

Hypothèque fermée - Annexe

Conditions liées au remboursement anticipé

Frais de remboursement d'un prêt hypothécaire avant l'échéance,

Vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire selon le type de celui-ci. Si nous convenons plus tard de modifier ou de proroger la durée du prêt, les conditions liées au remboursement anticipé ne s'appliqueront pas au prêt ainsi renouvelé ou prorogé, les termes utilisés dans la présente annexe ont la même signification que dans le contrat de prêt hypothécaire.

Option Temps d'arrêt

Vous pouvez omettre d'effectuer un versement à la date prévue pourvu que vous ayez fait, pendant la durée du prêt en cours, un versement anticipé d'un montant égal au versement que vous désirez omettre et que votre prêt hypothécaire ne soit pas en souffrance. Mais vous ne pouvez omettre, le cas échéant, de payer la prime d'assurance hypothécaire. Des versements supplémentaires ou des remboursements anticipés ne peuvent être utilisés pour exercer l'option Temps d'arrêt lorsque le prêt hypothécaire est pris en charge par un acquéreur subséquent.

Maintien de vos obligations

À moins que vous n'ayez remboursé tout le solde en principal de votre prêt, vous devez continuer à acquitter régulièrement vos versements hypothécaires.

Remboursement anticipé durant la période fermée

Si tous vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements, ou rembourser par anticipation une partie de votre prêt selon l'une des trois options indiquées dans le tableau. Ces options s'appliquent uniquement aux remboursements anticipés partiels et peuvent être exercées chaque année, mais sans possibilité de report à une année ultérieure. Une année désigne une période de 12 mois commençant à la date de début du prêt (aussi appelée date d'ajustement de l'intérêt) ou à la date anniversaire du début du prêt. Si la durée du prêt hypothécaire est inférieure à 12 mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

Options de remboursement Anticipé

Il existe trois possibilités de remboursement anticipé.

1. En effectuant un versement hypothécaire supplémentaire (principal, intérêts et impôt foncier) à n'importe quelle date du versement ordinaire au cours de l'année.
2. En effectuant un ou plusieurs versements supplémentaires représentant au total jusqu'à 15 % du montant initial en principal de votre prêt hypothécaire, n'importe quand pendant chaque année anniversaire (sauf le jour du remboursement intégral).

3. En augmentant votre versement ordinaire d'un montant n'excédant pas 15 % du versement en principal et intérêts établi pour la durée du prêt hypothécaire

Dans ces trois cas, le montant en principal de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant.

Seules les options 1 et 2 permettent l'option Temps d'arrêt.

Frais de remboursement anticipé

Quand vous remboursez une partie ou la totalité du capital de votre prêt hypothécaire, vous devez payer des frais, sauf si le remboursement partiel se situe dans les limites permises par le prêteur. Voici le calcul que nous faisons pour établir le montant des frais :

Étape 1 : Nous calculons les montants correspondant à A) et B) :

A) Trois mois d'intérêt au taux du prêt hypothécaire sur le montant que vous voulez rembourser.

B) Le différentiel d'intérêt. Ce montant correspond à la différence entre les montants calculés en 1) et 2) :

1) la valeur actuelle de tout l'intérêt que vous auriez payé, depuis la date du remboursement anticipé jusqu'à la date d'échéance, sur le montant que vous souhaitez rembourser par anticipation au taux du prêt hypothécaire.

2) la valeur actuelle de tout l'intérêt que vous paieriez, depuis la date du remboursement anticipé jusqu'à la date d'échéance, sur le montant que vous souhaitez rembourser par anticipation au taux d'intérêt courant, moins toute réduction de taux d'intérêt qui vous a été consentie sur votre prêt hypothécaire actuel.

Où:

La valeur actuelle est établie en fonction de la durée en mois restant à courir jusqu'à l'échéance (arrondie au mois près) et du nombre de paiements mensuels restants pour la durée. Au moment de calculer la valeur actuelle en 2), nous rajustons le montant des paiements en capital et en intérêt, car ceux-ci sont calculés en tenant compte d'un taux d'intérêt différent, soit le taux d'intérêt courant.

