



Appelez-nous au
1-855-284-1766



Consultez :
bmo.com/prethypothecaires



Options de remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire

BMO vous fournit des moyens de rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement et d'éviter les frais de remboursement anticipé.



Quel type de prêt hypothécaire me convient le mieux?

Étant probablement l'une des plus grosses dépenses de votre vie, l'achat d'une maison représente aussi un engagement financier à long terme. À BMO, il existe néanmoins des façons de vous libérer de votre dette hypothécaire plus rapidement et d'économiser ainsi des milliers de dollars en frais d'intérêts.

Nos options de remboursement anticipé vous permettent d'affecter des fonds excédentaires au remboursement de votre prêt hypothécaire, ce qui vous permet de le liquider plus rapidement.

Trouvez l'option qui vous convient.

Il vous faut d'abord être à l'aise avec le prêt hypothécaire que vous choisissez. Que vous recherchiez la sécurité ou la souplesse, BMO a le prêt qu'il vous faut.

Quelle est la différence entre un prêt hypothécaire à taux fixe et un prêt hypothécaire à taux variable?

Un **prêt hypothécaire à taux fixe** et une **MargExpress sur valeur domiciliaire^{MD} avec versements à taux fixe** vous garantissent que votre taux d'intérêt n'augmentera pas pour la durée choisie, même si les taux d'intérêt augmentent. Le capital et les intérêts étant déjà établis, vous savez exactement combien il vous restera à rembourser à la fin de la durée choisie.

Un **prêt hypothécaire à taux variable** et une **MargExpress sur valeur domiciliaire^{MD} avec versements à taux variable** ont un taux d'intérêt qui varie selon le taux préférentiel de BMO, mais vos versements mensuels peuvent demeurer les mêmes pour la durée choisie. Si les taux d'intérêt baissent, une plus grande partie de vos versements est affectée au remboursement du capital. S'ils montent, une plus grande partie de vos versements est affectée aux intérêts.

Les fluctuations des taux d'intérêt peuvent aussi modifier la durée de votre période d'amortissement (nombre d'années prévu pour rembourser le prêt). Si une hausse des taux se traduit par une période d'amortissement plus longue, il se peut que vos versements soient augmentés.

Quelle est la différence entre un prêt hypothécaire ouvert et un prêt hypothécaire fermé?

Un **prêt hypothécaire ouvert** vous permet de rembourser votre emprunt en totalité ou en partie en tout temps, sans que vous ayez à payer de frais de remboursement anticipé. Le taux d'intérêt d'un tel prêt est généralement plus élevé que celui d'un prêt hypothécaire fermé.

Un **prêt hypothécaire fermé** restreint vos options de remboursement anticipé, mais comporte généralement un taux d'intérêt plus bas que celui d'un prêt hypothécaire ouvert. Si vous souhaitez faire des remboursements par anticipation d'un montant plus élevé que ce que vos options de remboursement anticipé permettent, des frais de remboursement anticipé pourraient s'appliquer.

Quelle est la différence entre un prêt hypothécaire à long terme et un prêt hypothécaire à court terme?

Le **prêt hypothécaire à long terme** a généralement une durée de trois ans ou plus; le **prêt hypothécaire à court terme**, une durée inférieure à trois ans.

Comment puis-je rembourser mon prêt hypothécaire plus rapidement sans payer de frais de remboursement anticipé?

Le type de prêt que vous choisissez détermine si vous aurez à payer des frais de remboursement anticipé ou non.

Dans le cas d'un prêt hypothécaire ouvert et de la portion renouvelable de la MargExpress sur valeur domiciliaire :

Vous pouvez rembourser une partie ou la totalité de la somme due en tout temps, sans avoir à payer de frais de remboursement anticipé.

Dans le cas du prêt hypothécaire fermé et de la portion à tempérament de la MargExpress sur valeur domiciliaire :

Les options de remboursement anticipé de BMO vous permettent d'affecter des fonds excédentaires au remboursement du capital de votre prêt hypothécaire, et ce, sans frais de remboursement anticipé. Vous pourriez ainsi économiser des milliers de dollars en frais d'intérêts pendant la durée totale de votre prêt hypothécaire.

