Canada

S'INFORMER, C'EST PAYANT.

Canada 

TABLE DES MATIÈRES

Aperçu	1
Le processus de renouvellement	2
Renégocier votre contrat hypothécaire : Résilier votre contrat	4
Points essentiels	8
À propos de la série <i>L'ABC des prêts hypothécaires</i>	9
Glossaire	10

À propos de l'ACFC

À l'aide de ses ressources éducatives et de ses outils interactifs, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs aux consommateurs sur les produits et les services financiers. L'ACFC les informe également au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des banques et des sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale. De plus, par l'entremise de son programme de littératie financière, l'ACFC aide les Canadiens à acquérir les connaissances et la confiance requises pour bien gérer leurs finances personnelles. Elle veille aussi à ce que les institutions financières sous réglementation fédérale respectent les lois et les ententes dont le but est de protéger les consommateurs.

Vous pouvez nous joindre par l'intermédiaire du Centre de communications avec les consommateurs de l'ACFC en composant sans frais le 1-866-461-2232 (téléscripteur : 613-947-7771 ou 1-866-914-6097) ou en visitant notre site Web à **acfc.gc.ca**.

APERÇU

En achetant votre maison, vous avez probablement signé un contrat hypothécaire qui reste en vigueur pendant un certain temps, que l'on appelle le terme. Lorsque le terme de votre prêt hypothécaire vient à échéance, vous devez soit rembourser votre prêt hypothécaire, soit le renouveler pour un autre terme. Ce moment est une bonne occasion de réévaluer vos besoins et d'examiner des options hypothécaires mieux adaptées à ceux-ci.

Vous pourriez aussi envisager de résilier votre contrat hypothécaire avant l'échéance du terme, soit parce que votre situation financière a changé, soit pour profiter des changements apportés aux taux d'intérêt offerts par les prêteurs hypothécaires. Dans ce dernier cas, vous seriez amené à renégocier votre prêt hypothécaire. En sachant quelles questions poser, vous pourrez plus facilement trouver le prêt hypothécaire qui vous convient le mieux.

LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT

Renouveler avec le même prêteur

Si vous avez conclu un contrat hypothécaire avec une institution financière sous réglementation fédérale, comme une banque, **le prêteur doit vous fournir un relevé faisant état du renouvellement au moins 21 jours avant la fin du terme en cours.** Ce document doit contenir les mêmes renseignements que votre contrat hypothécaire en vigueur, comme le taux d'intérêt, la fréquence des paiements, le terme et la date d'entrée en vigueur. Il peut s'accompagner d'une convention de renouvellement de prêt hypothécaire.

Si le prêteur décide de ne pas renouveler votre prêt hypothécaire, il doit vous en informer au moins 21 jours avant l'échéance du terme.

Quand commencer à comparer ce qui est offert sur le marché

Environ quatre mois avant la fin du terme de votre prêt hypothécaire, vous devriez communiquer avec divers prêteurs et courtiers en hypothèques pour trouver un nouveau prêt hypothécaire aux conditions les mieux adaptées à vos besoins. Lorsque vous négociez un taux d'intérêt, demandez à votre prêteur actuel s'il peut vous offrir des conditions meilleures que celles qui s'appliquaient au terme de prêt précédente.

Faites preuve d'initiative pour trouver le prêt hypothécaire qui répond le mieux à vos besoins. N'oubliez pas que, pour la plupart des gens, les paiements hypothécaires représentent l'une des plus importantes dépenses du budget de leur ménage. En comparant ce qui est offert sur le marché et en renégociant votre prêt hypothécaire avec le même prêteur, vous épargnerez de l'argent. Par contre, si vous ne prenez pas les choses en main, votre prêt hypothécaire pourrait être renouvelé automatiquement pour un autre terme et **vous pourriez ne pas obtenir le meilleur taux d'intérêt ni les meilleures conditions possibles.**

La première étape du processus consiste à réévaluer vos besoins. Posez-vous les questions suivantes pour déterminer le prêt hypothécaire qui vous convient :

- Êtes-vous satisfait des services offerts par votre prêteur actuel?
- Le budget de votre ménage vous permet-il d'augmenter vos paiements hypothécaires pour rembourser votre prêt plus rapidement?

