

## QUESTION :

Comment les frais de remboursement anticipé qui me seront imposés seront-ils calculés si je résilie mon contrat hypothécaire avant la date d'échéance de mon terme actuel?

## RÉPONSE :

Si vous avez un [prêt hypothécaire fermé](#), votre prêteur peut vous permettre de résilier votre contrat si vous payez des frais de remboursement anticipé (que l'on appelle aussi une pénalité pour remboursement anticipé), mais certains contrats n'offrent pas cette option. Si vous êtes autorisé à le faire, le calcul des frais de remboursement anticipé, en vue de résilier votre contrat hypothécaire, est décrit dans votre contrat hypothécaire.

En fonction de facteurs comme votre solde impayé, le nombre de mois restant à courir avant la fin du terme hypothécaire et le taux d'intérêt utilisé dans le calcul, ces frais pourraient représenter des milliers de dollars; par conséquent, avant de signer un contrat hypothécaire, examinez soigneusement les détails concernant le remboursement anticipé.

Pour une hypothèque fermée à taux fixe, les frais de remboursement anticipé **correspondent généralement au plus élevé des deux montants suivants :**

- **trois mois d'intérêts** sur votre solde hypothécaire;
- **le différentiel de taux d'intérêt (DTI) :** montant fondé sur la différence entre deux taux d'intérêt. Le premier est le taux d'intérêt appliqué à votre hypothèque en cours et le deuxième est le taux d'intérêt en vigueur pour un terme d'une durée semblable à la période qui reste à courir sur votre terme. Par exemple, s'il vous reste trois ans sur un terme de cinq ans, votre prêteur utiliserait le taux d'intérêt qu'il offre pour un terme de trois ans afin de déterminer le deuxième taux à des fins de comparaison dans le calcul.

Si vous avez négocié un taux d'intérêt réduit, le calcul selon le différentiel de taux d'intérêt dépendra du prêteur et des conditions de votre contrat hypothécaire :

- Certains prêteurs peuvent utiliser le taux d'intérêt affiché ou publicisé au moment où vous avez signé votre contrat hypothécaire et le comparer au taux courant publicisé pour le terme restant.
- D'autres prêteurs peuvent utiliser votre taux d'intérêt réduit réel, mais appliquent également le rabais au taux courant aux fins de comparaison. Dans ce cas, la différence entre les taux demeure la même que si on avait utilisé les taux publicisés, et les résultats du calcul seront très similaires.
- Certains prêteurs peuvent utiliser votre taux d'intérêt réduit pour votre terme existant, mais n'appliqueront **pas** le rabais au taux d'intérêt affiché utilisé aux fins de comparaison. De cette manière, les frais de remboursement anticipé sont habituellement moins élevés.

Vous trouverez ci-dessous les étapes à suivre pour établir le montant **estimatif** des frais de remboursement anticipé selon chaque méthode, ainsi qu'un [exemple](#) des frais de remboursement anticipé établis selon chaque méthode de calcul.

Certains prêteurs calculent les frais de paiement anticipé en utilisant une formule complexe fondée sur la [valeur actualisée](#). Si un calcul fondé sur la valeur actualisée s'applique à votre contrat hypothécaire, vous pouvez suivre les étapes ci-dessous pour trouver le [différentiel de taux d'intérêt](#); il s'agit là d'une façon simplifiée d'évaluer vos frais de remboursement anticipé. Les frais de remboursement anticipé réels dont le calcul est fondé sur une valeur actualisée seront toujours moins élevés que le montant établi en suivant les étapes pour le différentiel de taux d'intérêt. Adressez-vous à votre institution financière pour connaître le montant réel des frais.

