

Comprendre la garantie hypothécaire

Votre maison est probablement le plus gros investissement que vous ferez de votre vie. Il est donc important que vous compreniez votre garantie hypothécaire.



Lorsque vous empruntez de l'argent pour acheter ou refinancer une maison, vous acceptez d'utiliser cette propriété comme garantie. Autrement dit, si vous ne remboursez pas le prêt hypothécaire comme convenu ou n'en respectez pas les conditions, votre prêteur peut prendre possession de votre propriété et, entre autres, la vendre pour recouvrer son argent.

Votre prêteur inscrira ce contrat comme « hypothèque » (ou « nantissement » au Québec) grevant votre propriété afin d'indiquer que vous avez consenti à cette garantie. Les renseignements suivants vous aideront à comprendre les principales différences entre les deux types d'hypothèques que les prêteurs utilisent généralement.

Types d'hypothèques

Il existe deux types d'hypothèques que les prêteurs utilisent pour documenter la garantie d'un prêt hypothécaire : l'**hypothèque conventionnelle** et l'**hypothèque subsidiaire**.

(Remarque : Certains prêteurs désignent l'hypothèque conventionnelle par l'un des termes suivants : hypothèque ordinaire, hypothèque non subsidiaire, hypothèque traditionnelle, hypothèque résidentielle traditionnelle, hypothèque résidentielle conventionnelle, acte de prêt hypothécaire ou hypothèque sur particuliers.)

Hypothèque conventionnelle

Une hypothèque conventionnelle est enregistrée au montant du prêt hypothécaire (montant de votre emprunt), auquel on ajoute tout montant que vous seriez tenu de nous verser en raison du prêt hypothécaire, ainsi que nos droits et vos obligations en vertu du prêt hypothécaire et relativement à celui-ci. L'hypothèque conventionnelle établit à la fois les conditions spécifiques au prêt hypothécaire (p. ex., le montant, le taux d'intérêt, le terme et le montant des paiements du prêt) et d'autres conditions relatives à la garantie (p. ex., vos obligations et les droits du prêteur) et elle est enregistrée à l'égard du titre de propriété de votre maison.

Hypothèque subsidiaire

Une hypothèque subsidiaire est enregistrée au montant du prêt hypothécaire (montant de votre emprunt), auquel on ajoute tout montant que vous seriez tenu de nous verser en raison du prêt hypothécaire, nos droits et vos obligations en vertu du prêt

hypothécaire et relativement à celui-ci, ainsi qu'un montant discrétionnaire pour toute obligation de crédit potentielle. L'enregistrement d'une hypothèque d'un montant supérieur à celui de l'emprunt établi par votre prêt hypothécaire vous permet d'emprunter des fonds supplémentaires au moyen de futurs prêts ou conventions de crédit pouvant être garantis par l'hypothèque subsidiaire existante, sous réserve des approbations exigées par le prêteur (voir « Emprunt de fonds supplémentaires » ci-dessous).

Une hypothèque subsidiaire établit les conditions relatives à la garantie (p. ex., vos obligations et les droits du prêteur).

Les conditions particulières du prêt hypothécaire (comme le montant du prêt, le taux d'intérêt, la durée et le montant des paiements) figurent dans un accord de prêt distinct. Ce dernier n'est pas enregistré à l'égard du titre de votre propriété et l'hypothèque subsidiaire garantit vos obligations aux termes de cet accord ou d'autres accords de prêt.

Bien que l'hypothèque subsidiaire enregistrée puisse indiquer un montant, un taux d'intérêt et d'autres conditions pouvant différer de celles de l'accord de prêt original, les conditions de votre prêt et le montant que vous devez réellement rembourser sont ceux qu'énonce l'accord de prêt original ou tout autre accord de prêt.

Comparaison entre l'hypothèque conventionnelle et l'hypothèque subsidiaire

Le type d'hypothèque enregistrée sur votre maison peut avoir des répercussions sur votre capacité de transférer ou de céder votre prêt hypothécaire à un nouveau prêteur, d'emprunter des fonds supplémentaires (au même prêteur ou à un prêteur différent) et d'obtenir la mainlevée totale de votre garantie hypothécaire. Voyez ci-dessous en quoi l'hypothèque conventionnelle et l'hypothèque subsidiaire se ressemblent et se distinguent dans ces trois cas.

Transfert ou cession (subrogation au Québec) de la garantie hypothécaire à un nouveau prêteur

Pour les deux types d'hypothèques

- Chaque prêteur a ses propres règles lorsqu'il s'agit d'accepter un transfert de prêt; habituellement, il n'acceptera un prêt transféré d'un autre prêteur que s'il est à l'aise avec les conditions de ce prêteur.
- Un transfert n'est en général possible que si tous les éléments clés du prêt hypothécaire (p. ex., le montant dû, le titre de propriété de la maison, etc.) demeurent inchangés.
- Les deux prêteurs pourraient exiger des frais pour le transfert du prêt hypothécaire, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.