- Voulez-vous modifier la fréquence de vos paiements?
- Pouvez-vous effectuer des remboursements anticipés?
- Voulez-vous consolider d'autres dettes auxquelles s'appliquent des taux d'intérêt plus élevés?
- Avez-vous besoin d'argent pour effectuer d'importants travaux de rénovation?

Obtenir du financement d'un autre prêteur

Vous n'êtes pas obligé de renouveler votre prêt hypothécaire avec le même prêteur. Vous pouvez en effet choisir de faire affaire avec un autre prêteur s'il vous offre des conditions qui répondent mieux à vos besoins. Lorsque vous refinancez votre prêt hypothécaire avec un nouveau prêteur, celui-ci traitera votre demande d'hypothèque comme s'il s'agissait d'un nouveau prêt hypothécaire.

Si vous décidez de faire affaire avec un autre prêteur, assurez-vous de vérifier les coûts qu'entraîne ce changement, par exemple les frais juridiques liés à l'enregistrement de la nouvelle hypothèque, les frais liés à la quittance de l'ancienne hypothèque et d'autres frais administratifs. Vous pouvez demander au nouveau prêteur s'il paie ce genre de frais. Vous devrez également avoir une rencontre avec votre avocat (votre notaire, si vous habitez au Québec) pour signer le contrat hypothécaire et confirmer votre identité.

Faire affaire avec un courtier en hypothèques

Un courtier en hypothèques est une personne ou une organisation qui offre les produits hypothécaires de divers prêteurs. Si vous décidez de faire affaire avec un courtier en hypothèques, vous devez savoir que celui-ci ne vérifie peut-être pas systématiquement si votre prêteur actuel peut vous offrir de meilleures conditions.

Pour être sûr que votre prêteur hypothécaire actuel vous offre les meilleures conditions possibles, communiquez directement avec le prêteur. C'est à vous de comparer les nouvelles offres avec celle de votre prêteur actuel. Si vous avez des questions au sujet des courtiers en hypothèques, adressez-vous à votre gouvernement provincial, car c'est lui qui les réglemente.

RENÉGOCIER VOTRE CONTRAT HYPOTHÉCAIRE : RÉSILIER VOTRE CONTRAT

Si, pendant votre terme hypothécaire, vous constatez que votre prêt hypothécaire ne répond plus à vos besoins ou encore que les taux d'intérêt baissent, vous voudrez peut-être renégocier votre contrat hypothécaire – c'est-à-dire modifier les conditions de votre prêt hypothécaire en vigueur. Mais auparavant, vous devrez déterminer si renégocier votre prêt hypothécaire en vaut la peine ou s'il existe d'autres solutions qui répondent mieux à vos besoins.

Résilier votre contrat hypothécaire

Les conditions diffèrent selon les prêteurs hypothécaires. Si vous avez une hypothèque fermée, votre institution financière peut vous permettre de résilier votre contrat hypothécaire, mais elle n'est pas tenue de le faire. Lisez votre contrat hypothécaire ou communiquez avec votre prêteur pour le savoir.

Si l'institution financière vous permet effectivement de résilier votre contrat hypothécaire, **elle peut vous imposer une pénalité et d'autres frais**. Votre institution financière ou le nouveau prêteur peuvent aussi décider de renoncer à une partie ou à la totalité de ces frais, ou encore accepter de les payer en tout ou en partie, si vous le leur demandez.

Avant de résilier votre contrat hypothécaire, informez-vous pour savoir si :

- vous devez payer une pénalité, et quel en est le montant;
- vous devez payer des frais administratifs;
- vous devez payer des frais juridiques ou des frais de déboursement pour mettre fin à **l'ancienne** hypothèque;
- vous devez payer des frais juridiques ou des frais de déboursement pour enregistrer la **nouvelle** hypothèque;
- vous devez rembourser une partie ou la totalité de toute « remise en argent » que vous avez peut-être reçue lorsque vous avez obtenu votre premier prêt hypothécaire;
- le calcul de la pénalité pour remboursement anticipé serait fondé sur le taux affiché au moment où vous avez conclu votre contrat hypothécaire ou sur le taux réduit que vous avez négocié pour votre premier prêt hypothécaire, si c'est le cas.

Frais de pénalité

Si vous devez payer une pénalité pour résilier votre contrat hypothécaire, la façon dont la pénalité est calculée est décrite dans votre contrat. Les frais de pénalité sont généralement calculés à partir de votre taux d'intérêt hypothécaire et peuvent représenter plusieurs milliers de dollars.

