

Le prêt hypothécaire et la garantie hypothécaire

Ce qu'il faut savoir

Les conseillers des institutions financières vous proposeront différentes modalités de prêts et vous en expliqueront les particularités. Lorsque vous aurez fait votre choix, votre prêteur transmettra à votre notaire ses instructions en précisant, entre autres éléments, le formulaire d'hypothèque que vous aurez à signer. Le notaire procèdera à l'examen des titres et complètera l'acte en rédigeant, notamment, la désignation cadastrale de l'immeuble et les clauses relatives à la capacité de l'emprunteur, et en y précisant le montant de l'hypothèque, le taux d'intérêt, etc.

Lorsque vous vous présenterez chez votre notaire pour signer l'acte d'hypothèque, il vous en expliquera le contenu. Il faut savoir que, aujourd'hui, il existe une grande variété de formulaires hypothécaires, et vous serez peut-être étonné de constater l'étendue de la garantie que vous vous apprêtez à consentir.

Le prêt hypothécaire

L'acte de prêt hypothécaire traditionnel, que tout le monde connaît, est de moins en moins utilisé. Dans ce type d'hypothèque, l'acte hypothécaire contient tous les détails des modalités du prêt que vous contractez.

En d'autres termes, l'emprunt et la sureté du créancier (l'hypothèque) font l'objet d'un seul et même contrat et l'hypothèque que vous consentez sur votre maison ne garantit que l'emprunt qui y est décrit.

La garantie hypothécaire

Aujourd'hui, les institutions financières privilégient de plus en plus les formules qui prévoient que l'hypothèque que vous consentez garantit toute une série d'obligations actuelles et futures en plus du prêt que vous vous apprêtez à contracter. Il ne s'agit plus d'un acte de prêt hypothécaire traditionnel mais d'un acte de garantie hypothécaire, qui couvrira, en plus du prêt contracté pour acheter la propriété, d'autres prêts ou avances que la même institution financière vous a déjà consentis ou qu'elle vous consentira dans l'avenir.

Ainsi, l'acte que vous devrez signer peut prévoir que l'hypothèque sur votre maison garantira le remboursement de toutes vos dettes présentes et futures. En conséquence, en plus de l'emprunt contracté pour acheter votre propriété, elle garantira le remboursement de :

- **votre prêt auto**
- **votre marge de crédit**
- **votre prêt personnel, etc.**

Il existe plusieurs formules de garantie hypothécaire et il est important que l'emprunteur en comprenne bien les particularités.

Petit conseil d'une avocate

Les actes de garantie hypothécaire peuvent constituer des outils de crédit intéressants mais peuvent aussi réserver de bien désagréables surprises. L'important, c'est que votre choix soit éclairé et que vous sachiez en quoi consiste la garantie que vous consentez. Vous devez être bien informé avant de négocier avec un créancier les termes de l'hypothèque. N'hésitez pas à consulter votre notaire ou votre avocate alors qu'il en est encore temps. Lorsque le camion de déménagement est à la porte, il est trop tard!

Ce qu'il faut avant tout savoir, c'est que l'emprunt est une chose, et la sureté (l'hypothèque) en est une autre.

Pour bien distinguer le prêt et la garantie, voici un exemple :

Isabelle et Pierre désirent acquérir une propriété au prix de 250 000 \$ et, pour ce faire, ils ont besoin d'emprunter 200 000 \$. Un créancier, la Banque nationale du Canada, leur accorde ce prêt suivant les modalités suivantes :

- **Capital emprunté de 200 000 \$**
- **Taux d'intérêt de 4,5 % l'an**
- **Amortissement sur 25 ans**
- **Terme de 5 ans**
- **Versements mensuels de 1 106,95 \$.**

La Banque nationale du Canada exige une hypothèque pour garantir le remboursement de cet emprunt. C'est alors que Isabelle et Pierre doivent s'intéresser aux termes de l'acte hypothécaire : s'agira-t-il d'un acte de prêt hypothécaire traditionnel ou d'un acte de garantie hypothécaire ?

Ajoutons les éléments suivants à notre exemple.

Au moment d'emprunter pour l'achat de leur maison, Isabelle et Pierre ont déjà les dettes suivantes envers ce même créancier :

<p>Pierre</p> <p>Marge de crédit personnelle de 5 000 \$</p> <p>Prêt auto de 15 000 \$</p> <p>Sommes dues à titre de caution : Pierre avait cautionné sa fille Julie pour un emprunt que Julie n'a pas remboursé. 10 000 \$</p>	<p>Isabelle</p> <p>Prêt personnel : 5 000 \$</p>
---	--

Comparons maintenant prêt hypothécaire traditionnel et la garantie hypothécaire.

Prêt hypothécaire traditionnel	Garantie hypothécaire
<p>Dans cet exemple, la formule de prêt hypothécaire traditionnel utilisée prévoit que l'hypothèque garantit uniquement le prêt consenti pour l'achat de la maison.</p>	<p>Dans cet exemple, la formule de garantie hypothécaire utilisée prévoit que l'hypothèque garantit toutes les dettes présentes et futures de l'emprunteur.</p>
<p>L'acte d'hypothèque donne obligatoirement les détails de l'emprunt :</p> <p>Capital du prêt : 200 000 \$</p> <p>Taux d'intérêt : 4,5 %</p> <p>Amortissement : 25 ans</p> <p>Terme : 5 ans</p> <p>Versement mensuel : 1 106,95 \$</p> <p>L'hypothèque est créée comme sureté pour cet emprunt. Elle sera donc d'un montant de 200 000 \$ et ne garantira QUE cet emprunt.</p>	<p>L'acte d'hypothèque PEUT préciser les détails de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la maison, mais ce n'est pas obligatoire. Par contre, ce qui sera précisé, c'est que la sureté, l'hypothèque, que Isabelle et Pierre consentent pour garantir le remboursement de toutes leurs dettes présentes et futures envers le créancier. L'hypothèque créée dans l'acte est de 200 000 \$, plus une hypothèque additionnelle égale à 20 % du montant emprunté pour un total de 240 000 \$. On y précisera également un taux d'intérêt de 25 %. Cela ne signifie pas que Isabelle et Pierre ont une dette de 240 000 \$ à 25 % d'intérêt envers le créancier! Si l'acte prévoit une sureté plus élevée que le montant du prêt accordé pour acquérir la maison, c'est pour que cette sureté puisse couvrir aussi toutes les autres dettes, actuelles et futures, de Isabelle et Pierre.</p>
<p>Lorsque Isabelle et Pierre auront entièrement remboursé la dette mentionnée dans l'acte d'hypothèque, le prêt sera automatiquement éteint. Isabelle et Pierre pourront obtenir une quittance et la radiation de l'hypothèque enregistrée contre leur propriété.</p>	<p>L'hypothèque du créancier ne s'éteindra pas du seul fait que Isabelle et Pierre auront remboursé leur emprunt de 200 000 \$ ni même si, éventuellement, ils ne doivent plus rien au créancier. L'hypothèque reste ouverte en faveur du créancier pour garantir d'éventuels nouveaux emprunts.</p>