- Si vous voulez changer de prêteur et qu'un transfert n'est pas possible, notamment si vous voulez augmenter le montant du capital, vous pourriez obtenir la mainlevée totale de l'hypothèque et demander à un prêteur différent de vous consentir un nouveau prêt (et d'enregistrer une nouvelle hypothèque conventionnelle ou subsidiaire). En cas de mainlevée totale, vous pourriez avoir des frais à payer, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.

Différences

- À l'heure actuelle, il est moins probable, mais tout de même possible, qu'un nouveau prêteur accepte le transfert d'une hypothèque subsidiaire.

Emprunt de fonds supplémentaires

Pour les deux types d'hypothèques

- Votre demande d'augmentation du capital devra être approuvée par le prêteur en fonction de ses critères d'octroi de crédit, de votre capacité à rembourser le prêt hypothécaire et d'une vérification de la valeur de votre maison.
- Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires d'un autre prêteur, ce dernier pourrait devoir inscrire une nouvelle garantie en enregistrant une autre hypothèque (de second rang) ou en demandant la mainlevée totale de l'hypothèque existante et en enregistrant une nouvelle hypothèque. Dans les deux cas, vous pourriez avoir des frais à payer, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.

Différences

Même prêteur

- Dans le cas d'une hypothèque conventionnelle, si vous voulez augmenter le capital de votre prêt hypothécaire, le prêteur devra probablement procéder à la mainlevée totale de l'hypothèque existante et enregistrer une nouvelle hypothèque au montant plus élevé. Si vous voulez ajouter une hypothèque de second rang, votre prêteur devra enregistrer une nouvelle hypothèque sur la maison. Vous pourriez avoir des frais à payer, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.
- Dans le cas d'une hypothèque subsidiaire, votre prêteur pourrait ne pas avoir à réenregistrer l'hypothèque existante ni à enregistrer une nouvelle hypothèque pour augmenter le capital de votre prêt hypothécaire ou établir un autre prêt garanti par votre maison, à condition que vous ne dépassiez pas le montant enregistré ni l'étendue de l'hypothèque existante. Vous n'aurez pas de frais à payer pour l'enregistrement et la mainlevée totale, et les frais juridiques (le cas échéant) pourraient être moins élevés.

Prêteur différent (hypothèque et prêt hypothécaire inchangés)

- Si vous avez une hypothèque conventionnelle et que vous voulez emprunter des fonds supplémentaires à un nouveau prêteur en donnant votre maison en garantie, ce prêteur pourrait accepter d'enregistrer une hypothèque de second rang sur la maison. Vous pourriez avoir des frais à payer, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.
- Si vous avez une hypothèque subsidiaire et que vous voulez emprunter des fonds supplémentaires à un nouveau prêteur en donnant votre maison en garantie, ce dernier pourrait exiger des renseignements sur le solde à payer ou demander à votre prêteur actuel de prendre certaines mesures pour permettre l'établissement de la nouvelle hypothèque. Vous pourriez avoir des frais à payer, notamment des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.

Mainlevée totale de la garantie hypothécaire (parfois appelée « libération » ou « quittance » au Québec)

Une mainlevée totale est le retrait d'une hypothèque établie sur le titre de propriété de votre maison. Lorsque la mainlevée totale est enregistrée, le prêteur perd tout droit sur votre maison que lui attribuait la garantie hypothécaire.

Pour les deux types d'hypothèques

- En cas de mainlevée totale, vous pourriez avoir à payer des frais juridiques, d'administration et d'enregistrement. Parlez-en à votre prêteur.

Différences

- Dans le cas d'une hypothèque conventionnelle, lorsque le prêt hypothécaire est remboursé en entier, certains prêteurs accordent la mainlevée totale de la garantie hypothécaire sur demande, alors que d'autres le font automatiquement.
- Dans le cas d'une hypothèque subsidiaire, si d'autres accords de prêt sont garantis par cette hypothèque après le remboursement intégral de votre prêt hypothécaire, vous ne pouvez demander sa mainlevée totale qu'après avoir remboursé tous les prêts garantis par l'hypothèque et après avoir résilié ou annulé tout accord de prêt ouvert.



Pour en savoir plus sur la garantie hypothécaire, adressez-vous à l'un de nos spécialistes - Prêts hypothécaires.

Source : Association des banquiers canadiens

BMO



18-1325

5143088 (05/23)