Augmentation du montant de vos versements hypothécaires :

Vous pouvez augmenter le montant de vos versements hypothécaires une fois par année civile d'au plus :

- 10 % du versement hypothécaire régulier dans le cas d'un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe; ou
- 20 % du versement hypothécaire régulier pour tous les autres types de prêt hypothécaire fermé

Versement forfaitaire :

Chaque année, vous pouvez faire des remboursements anticipés par versement forfaitaire (minimum de 100 \$) sans payer de frais de remboursement anticipé. Le montant maximal de tous les remboursements anticipés dans une année civile ne peut dépasser :

- 10 % du montant initial du prêt hypothécaire, dans le cas d'un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe; ou
- 20 % du montant initial du prêt hypothécaire, dans le cas de tout autre type de prêt hypothécaire fermé.

Versements plus fréquents :

Au lieu de faire vos versements une fois par mois, vous pourriez rembourser votre prêt plus rapidement et ainsi économiser des milliers de dollars en frais d'intérêts en faisant des versements accélérés toutes les semaines ou aux deux semaines.

Exemple:

Remboursement, selon différentes fréquences de versement, d'un prêt hypothécaire à taux fixe de 250 000 \$, d'une durée de 5 ans, avec un TAC de 6 % et une période d'amortissement de 25 ans*

Fréquence des versements	Mensuelle (un par mois)	Aux deux semaines (un par deux semaines)	Aux deux semaines – accéléré (la moitié du versement mensuel)
Versement	1 599,52 \$	734,73 \$	799,76 \$
Total des intérêts payés	229 907,59 \$	229 213,31 \$	185 839,34 \$
Économies d'intérêts	S.O.	694,03 \$	44 068 \$

* Le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) est établi en fonction d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ et d'une période d'amortissement de 25 ans. Le TAC est fondé sur l'hypothèse qu'il n'y a aucuns frais applicables. Si une évaluation est nécessaire, ses frais augmenteront le taux annuel du coût d'emprunt. Les intérêts pour un prêt hypothécaire à taux fixe sont calculés semestriellement et non à l'avance. Le taux est donné à titre d'exemple et ne s'applique pas nécessairement à un prêt hypothécaire réel. L'exemple suppose que le taux d'intérêt reste le même pour la durée entière de la période d'amortissement. Les résultats se fondent sur l'exemple ci-dessus et sur un certain nombre d'hypothèses. Bien que l'exemple ait été préparé de façon rigoureuse, aucune garantie n'est donnée quant à son exactitude ni à son applicabilité à un cas particulier.

Dans quels cas des frais de remboursement anticipé s'appliquent-ils?

Des frais de remboursement anticipé sont exigés pour un prêt hypothécaire fermé :

- lorsque vous faites des versements par anticipation qui dépassent la limite permise pour vos options de remboursement anticipé;
- lorsque vous remboursez par anticipation la totalité de votre emprunt avant l'échéance de la durée de votre prêt (y compris le remboursement anticipé de votre prêt si vous contractez un nouvel emprunt hypothécaire à une autre institution financière);
- si vous refinancez ou renouvelez votre prêt hypothécaire avant l'échéance de la durée de votre prêt.

Remarque : S'il s'agit d'un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe, vous ne pourrez pas rembourser par anticipation une somme plus importante que la limite permise pour vos options de remboursement anticipé au cours des cinq premières années de la durée du prêt, ni payer votre emprunt en totalité, à moins que vous ne vendiez votre propriété à sa juste valeur marchande à un acheteur n'ayant aucun lien avec vous, ou que vous remplaciez votre prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe par un autre emprunt hypothécaire à BMO.

Si vous vendez votre propriété et remboursez par anticipation votre prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe ou le remplacez en contractant un autre emprunt hypothécaire à BMO au cours des cinq premières années de la durée du prêt, des frais de remboursement anticipé s'appliqueront. Si la durée de votre prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe est supérieure à cinq ans, vous pouvez, en tout temps après la cinquième année, rembourser par anticipation une somme plus importante que la limite prévue par vos options de remboursement anticipé moyennant le paiement des frais de remboursement anticipé.