Pour savoir à combien s'élèvera votre pénalité, lisez votre contrat hypothécaire ou communiquez avec votre prêteur. N'oubliez pas que le montant de la pénalité peut changer d'un jour à l'autre, car il est déterminé en fonction des taux d'intérêt du marché, du solde impayé de votre prêt hypothécaire et de la période qui reste avant l'échéance du terme. Le montant estimatif que votre prêteur vous donne devrait néanmoins correspondre assez bien au montant de la pénalité.

EXEMPLE : FRAIS DE PÉNALITÉ

Jules a d'abord obtenu un prêt hypothécaire de 100 000 \$, amorti sur 25 ans, à un taux d'intérêt fixe de 7,5 % pour un terme de 5 ans.

- Chaque mois, il effectue un paiement hypothécaire de 732 \$.
- Il lui reste 36 mois (3 ans) de versements à effectuer sur son terme de 60 mois (5 ans).
- Il lui reste à rembourser 97 007 \$.

Jules veut résilier son contrat hypothécaire et en obtenir un nouveau pour profiter des taux d'intérêt moins élevés qui sont offerts. Le taux d'intérêt actuellement offert sur le marché pour une période de 36 mois (3 ans) est de 5,5 %. Dans le contrat hypothécaire de Jules, il est précisé qu'il doit payer une pénalité s'il décide de renégocier son contrat hypothécaire avant la fin du terme. Jules doit savoir à combien s'élèverait la pénalité.

Dans le contrat hypothécaire de Jules, il est précisé que la pénalité serait calculée en fonction de l'écart entre le taux d'intérêt en vigueur et le nouveau taux. **Selon le calcul du prêteur, la pénalité serait de 5 820 \$.**

Lorsque Jules envisage la possibilité de renégocier son contrat hypothécaire et de payer la pénalité, il doit réfléchir aux questions suivantes :

- Serait-il plus avantageux pour lui de payer la pénalité pour négocier un nouveau contrat hypothécaire à un taux d'intérêt moins élevé ou d'utiliser cet argent pour effectuer un remboursement anticipé?
- Aura-t-il vraiment économisé de l'argent après avoir payé la pénalité?
- Prévoit-on que les taux d'intérêt baisseront encore davantage pendant la durée de son prêt?

Conseils pour réduire les frais de pénalité

Vous pourriez être en mesure de réduire le montant des frais de pénalité à payer en effectuant un paiement de remboursement anticipé **avant** de renégocier.

De nombreux contrats hypothécaires offrent des options de remboursement anticipé sans pénalité. Si vous êtes en mesure de le faire, vous voudrez peut-être rembourser une partie de votre prêt hypothécaire avant de le renégocier. Votre pénalité serait alors calculée d'après un solde impayé moins élevé.

Option taux mixte et prolongation

Certains prêteurs hypothécaires peuvent vous autoriser à profiter des taux d'intérêt plus bas offerts sur le marché en prolongeant la durée de votre prêt hypothécaire avant l'échéance de votre terme. Pour cela, ils combinent le taux d'intérêt de votre premier prêt hypothécaire et le taux du nouveau prêt. On appelle cette option de renouvellement anticipé l'option « taux mixte et prolongation ».

Option taux mixte et prolongation: Calcul du nouveau taux d'intérêt

$$\text{Nouveau taux d'intérêt} = \frac{(A \times B) + [(C \times (D - B))]}{D}$$

A : taux d'intérêt appliqué au prêt hypothécaire en cours

Remarque : certaines institutions financières peuvent utiliser le taux qu'elles offrent pour de nouveaux termes hypothécaires.

B : nombre de mois qui restent au terme en cours

C : nouveau taux d'intérêt

D : nombre de mois du nouveau terme

EXEMPLE

Lise a un taux d'intérêt de 7,5 % sur son prêt hypothécaire et il lui reste 12 mois de versements jusqu'à l'échéance de son terme. Son institution financière lui offre une hypothèque de 5 ans (60 mois) au taux d'intérêt de 5,5 %.

