

Comprendre votre prêt hypothécaire inversé : Ce que vous devez savoir au sujet des prêts hypothécaires et des frais de remboursement anticipé

Glossaire relatif aux hypothèques

Date d'exigibilité : Il s'agit d'une date qui est liée à un événement et à laquelle votre solde impayé est exigible.

Date de l'avance initiale :

Il s'agit de la date à laquelle des fonds sont décaissés pour la première fois à votre intention.

Frais de remboursement anticipé : Somme à payer pour dédommager le prêteur de toute perte de revenu lorsque vous effectuez un remboursement par anticipation supérieur à celui qui est autorisé par le privilège de remboursement par anticipation prévu dans les modalités et conditions de votre prêt hypothécaire ou lorsque vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire inversé au cours des dix (10) premières années.

Intérêt : Somme que vous devez payer au prêteur pour l'emprunt.

Montant actuel du capital : Le montant actuel du capital comprend toutes les avances effectuées et les autres frais qui ont pu être ajoutés au capital, moins les remboursements de capital.

Prêt hypothécaire : Il s'agit d'un prêt hypothécaire inversé garanti par un bien immobilier.

Prêt hypothécaire inversé : Un prêt hypothécaire inversé (aussi appelé une libération d'actifs) est un prêt non amortissable qui vous permet de convertir la valeur nette de votre propriété en argent liquide tout en demeurant chez vous. Vous pouvez retirer la somme à laquelle vous avez droit sous forme d'avance unique ou sous forme d'avances planifiées (avances ponctuelles et/ou avances récurrentes). Aucune date d'échéance n'est associée à un prêt hypothécaire inversé et aucun versement périodique n'est exigé tant que le prêt hypothécaire ne devient pas exigible. La valeur nette que vous détenez dans votre résidence peut diminuer à mesure que les intérêts courent sur votre prêt hypothécaire

Privilège de remboursement par anticipation : Modalités qui s'appliquent à votre prêt hypothécaire et qui vous permettent de rembourser une somme sans avoir à payer de frais de remboursement anticipé. Il peut s'agir, par exemple, d'un versement forfaitaire jusqu'à concurrence d'un certain montant.

Remboursement par anticipation : Remboursement intégral ou partiel du montant actuel du capital ou du solde impayé du prêt hypothécaire avant la date d'exigibilité.

Révision du taux d'intérêt : Le taux d'intérêt annuel applicable à votre prêt hypothécaire sera révisé à la date de révision du taux d'intérêt pendant toute la durée de votre prêt hypothécaire inversé.

Solde impayé : Somme due aux termes d'un prêt hypothécaire inversé, laquelle comprend toutes les avances effectuées, les intérêts courus et les frais ou charges occasionnés par un prêt hypothécaire inversé, moins les paiements effectués, le cas échéant.

Taux d'intérêt annuel : Pourcentage servant au calcul des intérêts à payer. L'intérêt est habituellement exprimé sous forme de taux annuel.

Taux préférentiel : Taux utilisé comme taux de base par les prêteurs pour certaines facilités de crédit, par exemple les prêts à taux d'intérêt variable et les marges de crédit. Le taux préférentiel peut changer à tout moment, au gré des prêteurs.

Terme du taux d'intérêt : Période pour laquelle le taux d'intérêt annuel est valable.

Transfert (ou transport) : Si cette option vous est offerte, elle vous permet de déménager dans une autre propriété et de conserver le solde de votre prêt hypothécaire, votre terme du taux d'intérêt et votre taux d'intérêt annuel existants. Si vous transférez votre prêt hypothécaire et en réduisez le solde impayé, des frais de remboursement anticipé pourront s'appliquer.

inversé pendant la durée de celui-ci. Dans ce document, un prêt hypothécaire inversé s'entend de l'Hypothèque inversée Banque Équitable.

Veillez prendre note que plusieurs autres conditions et restrictions s'appliquent au transfert de votre prêt hypothécaire. Nous vous invitons donc à communiquer avec nous pour obtenir plus de détails.

Comprendre les types de prêts hypothécaires inversés et les durées visées par le taux d'intérêt

Taux d'intérêt fixe

Si un prêt hypothécaire inversé est consenti avec un taux d'intérêt annuel fixe, le taux d'intérêt est garanti et demeurera le même pendant tout le terme du taux d'intérêt.