Pourquoi des frais de remboursement anticipé s'appliquent-ils?

Lorsque vous optez pour un prêt hypothécaire fermé, vous vous engagez à nous payer un taux d'intérêt déterminé pour une période définie sur les fonds que nous vous prêtons. Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires fermés sont généralement moins élevés que les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ouverts parce que les prêts hypothécaires fermés nous permettent de recevoir un montant d'intérêts prévisible pendant une période déterminée. Cette prévisibilité nous aide à gérer nos activités, notamment les décisions relatives à la conclusion de contrats avec d'autres clients. Lorsque vous rompez votre contrat avant l'échéance, nous engageons des coûts, et des frais de remboursement anticipé sont exigés pour couvrir une partie de ces coûts.

Comment calcule-t-on les frais de remboursement anticipé?

Prêt hypothécaire fermé à taux variable (y compris la MargExpress sur valeur domiciliaire fermée avec versements à taux variable). Les frais de remboursement anticipé correspondent à trois mois d'intérêts calculés selon le taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire le jour du remboursement par anticipation (voir l'exemple 1).

Prêt hypothécaire fermé à taux fixe (y compris la MargExpress sur valeur domiciliaire fermée avec versements à taux fixe). Les frais de remboursement anticipé correspondent au plus élevé des montants suivants : trois mois d'intérêts calculés selon le taux d'intérêt fixe applicable, ou une somme calculée selon l'écart de taux d'intérêt (ETI) (voir les exemples 1, 2 et 3). Si la durée du prêt est supérieure à cinq ans, les frais de remboursement anticipé correspondent, après la cinquième année du prêt, à trois mois d'intérêts.

Si vous remboursez par anticipation votre prêt hypothécaire fermé dans les trois derniers mois avant l'échéance, les frais de remboursement anticipé

correspondront aux intérêts sur le montant remboursé entre la date du remboursement anticipé et l'échéance de votre prêt hypothécaire, au taux d'intérêt applicable le jour du remboursement anticipé.

Prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe

Le calcul des frais de remboursement anticipé pour un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe est le même que celui utilisé pour n'importe quel prêt hypothécaire fermé à taux fixe. La différence réside dans le fait que vous devez en outre vendre votre propriété ou refinancer votre prêt en contractant un autre emprunt hypothécaire à BMO si vous souhaitez rembourser par anticipation un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe en tout temps au cours des cinq premières années de la durée du prêt. Si la durée du prêt est supérieure à cinq ans, vous pouvez rembourser par anticipation un prêt hypothécaire futé fermé à taux fixe en tout temps après la cinquième année de la durée du prêt, sans avoir à vendre votre propriété ni à refinancer votre prêt en contractant un autre emprunt hypothécaire à BMO si vous payez des frais de remboursement anticipé équivalant à trois mois d'intérêts.

Le montant des frais de remboursement anticipé change-t-il?

Si vous nous demandez de calculer vos frais de remboursement anticipé en fonction d'une date précise, mais que vous n'effectuez pas le remboursement par anticipation à cette date et que vous souhaitez le faire à une autre date, le montant des frais de remboursement anticipé changera probablement. Il en est ainsi parce que les variables incluses dans le calcul des frais de remboursement anticipé peuvent avoir changé. Dans le cas d'un prêt hypothécaire fermé à taux variable, ces variables comprennent notre taux d'intérêt préférentiel à la date du remboursement anticipé, ainsi que le montant qui doit être remboursé. Dans le cas d'un prêt hypothécaire fermé à taux fixe, ces variables comprennent la durée restante de votre prêt hypothécaire, le taux d'intérêt fixe que nous appliquons à un prêt hypothécaire semblable au vôtre pour la durée restante du prêt, ainsi que le montant qui doit être remboursé. Il est important que vous communiquiez avec nous pour obtenir un nouveau calcul des frais de remboursement anticipé si votre date de remboursement anticipé a changé.

Qu'est-ce que l'écart de taux d'intérêt (ETI)?