### Établissement des frais de remboursement anticipé

a) **Trois mois d'intérêts** sur votre solde hypothécaire :

$$A \times \frac{B}{12 \text{ mois}} \times 3 \text{ mois}$$

**A** est le solde impayé de votre prêt hypothécaire  
**B** est le taux d'intérêt annuel appliqué à votre prêt hypothécaire

<b>Étape 1</b> : Déterminez le solde impayé de votre prêt hypothécaire.	
<b>Étape 2</b> : Multipliez le solde impayé par le taux d'intérêt annuel sur votre prêt hypothécaire. (Écrivez le taux d'intérêt annuel en un nombre décimal. Par exemple, 4 % = 0,04)	
<b>Étape 3</b> : Divisez la réponse par 12 mois par année pour obtenir le montant des intérêts mensuels payables.	
<b>Étape 4</b> : Multipliez la réponse par 3 mois.	
<b>Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode des trois mois d'intérêts :</b>	

**OU**

b) **Le différentiel de taux d'intérêt (DTI) :**

$$A \times \frac{(B - C)}{12 \text{ mois}} \times D$$

**A** est le solde de votre prêt hypothécaire

**B** est le taux d'intérêt annuel appliqué à votre prêt hypothécaire

**C** est le taux d'intérêt courant du marché appliqué au terme se rapprochant le plus de la période restant à courir jusqu'à l'échéance de votre hypothèque, arrondi au mois supérieur ou inférieur

**D** est le nombre de mois restant à courir avant la fin de votre terme

<b>Étape 1</b> : Déterminez le taux d'intérêt annuel appliqué à votre prêt hypothécaire.	
<b>Étape 2</b> : Déterminez le taux d'intérêt courant appliqué au terme se rapprochant le plus de la période restant à courir avant l'échéance de votre hypothèque. Demandez à votre prêteur s'il arrondit au mois supérieur ou inférieur lorsqu'il choisit le terme se rapprochant le plus de la période restant à courir.	
<b>Étape 3</b> : Soustrayez la réponse obtenue à l'étape 2 de la réponse obtenue à l'étape 1 pour obtenir la différence entre les taux d'intérêt. (Écrivez le taux d'intérêt en un nombre décimal. Par exemple, 4 % = 0,04)	
<b>Étape 4</b> : Multipliez la réponse par le solde impayé de votre prêt hypothécaire.	
<b>Étape 5</b> : Divisez la réponse par 12 mois par année pour obtenir le différentiel d'intérêt mensuel.	
<b>Étape 6</b> : Multipliez cette réponse par le nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin de votre terme. Vérifiez si votre prêteur arrondit le terme au mois supérieur ou inférieur.	
<b>Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode du différentiel de taux d'intérêt :</b>	

## Exemples de calculs des frais de remboursement anticipé

Jim veut résilier son hypothèque et contracter un nouveau prêt hypothécaire pour profiter des taux d'intérêt moins élevés actuellement offerts. Il aimerait connaître le montant des frais qu'il devra payer.

Il est indiqué dans le contrat hypothécaire de Jim qu'il devra payer trois mois d'intérêts ou le différentiel de taux d'intérêt, soit le montant le plus élevé des deux. Jim peut établir le montant **estimatif** des frais à payer en utilisant les tableaux suivants.

- **Solde impayé du prêt hypothécaire :** 200 000 \$
- **Taux d'intérêt annuel :** 6 %
- **Nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du terme :** 36 mois (trois ans) d'ici la fin du terme de cinq ans
- **Taux d'intérêt courant pour un terme de la même durée :** le prêteur de Jim offre actuellement un taux d'intérêt de 4 % pour une hypothèque assortie d'un terme de 36 mois

### a) *Trois mois d'intérêts*

Le montant estimatif des frais de remboursement anticipé **est établi** comme suit :