Si vous demandez une avance unique, un taux d'intérêt annuel pondéré peut s'appliquer en cas de différence entre votre taux d'intérêt annuel et notre taux alors affiché pour l'Hypothèque inversée Banque Équitable pour le même terme du taux d'intérêt au moment où l'avance unique est effectuée. S'il y a lieu, nous réviserons votre taux d'intérêt annuel fixe. Votre taux d'intérêt annuel pondéré est une moyenne pondérée en fonction i) du solde impayé au taux d'intérêt annuel courant qui vous est consenti et ii) de l'avance unique au taux de référence qui est défini et expliqué dans vos documents hypothécaires.

Taux d'intérêt variable

Si un prêt hypothécaire inversé est consenti avec un taux d'intérêt annuel variable, le taux d'intérêt fluctuera chaque fois que le taux préférentiel de l'Hypothèque inversée Banque Équitable changera pendant le terme du taux d'intérêt.

Terme du taux d'intérêt à échéance fixe

Un terme du taux d'intérêt à échéance fixe signifie que vous ne pouvez rembourser par anticipation une somme supérieure au montant autorisé par votre privilège de remboursement par anticipation sans payer également des frais de remboursement anticipé. Un terme du taux d'intérêt à échéance libre n'est pas offert pour un prêt hypothécaire inversé.

Quand un prêt hypothécaire inversé est-il exigible?

Le solde impayé est exigible à la date la plus rapprochée où se produit l'un des événements suivants (chacun étant une « **date d'exigibilité** ») :

- la date où l'immeuble ou vos droits sur l'immeuble sont vendus, transférés ou transportés autrement, en totalité ou en partie;
- 180 jours après le décès du dernier des emprunteurs;
- le premier anniversaire de la date à laquelle le dernier des emprunteurs a déménagé dans un établissement de soins de longue durée ou dans une résidence pour personnes âgées;
- la date à laquelle un cas de défaut survient.

Comment éviter les frais de remboursement anticipé sur votre prêt hypothécaire inversé

Tirez avantage de vos privilèges de remboursement par anticipation :

- **Versements d'intérêt :**

Payez par anticipation les intérêts exigibles une fois par mois civil.

Vous pouvez réduire les intérêts qui s'accumulent en limitant le montant ou la fréquence des avances planifiées et en demandant des fonds supplémentaires uniquement quand vous en avez besoin.

- **Remboursement par anticipation du montant actuel du capital au moyen de sommes forfaitaires :**

Faites un remboursement par anticipation pouvant atteindre jusqu'à 10 % du montant actuel du capital au moyen d'un versement forfaitaire une fois par période de 12 mois commençant à la date de l'avance initiale ou à l'anniversaire de cette date, à la condition que le montant actuel du capital demeure d'au moins 25 000 \$ et que tous les intérêts exigibles aient été payés. Pour éviter les frais de remboursement anticipé, votre remboursement par anticipation ne doit pas dépasser le montant permis par votre privilège de remboursement par anticipation.

- **Faites un remboursement par anticipation à la date de révision du taux d'intérêt :**

Après cinq (5) ans, remboursez par anticipation une partie du montant actuel du capital ou remboursez le solde impayé intégralement sans payer de frais de remboursement anticipé dans les trente (30) jours qui précèdent la date de révision du taux d'intérêt, à la condition, dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, que le montant actuel du capital demeure d'au moins 25 000 \$ et que tous les intérêts exigibles aient été payés.

- **Faites un remboursement par anticipation après dix (10) ans :**

Après dix (10) ans, remboursez par anticipation une partie du montant actuel du capital ou remboursez le solde impayé intégralement n'importe quand sans payer de frais de remboursement anticipé, à la condition, dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, que le montant actuel du capital demeure d'au moins 25 000 \$ et que tous les intérêts exigibles aient été payés.

Exceptions relatives aux frais de remboursement anticipé

- Les frais de remboursement anticipé sont réduits de 50 % si le dernier des emprunteurs a déménagé dans un établissement de soins de longue durée ou dans une résidence pour personnes âgées.
- Les frais de remboursement anticipé ne s'appliquent pas si le prêt hypothécaire inversé devient exigible par suite du décès du dernier des emprunteurs.

Actions qui peuvent entraîner des frais de remboursement anticipé

- Remboursement par anticipation d'un montant supérieur à celui que vos privilèges de remboursement par anticipation vous permettent d'effectuer.
- Remboursement par anticipation du montant intégral de votre prêt hypothécaire au cours des dix (10) premières années du prêt hypothécaire inversé.
- Transport de votre prêt hypothécaire sur une autre propriété et réduction du montant du prêt.

