

L'HYPOTHÈQUE

SAVEZ-VOUS TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR?

Lorsque vous magasinez une hypothèque, trouver le meilleur taux d'intérêt possible est probablement votre principal souci. Pourtant, vous devriez aussi vous préoccuper de l'acte d'hypothèque que le prêteur vous demandera de signer.

Aujourd'hui, le prêt hypothécaire conventionnel est de plus en plus rare. Généralement, les institutions financières exigent plutôt la signature d'un acte de « **garantie hypothécaire** ».

Quelle est la différence?

Dans un acte de « **prêt hypothécaire** », la dette garantie est clairement identifiée, le montant de l'hypothèque est égal au montant du prêt, le taux d'intérêt mentionné est celui applicable à ce prêt, et toutes les modalités de remboursement sont précisées. Lorsque le prêt est entièrement remboursé, l'hypothèque peut être radiée.

Dans un acte de « **garantie hypothécaire** », l'étendue des dettes dont le remboursement est garanti par l'hypothèque peut varier beaucoup d'une institution financière à l'autre. Par exemple, elle peut garantir le remboursement de toutes les dettes présentes et futures envers le prêteur. Le montant de l'hypothèque est généralement supérieur à celui de l'emprunt contracté au moment de sa signature, le taux d'intérêt mentionné à l'acte est supérieur à celui négocié pour ce prêt, et les modalités de remboursement font l'objet d'une convention distincte. L'hypothèque ne s'éteint pas à la suite du remboursement de l'une ou l'autre de vos dettes ni même de toutes vos dettes, envers le créancier.

Un outil de crédit

La garantie hypothécaire peut constituer un outil de crédit intéressant, mais il faut bien comprendre l'acte et agir avec prudence. Il permet d'obtenir de nouvelles avances sans avoir à signer un nouvel acte hypothécaire. Cependant, il est rédigé pour que l'hypothèque garantisse le remboursement de toutes ces avances, et c'est à cet égard qu'il faut demeurer vigilant.

Les obligations garanties par l'hypothèque

Par exemple, une clause peut prévoir que l'hypothèque garantit toutes les **dettes présentes** de l'emprunteur envers l'institution financière ainsi que les **dettes futures** si l'emprunteur y consent par écrit.


Dans un autre acte, une clause peut prévoir que l'hypothèque garantit toutes les **dettes présentes et futures de l'emprunteur et de son conjoint, de son futur conjoint**, etc. envers l'institution financière. L'emprunteur consent donc à l'avance à ce que ses dettes actuelles et futures soient garanties par l'hypothèque, comme les soldes de marge de crédit, les prêts personnels, et même les sommes dues à titre de caution.

Comment choisir?

Il existe une grande variété d'actes. Il faut faire un choix éclairé et, par la suite, se demander, chaque fois qu'on contracte un emprunt ou qu'on se porte caution : est-ce que ce que je devrai rembourser sera garanti par l'hypothèque sur ma maison?

Il faut aussi savoir qu'il peut être très difficile, selon l'étendue de la garantie, de consentir une hypothèque de deuxième rang à un nouveau prêteur ou de transférer l'hypothèque à une autre institution financière.

Avant de magasiner votre prêt ou de conclure une entente de financement ou de refinancement avec une institution financière, consultez votre notaire, **un spécialiste du droit immobilier**. Il vous fournira toutes les informations utiles pour choisir le produit hypothécaire qui répond le mieux à vos besoins et vos projets, et vous expliquera les principales caractéristiques des différents actes de garanties et l'étendue des obligations garanties par l'hypothèque.



Votre immeuble est votre actif le plus important. Avant de vous engager, demandez les conseils de votre notaire : une source sûre.

Me Olivier Pelletier, notaire
259, boulevard Nilus-Leclerc
L'Islet (Québec) G0R 2C0