Si vous avez un prêt hypothécaire fermé à taux fixe, l'*écart de taux d'intérêt* est la différence entre : i) le taux d'intérêt actuel de votre prêt hypothécaire et ii) le taux d'intérêt fixe que nous appliquons actuellement pour un prêt hypothécaire



semblable au vôtre pour la durée restante du prêt auquel on déduit toute réduction sur le taux d'intérêt qui vous a été accordée (aussi connu sous le nom de *taux de comparaison*).

Il est plus probable que des frais de remboursement anticipé calculés en fonction de l'écart de taux d'intérêt s'appliquent si les taux d'intérêt fixes ont diminué depuis le début de la durée actuelle de votre prêt hypothécaire fermé à taux fixe. Plus la différence entre votre taux d'intérêt fixe et le *taux de comparaison* est grande, plus les frais de remboursement anticipé calculés en fonction de l'écart de taux d'intérêt sont élevés.

Des frais de remboursement anticipé calculés en fonction de l'écart de taux d'intérêt peuvent être élevés, surtout si vous obtenez une réduction de taux par rapport à notre taux d'intérêt officiel. Ce type de frais de remboursement anticipé peut aussi varier considérablement selon la durée restante de votre prêt hypothécaire au moment où vous le remboursez par anticipation, puisque la durée restante du prêt est un facteur servant à déterminer le *taux de comparaison* et l'écart de taux d'intérêt. Par exemple, si votre prêt hypothécaire fermé à taux fixe a une durée de cinq ans (60 mois) et que vous voulez le rembourser par anticipation alors qu'il reste 44 mois avant la fin de sa durée, nous comparerons votre taux d'intérêt fixe avec notre taux d'intérêt fixe pour une durée de quatre ans (48 mois) afin de déterminer le *taux de comparaison*. En effet, une durée de quatre ans est celle qui se rapproche le plus de la durée restante de votre prêt hypothécaire. Si vous décidez de rembourser votre prêt hypothécaire par anticipation alors qu'il reste 40 mois avant la fin de sa durée, nous comparerons votre taux d'intérêt fixe avec notre taux d'intérêt fixe pour une durée de trois ans (36 mois) afin de déterminer le *taux de comparaison*. En effet, une durée de trois ans est celle qui se rapproche le plus de la durée restante de votre prêt hypothécaire.

Lorsque vous choisissez un prêt hypothécaire fermé, vous devez décider s'il est important pour vous de pouvoir le rembourser par anticipation avant la fin de sa durée (en versant des sommes supérieures à celles prévues dans le cadre des options de remboursement anticipé du prêt hypothécaire fermé) et vous assurer de bien comprendre comment seront calculés les frais de remboursement anticipé.

Essayez notre **calculateur de remboursement par anticipation du prêt hypothécaire** sur le site bmo.com/remboursementanticipe pour estimer vos frais de remboursement anticipé, ou suivez l'exemple ci-dessous pour calculer manuellement vos frais estimatifs de remboursement anticipé.

Exemple : Julie et David comptent rembourser en entier par anticipation leur **prêt hypothécaire fermé** à taux fixe le 15 décembre. Ils ont contracté leur emprunt le 15 mai de la même année, et leur solde hypothécaire impayé est de 99 008 \$ (en date du 15 décembre). La durée de leur prêt était de 5 ans (60 mois) à l'origine, de sorte qu'il leur reste 53 mensualités à payer.

A	Taux d'intérêt actuel : 6,30 %
B	Taux officiel fixe courant pour une durée de 4 ans : 6,50 %
C	Réduction accordée sur le taux d'intérêt de leur prêt hypothécaire : 2,00 %
D	Montant du remboursement anticipé : 99 008 \$
E	Durée restante en mois : 53 mois

- A :** Taux d'intérêt actuel qui s'applique à leur emprunt hypothécaire
- B :** Taux officiel courant pour un prêt hypothécaire dont la durée est la plus près de la période restante sur la durée de leur prêt hypothécaire. Par exemple, si la durée restante du prêt contracté est de 53 mois, le taux officiel d'un prêt hypothécaire fermé d'une durée de 4 ans sera utilisé. Pour connaître le taux à utiliser, consultez bmo.com/tauxremboursementanticipe
- C :** Réduction sur le taux d'intérêt qui a été accordée pour leur prêt hypothécaire (pour connaître la réduction, appelez votre succursale ou communiquez avec nos experts hypothécaires au 1-855-284-1766).
- D :** Montant du remboursement anticipé à verser.
- E :** Nombre de mois restants entre la date du remboursement anticipé et l'échéance de la durée de leur prêt hypothécaire.