<b>Étape 1 :</b> Déterminez le solde impayé du prêt hypothécaire de Jim.	<b>200 000\$</b>
<b>Étape 2 :</b> Multipliez le solde impayé du prêt hypothécaire de Jim par le taux d'intérêt annuel appliqué à son prêt hypothécaire. (Écrivez le taux d'intérêt annuel en un nombre décimal. Par exemple, 6 % = 0,06)	<b>200 000\$ x 0,06 = 12 000 \$</b>
<b>Étape 3 :</b> Divisez la réponse par 12 mois par année pour obtenir le montant des intérêts mensuels payables.	<b>12 000 ÷ 12 = 1 000 \$</b>
<b>Étape 4 :</b> Multipliez la réponse par 3 mois.	<b>1 000 \$ x 3 = 3 000 \$</b>
<b>Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode des trois mois d'intérêts :</b>	<b>3 000 \$</b>

## b) Différentiel de taux d'intérêt

Dans cet exemple, on utilise une méthode simplifiée pour calculer le différentiel de taux d'intérêt pour les besoins de la démonstration. Examinez votre contrat hypothécaire ou communiquez avec votre prêteur pour savoir exactement comment vos frais seront calculés.

Le montant estimatif des frais selon le différentiel de taux d'intérêt **est établi** comme suit :

<b>Étape 1</b> : Déterminez le taux d'intérêt annuel appliqué au prêt hypothécaire de Jim.	<b>6 %</b>
<b>Étape 2</b> : Déterminez le taux d'intérêt courant appliqué au terme se rapprochant le plus de la période restant à courir jusqu'à l'échéance de l'hypothèque de Jim.	<b>4 %</b>
<b>Étape 3</b> : Soustrayez la réponse obtenue à l'étape 2 de la réponse obtenue à l'étape 1 pour obtenir la différence entre les taux d'intérêt. (Écrivez ce taux d'intérêt en un nombre décimal. Par exemple, 2 % = 0,02)	<b>6 % - 4 % = 2 % = 0,02</b>
<b>Étape 4</b> : Multipliez cette réponse par le solde impayé du prêt hypothécaire de Jim.	<b>0,02 x 200 000 \$ = 4 000 \$</b>
<b>Étape 5</b> : Divisez cette réponse par 12 mois par année pour obtenir le différentiel d'intérêt mensuel.	<b>4 000 \$ ÷ 12 = 333,33 \$</b>
<b>Étape 6</b> : Multipliez cette réponse par le nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du terme de Jim.	<b>333,33 \$ x 36 = 12 000 \$</b>
<b>Montant estimatif des frais de remboursement anticipé selon la méthode du différentiel de taux d'intérêt :</b>	<b>12 000 \$</b>

### Si Jim décidait de résilier son contrat hypothécaire :

- Ses frais de remboursement anticipé seraient fondés sur le différentiel de taux d'intérêt, car il représente un montant plus élevé que trois mois d'intérêts. Le montant estimatif de ses frais de remboursement anticipé est de **12 000 \$**.

Si votre prêteur est une [institution financière sous réglementation fédérale](#), par exemple une banque, il doit indiquer les privilèges et les frais de remboursement anticipé dans un [encadré informatif](#), qui figure au début de votre contrat hypothécaire.

D'après la loi, votre prêteur doit vous expliquer comment les frais de remboursement anticipé seront calculés. Il doit vous fournir une description des éléments qui entrent dans le calcul de ces frais. L'information doit être rédigée et présentée d'une manière claire et simple, et de façon à ne pas induire en erreur.

Si le calcul est complexe, votre prêteur pourra vous fournir un exemple, illustration ou méthode simplifiée pour vous permettre d'estimer vous-même les frais de remboursement anticipé.

Lisez attentivement votre contrat hypothécaire pour confirmer ces détails avant de le signer. Posez des questions à l'institution financière sur tout ce que vous ne comprenez pas.

Pour avoir des conseils sur la façon dont vous pouvez réduire les frais de remboursement anticipé, lisez [Renouveler et renégocier votre prêt hypothécaire](#).

**Notes : valeur actualisée** : Une formule fondée sur la valeur actualisée calcule la valeur des paiements futurs en dollars courants.

Voir l'article original : [ICI](#)