

Information sur la garantie hypothécaire subsidiaire

Lorsque vous empruntez de l'argent à la Banque de Montréal (« BMO »), vous pouvez choisir un prêt pour lequel vous acceptez d'utiliser votre propriété comme garantie. Autrement dit, si vous ne remboursez pas le prêt, tel qu'il a été convenu, ni n'en respectez les conditions, BMO peut prendre une action hypothécaire contre votre propriété et, entre autres, la vendre pour recouvrer son argent. BMO inscrira ce contrat comme une « hypothèque » grevant votre propriété au registre approprié pour montrer que vous avez consenti à cette garantie. Vous avez choisi un prêt BMO garanti par une hypothèque subsidiaire. Les renseignements suivants vous aideront à comprendre les principales caractéristiques de l'hypothèque subsidiaire de BMO.

Description de l'hypothèque subsidiaire de BMO

Une hypothèque subsidiaire contient des conditions liées à la garantie (par exemple vos obligations et les droits de BMO). Les conditions particulières du prêt BMO (par exemple le montant du prêt, le taux d'intérêt, la durée et le montant des paiements) se trouvent dans un document distinct (une convention de marge de crédit ou un billet à ordre, selon votre type de prêt BMO). Cette convention distincte n'est pas inscrite sur le titre de propriété et l'hypothèque subsidiaire garantit vos obligations envers BMO en vertu de cette convention. Bien que l'hypothèque subsidiaire puisse refléter certaines de ces conditions, la description complète des conditions de votre prêt BMO est énoncée dans la convention de marge de crédit ou le billet à ordre.

Si votre prêt BMO est non renouvelable, votre hypothèque subsidiaire sera inscrite pour le montant en capital du prêt stipulé dans votre billet à ordre. Toutefois, s'il s'agit d'une marge de crédit renouvelable, votre hypothèque subsidiaire sera inscrite pour le montant de la limite de crédit maximale autorisée indiquée dans votre convention de marge de crédit.

Actuellement, une hypothécaire subsidiaire de BMO est liée au produit de prêt précisément sélectionné. De plus, BMO ne garantit aucun prêt futur ni aucune autre convention de crédit au moyen de la même hypothèque subsidiaire.

Cession / subrogation d'une hypothèque subsidiaire de BMO à un nouveau prêteur

- Chaque prêteur a ses propres règles lorsqu'il s'agit d'accepter la cession de prêts garantis par une hypothèque subsidiaire d'un autre prêteur; généralement, il ne le fera que s'il est familier et à l'aise avec les conditions du premier prêteur.
- Une cession n'est généralement possible que si tous les éléments clés du prêt demeurent inchangés (par exemple le montant dû, les propriétaires, etc.).
- Si vous voulez changer de prêteur et que la cession n'est pas possible, notamment si vous voulez augmenter le montant en capital de votre prêt, vous pouvez le faire en procédant à une radiation de l'hypothèque subsidiaire de BMO et en obtenant un nouveau prêt auprès d'un autre prêteur (en inscrivant une nouvelle hypothèque).
- Certains frais, notamment des frais de remboursement anticipé, des frais juridiques, des frais administratifs ou des frais d'inscription, pourraient vous être imputés en cas de cession du prêt ou d'obtention d'un nouveau prêt auprès d'un autre prêteur. Communiquez avec BMO et avec votre nouveau prêteur pour obtenir plus de renseignements.
- Actuellement, il est moins probable qu'un nouveau prêteur accepte la cession d'une hypothèque subsidiaire de BMO qu'une hypothèque conventionnelle (une forme d'hypothèque qui précise à la fois les conditions particulières du prêt hypothécaire et les conditions liées à la garantie).

Emprunt de fonds supplémentaires en utilisant votre bien immobilier comme garantie

- Si vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires auprès de BMO ou d'un autre prêteur en utilisant votre propriété à titre de garantie, vous devez présenter au prêteur concerné une demande pour obtenir des fonds supplémentaires et obtenir son approbation. Cette demande sera étudiée selon les critères actuels d'octroi de crédit du prêteur, votre capacité à rembourser le prêt et une confirmation que la valeur de votre propriété est suffisante pour couvrir le montant demandé.
- Si vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires auprès de BMO, puisque le montant de l'hypothèque subsidiaire de BMO reflète le prêt sélectionné, BMO devra inscrire de nouveau la garantie, ou encore la modifier, lorsqu'elle augmentera le montant en capital de votre prêt. Si vous désirez ajouter un deuxième prêt garanti, BMO pourrait accepter d'inscrire une

hypothèque de 2^e rang grevant la propriété, en fonction de ses politiques. Des frais juridiques, administratifs, de remboursement anticipé et d'inscription pourront vous être imputés. Communiquez avec BMO pour obtenir plus de renseignements.

- Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur et conserver votre prêt de BMO garanti par une hypothèque subsidiaire, le nouveau prêteur pourrait accepter d'inscrire une hypothèque de 2^e rang grevant la propriété. Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur sans conserver votre prêt de BMO existant, vous devrez rembourser ce dernier. L'hypothèque subsidiaire garantissant ce prêt sera alors radiée et votre nouveau prêteur inscrira une nouvelle hypothèque. Des frais juridiques, administratifs, de remboursement anticipé et d'inscription pourront vous être imputés. Communiquez avec BMO et avec votre nouveau prêteur pour obtenir plus de renseignements.
- Si vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur, celui-ci pourra exiger des renseignements sur le solde impayé de votre prêt de BMO garanti par une hypothèque subsidiaire ou demander à BMO de prendre certaines mesures, afin d'autoriser la nouvelle hypothèque. Des frais juridiques, administratifs et d'inscription pourront vous être imputés. Communiquez avec BMO et avec votre nouveau prêteur pour obtenir plus de renseignements.

Radiation de l'hypothèque subsidiaire (appelée également « mainlevée » ou « quittance » au Québec)

Une radiation est le retrait d'une hypothèque grevant votre propriété au registre approprié. Lorsque la radiation est inscrite, le prêteur perd tout droit qu'il aurait pu exercer sur votre propriété en vertu de la garantie hypothécaire. Des frais juridiques, des frais administratifs (s'il y a lieu dans votre province) ou des frais d'inscription pourront vous être imputés en cas de radiation. Communiquez avec BMO pour obtenir plus de renseignements.

Si votre hypothèque subsidiaire de BMO garantit une marge de crédit renouvelable, vous pourrez en demander la radiation une fois que vous aurez remboursé en totalité l'ensemble des montants impayés en vertu de la marge de crédit (y compris les frais de remboursement anticipé applicables) et décidé que vous ne voulez plus de cette dernière. Si votre hypothèque subsidiaire de BMO garantit un prêt non renouvelable, une fois le prêt remboursé en totalité (y compris les frais de remboursement anticipé applicables), BMO radiera l'hypothèque subsidiaire sans que vous ayez à en faire la demande.