Si Lise décidait de prolonger son hypothèque avant l'échéance du terme, son prêteur accepterait de lui offrir l'option taux mixte et prolongation. Le nouveau taux hypothécaire de Lise serait le suivant :

Calcul selon l'option taux mixte et prolongation

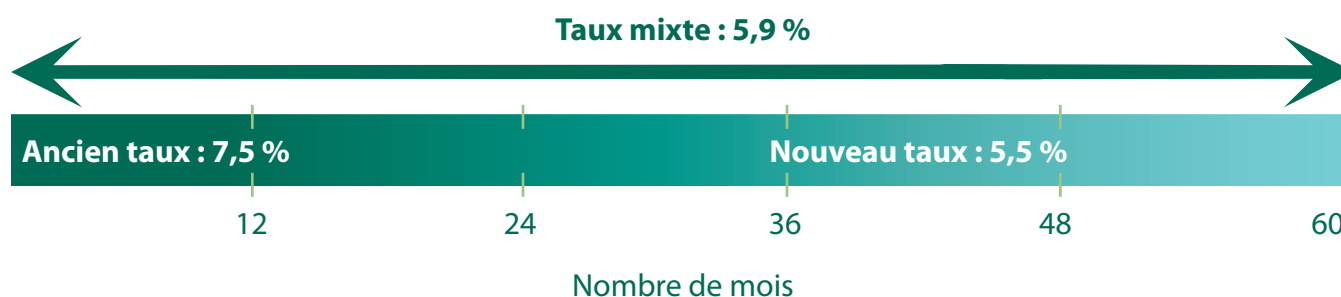
$$\begin{aligned} & \frac{(7,5 \% \times 12 \text{ mois}) + [(5,5 \% \times (60 \text{ mois} - 12 \text{ mois}))]}{60 \text{ mois}} \\ &= \frac{(7,5 \% \times 12 \text{ mois}) + [5,5 \% \times 48 \text{ mois}]}{60 \text{ mois}} \\ &= \frac{(90 + 264) \%}{60} \\ &= 5,9 \% \end{aligned}$$

A = 7,5 %, le taux d'intérêt sur le prêt hypothécaire en cours

B = 12, le nombre de mois qui restent au terme en cours

C = 5,5 %, le taux d'intérêt offert pour un terme de 5 ans

D = 60, le nombre de mois pour un terme de 5 ans



Si Lise choisit l'option taux mixte et prolongation, elle bénéficiera d'un taux hypothécaire de 5,9 % pour les 60 prochains mois. Elle n'aura aucune pénalité à payer pour bénéficier du taux moins élevé.

Il pourrait être avantageux pour Lise de choisir l'option taux mixte et prolongation si elle pense que les taux d'intérêt augmenteront sensiblement avant l'échéance du terme de son prêt hypothécaire et si elle souhaite s'assurer dès à présent de bénéficier d'un taux d'intérêt moins élevé pendant un certain temps.

Remarques :

- La méthode de calcul du taux mixte utilisée pour l'exemple ci-dessus a été simplifiée pour les besoins de la démonstration. Communiquez avec votre institution financière pour connaître le taux mixte exact.
- Votre prêteur hypothécaire pourrait ajouter des frais administratifs.

Peser le pour et le contre

Lorsque les taux d'intérêt baissent, vous pourriez être tenté de résilier votre contrat hypothécaire en vigueur et d'en renégocier un nouveau à un taux d'intérêt moins élevé ou encore de recourir à l'option taux mixte et prolongation. Mais avant de prendre une décision, il est important de peser le pour et le contre.

Pour

- Vous obtenez un taux d'intérêt moins élevé et vos paiements pourraient baisser.
- Si vous gardez les mêmes paiements qu'avec le contrat en cours, vous pourrez rembourser votre prêt hypothécaire plus vite.
- Vous pouvez vous assurer de profiter du taux d'intérêt moins élevé pendant le nouveau terme du prêt hypothécaire.

Contre

- S'il y a des frais de pénalité, ils pourraient être supérieurs à l'épargne que vous pourriez réaliser.
- Les taux d'intérêt peuvent continuer de baisser, ce qui veut dire que vous fixeriez votre nouveau prêt hypothécaire à un taux qui ne serait pas le taux le plus bas possible.