Dans le cas d'un prêt à taux fixe fermé, les frais de remboursement anticipé correspondent à trois mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt fixe applicable au prêt au moment du remboursement anticipé, ou une somme calculée selon l'écart de taux d'intérêt, selon le plus élevé de ces montants.

Veillez noter que si l'une ou l'autre de ces variables change, le montant des frais de remboursement anticipé changera également.

Calcul de trois mois d'intérêts (taux d'intérêt actuel) x (le montant du remboursement anticipé) divisé par quatre.

Exemple 1 : Pour calculer trois mois d'intérêts	
Étape 1	Convertir le taux d'intérêt actuel en nombre décimal. Exemple : 6,30 % = 0,0630
Étape 2	Multiplier ce nombre décimal par le montant du remboursement anticipé (0,0630 x 99 008) = 6 237,5
Étape 3	Diviser par quatre (6 237,5 ÷ 4) = 1 559,37
Trois mois d'intérêts = (A x D) ÷ 4 = (0,0630 x 99 008) ÷ 4 = 1 559,37 \$	

Calcul de l'écart de taux d'intérêt (ETI)

[(taux d'intérêt actuel du prêt - (taux officiel courant - réduction accordée sur le taux d'intérêt)]

Exemple 2 : Pour calculer l'ETI	
Étape 1	Convertir tous les taux en nombres décimaux. Exemple : 6,30 % = 0,0630; 6,50 % = 0,0650; 2 % = 0,0200
Étape 2	Soustraire la réduction sur le taux d'intérêt du taux officiel courant 0,0650 - 0,0200) = 0,0450
Étape 3	Soustraire le résultat de l'étape 2 du taux d'intérêt actuel (0,0630 - 0,0450) = 0,0180
ETI = [A - (B - C)] ETI = [0,0630 - (0,0650 - 0,0200)] = 0,0180	

Si le **calcul de l'écart du taux d'intérêt** équivaut à zéro ou à un nombre négatif, les frais de remboursement anticipé correspondront alors à trois mois d'intérêts. Si la réponse est un nombre positif, les frais de remboursement anticipé correspondront à trois mois d'intérêts ou à l'écart de taux d'intérêt, selon le plus élevé de ces deux montants.

Calcul des frais de remboursement anticipé selon l'écart de taux d'intérêt

= [(l'écart de taux d'intérêt) x (le montant du remboursement anticipé) x (le nombre de mois restants avant l'échéance du prêt) ÷ 12]

Exemple 3 : Pour calculer les frais de remboursement selon l'ETI	
Étape 1	Multiplier l'ETI par le montant du remboursement anticipé. (0,0180 x 99 008) = 1 782,14
Étape 2	Multiplier le résultat de l'étape 1 par la durée restante, puis diviser par 12 (1 782,14 x 53 ÷ 12) = 7 871,12
Frais de remboursement anticipé selon l'écart de taux d'intérêt = IRD x D x E ÷ 12 = 0,0180 x 99 008 x 53 ÷ 12 = 7 871,12 \$	

Les frais de remboursement anticipé correspondent à trois mois d'intérêts ou à une somme calculée selon l'écart de taux d'intérêt, selon le plus élevé de ces deux montants. Dans l'exemple ci-dessus, les frais de remboursement anticipé seraient ceux calculés selon l'écart de taux d'intérêt.

Les frais de remboursement anticipé calculés à l'aide de ces formules ou du calculateur de remboursement anticipé en ligne sont purement estimatifs.

