

QUESTION :

Pourquoi devrais-je porter une attention spéciale aux privilèges de remboursement anticipé et aux frais de pénalité lorsque je magasine pour une hypothèque?

RÉPONSE :

Un «**remboursement anticipé**» est un remboursement effectué en plus des paiements réguliers que vous êtes tenu de faire lorsque vous avez un [prêt hypothécaire fermé](#). Parmi les exemples de modes de paiements anticipés, notons les suivants :

- augmenter le montant de vos paiements hypothécaires réguliers;
- effectuer un versement forfaitaire pour réduire votre solde hypothécaire, ou le rembourser au complet;
- résilier votre contrat hypothécaire.

Un «**privilège de remboursement anticipé**» est un montant que vous êtes autorisé à rembourser chaque année, dans le cas d'un prêt hypothécaire fermé, en sus de vos paiements réguliers, sans avoir à déboursier des frais. Les privilèges de remboursement anticipé sont décrits dans votre contrat hypothécaire, et ils varient d'un prêteur à l'autre.

Par exemple, un prêteur peut vous laisser effectuer un versement forfaitaire annuel, équivalant à 10% du montant initial du prêt hypothécaire sans vous imposer de frais supplémentaires, alors qu'un autre peut vous permettre d'effectuer un versement forfaitaire de 15% ainsi que d'augmenter le montant de vos paiements réguliers.

Les privilèges de remboursement anticipé peuvent vous permettre de rembourser votre prêt hypothécaire plus vite et contribuer grandement à réduire le montant des intérêts que vous paierez pendant la durée de votre prêt hypothécaire. Plus le montant que vous êtes autorisé à rembourser par anticipation est élevé, plus vous pourrez épargner en frais d'intérêt.

Frais de remboursement anticipé: Si vous avez un prêt hypothécaire fermé et que vous voulez rembourser un montant plus élevé que le montant autorisé, vous devriez relire votre contrat hypothécaire pour vérifier si cela est possible. Si cela est permis, vous devrez probablement payer des frais de remboursement anticipé, appelés parfois une pénalité pour remboursement anticipé.

Les frais de remboursement anticipé peuvent représenter une somme considérable. Ils sont établis d'après certains facteurs, par exemple :

- le montant que vous voulez rembourser par anticipation;
- le nombre de mois restant à courir avant la fin de votre terme hypothécaire;
- [la façon dont votre prêteur calcule les frais pour remboursement anticipé](#).

Pour réduire le risque de devoir payer des frais pour remboursement anticipé à l'avenir, essayez de trouver une hypothèque assortie de privilèges de remboursement anticipé qui répondent le mieux à vos besoins. Pensez aux situations les plus probables dans lesquelles vous effectuerez des paiements anticipés pendant la durée de votre hypothèque, et au montant que vous pourrez probablement rembourser par anticipation. Ensuite, cherchez une hypothèque assortie des privilèges de remboursement anticipé qui vous conviennent.

Portez une attention particulière aux privilèges et aux frais de remboursement anticipé lorsque vous examinez chaque option que vous offrent les prêteurs ou courtiers en hypothèques.

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 votre contrat hypothécaire attentivement pour confirmer ces détails avant de le signer, et posez des questions sur tout ce que vous ne comprenez pas.

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