POINTS ESSENTIELS

- Un prêt hypothécaire est sans doute l'un des plus importants engagements financiers que vous prendrez de votre vie; par conséquent, cela vaut la peine de bien faire vos recherches.
- Lorsque vous examinez les différents prêts hypothécaires offerts sur le marché, comparez toutes les conditions offertes par chaque prêteur. Il ne suffit pas de comparer les taux d'intérêt; il faut également tenir compte des différentes caractéristiques (comme la possibilité d'effectuer des remboursements anticipés ou d'augmenter les paiements réguliers) ainsi que des services que vous considérez importants.
- N'oubliez pas que les taux d'intérêt sont souvent négociables.
- Lisez attentivement votre contrat hypothécaire **avant** de le signer, et posez des questions sur tout ce que vous ne comprenez pas.
- Si vous songez à renégocier votre prêt hypothécaire, assurez-vous d'avoir tous les renseignements concernant les pénalités et les frais qui pourraient être imposés, de façon à pouvoir évaluer les coûts et les avantages avant de prendre une décision.

À PROPOS DE LA SÉRIE *L'ABC DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES*

La série *L'ABC des prêts hypothécaires* explique les coûts et les caractéristiques associés aux prêts hypothécaires. Cette série comprend les ressources suivantes, qui sont disponibles dans le site web de l'ACFC à **www.acfc.gc.ca** :

Publications

- Acheter votre premier logement
- Comment rembourser votre hypothèque plus rapidement
- Renouveler et renégocier votre prêt hypothécaire
- Emprunter sur la valeur nette d'une maison

Fiches-conseils

- Choisir le prêt hypothécaire qui vous convient
- Acheter et entretenir une maison : planifier votre budget logement
- Le choix d'une période d'amortissement : quel est son effet sur votre hypothèque?
- Comprendre les hypothèques à taux d'intérêt variable
- Comprendre les prêts hypothécaires inversés
- Protégez-vous contre la fraude immobilière

Outils interactifs

- Outil d'évaluation d'admissibilité à un prêt hypothécaire
- Calculatrice hypothécaire interactive

Jeux-questionnaire

- Jeu-questionnaire sur les hypothèques

GLOSSAIRE

Courtier en hypothèques

(aussi appelé courtier hypothécaire)

Personne ou organisation qui offre les produits hypothécaires de divers prêteurs.

Hypothèque fermée

(ou prêt hypothécaire fermé)

Hypothèque qui ne peut être remboursée ou modifiée avant son échéance. Votre prêteur peut vous permettre d'effectuer certains paiements anticipés sans pénalité. Par contre, vous aurez généralement à payer une pénalité si vous décidez de résilier votre contrat hypothécaire avant la fin du terme.

Pénalité pour remboursement anticipé

Frais imposés par le prêteur si vous effectuez un remboursement anticipé qui dépasse le montant maximal permis indiqué dans votre contrat hypothécaire, ou si vous remboursez une hypothèque fermée avant son échéance.

Période d'amortissement

Période requise pour rembourser entièrement une hypothèque. La période d'amortissement la plus courante, pour un nouveau prêt hypothécaire, est de 25 ans. Ne pas confondre avec le **terme** (ou l'échéance) du prêt hypothécaire.

Remboursement anticipé

Remboursement d'une partie ou du total du solde impayé du capital avant la fin de votre terme. Les prêteurs peuvent imposer des frais lorsque vous effectuez un remboursement anticipé pour une hypothèque fermée.

Remise en argent

Option facultative qui vous permet d'obtenir un pourcentage de votre prêt hypothécaire en argent sur-le-champ, parfois moyennant un taux d'intérêt plus élevé que si vous n'aviez pas pris cette option. La remise en argent peut vous aider à payer les dépenses associées à l'achat d'une nouvelle maison, comme les frais juridiques ou même le mobilier.

Taux mixte

Taux d'intérêt qui s'applique à un prêt hypothécaire renouvelé, qui combine le taux d'intérêt de l'ancienne hypothèque et le taux d'intérêt appliqué au nouvel emprunt.

Taux offert

Il s'agit du taux d'intérêt publié ou affiché par une institution financière. En général, les institutions financières publient leurs taux d'intérêt hypothécaires sans escompte. Vous pouvez négocier un taux plus avantageux avant de signer votre contrat hypothécaire.

Terme

Période pendant laquelle votre contrat hypothécaire est en vigueur. À la fin du terme, soit vous remboursez l'hypothèque au complet, soit vous la renouvelez ou vous renégociez votre contrat hypothécaire (par exemple vous réduisez la période d'amortissement). En général, les prêteurs offrent des termes allant de 6 mois à 10 ans. Ne pas confondre avec la **période d'amortissement**.