Les frais de remboursement anticipé réels calculés en fonction de l'écart de taux d'intérêt en utilisant les mêmes variables seraient inférieurs à l'estimation parce que nous utilisons une formule qui avantage nos clients en raison du fait que nous recevons le montant des frais de remboursement anticipé immédiatement au lieu de recevoir des paiements au cours de la durée du prêt hypothécaire. Pour connaître les frais exacts de remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire, composez le **1-855-284-1766** ou passez à votre succursale.

Comment puis-je réduire ou éviter les frais de remboursement anticipé?

Utilisez les options d'emprunt hypothécaire de BMO pour vous aider à réduire les frais de remboursement anticipé.

Prêt hypothécaire transférable: Si vous souhaitez refinancer votre prêt hypothécaire ou acheter une autre maison et que vous voulez éviter de payer des frais de remboursement anticipé, vous pouvez transférer les modalités de votre prêt hypothécaire à taux fixe ou de votre MargExpress sur valeur domiciliaire fermée avec versements à taux fixe à un nouveau prêt du même type. S'il vous faut augmenter le montant de votre prêt hypothécaire, votre taux d'intérêt actuel sera fusionné au taux courant qui s'applique au montant additionnel emprunté (sous réserve de l'admissibilité).

Prise en charge de prêt hypothécaire: Lorsque vous vendez votre maison, l'acheteur a la possibilité de prendre à sa charge les modalités de votre prêt hypothécaire contracté à BMO, si BMO le permet. La Banque vous libérera de toute responsabilité personnelle à l'égard du

prêt, à condition que l'acheteur satisfasse aux normes de crédit habituelles et que votre conseiller juridique ait rempli les documents nécessaires.



Cette option ne s'applique pas à la MargExpress sur valeur domiciliaire.

Tirez parti des options de remboursement anticipé qui s'offrent à vous avant de rembourser par anticipation votre prêt en totalité : Si vous comptez rembourser en totalité votre emprunt hypothécaire avant l'échéance, tirez parti des options de remboursement anticipé qui vous sont offertes pour réduire les frais de remboursement anticipé que vous aurez à payer, et ce, avant de demander un relevé de remboursement intégral.

Considérez un prêt hypothécaire ouvert : Si vous comptez vendre votre propriété ou refinancer votre emprunt en peu de temps et que les taux d'intérêt en vigueur rendent cette option possible, optez pour un prêt hypothécaire ouvert plutôt qu'un prêt hypothécaire fermé; vous éviterez ainsi les frais de remboursement anticipé.

Remboursez une partie du prêt hypothécaire à son renouvellement : Vous pouvez faire des versements forfaitaires à votre gré au moment de renouveler votre prêt hypothécaire, et ce, sans que vous ayez à payer de frais de remboursement anticipé.

Frais additionnels pouvant s'appliquer

Quand vous remboursez la totalité de votre emprunt hypothécaire, il se peut que vous ayez à payer des frais de cession ou de mainlevée à BMO. Ceux-ci peuvent couvrir les frais exigés par l'État pour l'enregistrement de l'acte de mainlevée, ainsi que les frais du traitement de la cession ou de la mainlevée par la Banque. Le montant des frais varie selon la province et peut changer en tout temps.

Remboursement des remises en espèces : Si vous avez reçu des remises en espèces lorsque vous avez contracté ou renouvelé votre prêt hypothécaire, et que vous vendez votre propriété ou remboursez par anticipation votre emprunt hypothécaire au cours des cinq premières années de sa durée initiale ou de renouvellement, vous devrez rembourser une partie de ces remises en espèces au prorata. Le remboursement des remises en espèces est calculé selon la formule suivante : Remises en espèces à rembourser = (mois restants avant l'échéance de la durée du prêt) ÷ 60 mois x (montant des remises en espèces reçus)

Exemple : Si vous avez reçu une remise en espèces de 5 000 \$ et remboursez votre prêt hypothécaire en totalité alors qu'il reste 15 mois avant l'échéance de la durée du prêt, le remboursement de la remise est calculé comme suit :

15 mois ÷ 60 x 5 000 \$ = 1 250 \$