Mode de calcul des frais de remboursement anticipé

Année où le remboursement par anticipation est effectué :	Frais de remboursement anticipé :
Année 1	Cinq (5) mois d'intérêts
Année 2	Quatre (4) mois d'intérêts
Années 3 à 5	Trois (3) mois d'intérêts
Années 6 à 10	Trois (3) mois d'intérêts, à moins que vous ne donniez un préavis écrit de trois (3) mois, aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliquant alors.
Après 10 ans	Vous pouvez rembourser intégralement par anticipation le solde impayé en tout temps sans payer de frais de remboursement anticipé.

Comment calcule-t-on le montant des intérêts?

On calcule le montant des intérêts en multipliant le montant remboursé par anticipation en excédent du privilège de remboursement par anticipation par le taux d'intérêt annuel applicable à la date du remboursement par anticipation. Le résultat obtenu est alors divisé par 12, puis multiplié par le nombre de mois indiqué ci-dessus, en fonction de l'année où le remboursement par anticipation est effectué. L'année est déterminée en fonction de la durée écoulée de votre prêt hypothécaire inversé. Les frais de remboursement anticipé en résultant sont arrondis à la hausse ou à la baisse au cent le plus proche.

Exemple de l'estimation des frais de remboursement anticipé lorsque les frais de remboursement anticipé sont établis en fonction du montant des intérêts

Voici un exemple de la façon d'estimer les frais de remboursement anticipé si vous en êtes à la **troisième (3^e)** année lorsque vos frais de remboursement anticipé sont le montant correspondant à trois (3) mois d'intérêts :

Étape	Nature de l'étape	Exemple de calcul
1	(A) Montant du remboursement par anticipation (par exemple, 100 000 \$)	(A) 100 000 \$
2	(B) Taux d'intérêt annuel, exprimé en décimales (par exemple, 6,0 % = 0,06)	(B) 0,06
3	(C) $A \times B = C$ (par exemple, 100 000 \$ x 0,06)	(C) 6 000 \$
4	(D) $C \div 12 = D$ D correspond à un (1) mois d'intérêts	(D) 500 \$
5	Prenez un (1) mois d'intérêts (par exemple, 500 \$) et multipliez ce montant par trois (3) mois. (E) $D \times 3 = E$ E correspond à trois (3) mois d'intérêts	(E) 1 500 \$

Pour calculer le montant estimatif de vos frais de remboursement anticipé, nous vous invitons à visiter notre site Web (equitablebank.ca) et à utiliser le **Calculateur des frais de remboursement anticipé de l'Hypothèque inversée Banque Équitable**. Si vous avez des questions ou si vous souhaitez obtenir le montant exact de vos frais de remboursement anticipé, communiquez avec nous au 1-888-334-3313.

Facteurs ayant une incidence sur les frais de remboursement anticipé

Les frais de remboursement anticipé que vous devrez acquitter peuvent varier pendant la durée de votre prêt hypothécaire.

Facteurs qui peuvent entraîner une baisse des frais de remboursement anticipé :

- Diminution du montant actuel du capital;
- Inexécution des avances prévues;
- Diminution du taux préférentiel de l'Hypothèque inversée Banque Équitable (uniquement dans le cas d'un taux d'intérêt annuel variable).

Facteurs qui peuvent entraîner une augmentation des frais de remboursement anticipé :

- Augmentation du montant actuel du capital;
- Augmentation du taux préférentiel de l'Hypothèque inversée Banque Équitable (uniquement dans le cas d'un taux d'intérêt annuel variable).

En règle générale, moins il s'est écoulé de temps depuis la date de l'avance initiale, plus vos frais de remboursement anticipé seront élevés.

Quels autres frais peuvent s'appliquer au moment du remboursement par anticipation d'un prêt hypothécaire?

Certains frais s'appliquent lorsque vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire, dont des frais d'inscription de la quittance au registre et, lorsque la loi le permet, des frais de relevé hypothécaire et des frais d'administration pour la quittance.

Où puis-je obtenir des renseignements additionnels?

Pour obtenir des renseignements additionnels sur les hypothèques et le remboursement par anticipation de votre prêt hypothécaire, visitez le site Web de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) à l'adresse <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere.html>. Vous pouvez aussi obtenir plus d'information en visitant <https://www.canada.ca/fr/services/finance.html>.

Les renseignements ci-dessus ne sont donnés qu'à titre informatif et peuvent être modifiés sans préavis. Ils ne constituent pas des avis juridiques ni des conseils financiers, comptables ou fiscaux et ne sauraient en tenir lieu. De plus, quelques points décrits ci-dessus ne s'appliquent qu'à certains produits hypothécaires de la Banque Équitable. Nous vous encourageons donc à consulter vos documents hypothécaires ou à communiquer avec nous au 1-888-334-3313 pour en déterminer l'applicabilité.