Le taux d'intérêt courant est le taux affiché actuellement en vigueur que nous appliquons à un nouveau prêt hypothécaire à taux fixe et à durée fermée dont le terme s'approche le plus de la durée restant à courir pour votre prêt hypothécaire actuel (laquelle est arrondie à la durée supérieure si elle tombe exactement entre deux durées). Ce taux est affiché à www.banquescotia.com. Tel qu'il est mentionné ci-dessus, le taux d'intérêt courant sera diminué de toute réduction de taux qui vous a été consentie pour votre prêt hypothécaire actuel.

Étape 2 : Nous déterminons quel montant est le plus élevé. les frais exigés pour le remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité du capital de votre prêt hypothécaire actuel est le montant le plus élevé entre A) et B)

Si la durée de votre prêt hypothécaire est de plus de 5 ans et si vous remboursez une partie ou la totalité du capital du prêt après la cinquième année, les frais maximums applicables correspondent à A) ci-dessus.

Si vous avez reçu une remise en espèces sur votre prêt, le montant de cette remise devra être remboursé de la manière indiquée ci-après à la rubrique «Remise en espèces».

Remboursement anticipé d'un prêt flexible

Vous disposez, en plus des options et des frais déjà mentionnés pour un remboursement anticipé durant la période fermée du prêt, de la possibilité de renouveler votre prêt par anticipation en le convertissant, sans frais, en un prêt fermé d'un an et plus à taux fixe. Si vous avez reçu une remise en espèces sur votre prêt, le montant de cette remise devra être remboursé de la manière indiquée ci-après à la rubrique « Remise en espèces ».

Remise en espèces

Si vous obtenez une remise en espèces au moment de l'octroi de votre prêt hypothécaire, le montant de cette remise devra nous être remboursé si le prêt est transféré à une autre institution financière avant l'échéance. Si le prêt est remboursé partiellement ou intégralement, transféré, pris en charge ou renouvelé avant que sa durée initiale ne soit écoulée, la remise en espèces s'ajoutera à la somme exigible qui sera inscrite sur la formule de quittance, de cession ou de renouvellement anticipé. la partie remboursable de la remise sera établie au prorata, selon la formule suivant e:

Durée restante en mois (chiffre arrondi) divisée par la durée initiale en mois x Remise reçue

Si vous déménagez (transport d'hypothèque)

1) Si vous vendez votre propriété, en achetez une autre dans les 90 jours qui suivent et n'êtes pas en situation de défaut et si nous l'acceptons par écrit, vous pouvez transporter votre prêt hypothécaire existant sur une nouvelle propriété. Cela signifie que vous pouvez transporter sur une nouvelle propriété le montant du capital impayé le jour de la vente ainsi que les modalités de taux d'intérêt pour la durée restant à courir du prêt hypothécaire.

2) Ce privilège ne peut être exercé que pour un seul nouveau prêt hypothécaire. Il ne peut être exercé pour un prêt hypothécaire à la construction ou tout prêt hypothécaire à l'habitation autre que pour un particulier. De plus, pour avoir droit au transport du prêt hypothécaire sur une nouvelle propriété, vous devez :

(a) satisfaire à nos conditions d'approbation de prêt hypothécaire et de transport de prêt hypothécaire, y compris les exigences de l'assureur hypothécaire en cas de défaut de paiement, le cas échéant; et

(b) acquitter tous les frais de traitement et d'administration, toutes les primes d'assurance

hypothécaire en cas de défaut de paiement, tous les frais juridiques et les frais d'évaluation de la propriété ainsi que toutes les autres dépenses que nous engageons.

3) Vous êtes encore tenu d'acquitter tous les frais de remboursement anticipé et tous les frais de quittance applicables et de rembourser le montant de la remise en espèces exigible au moment de la vente de votre propriété. Si nous consentons au transport du prêt hypothécaire, nous rembourserons ces frais et ces montants, à l'exception des frais de quittance, lorsque nous octroierons le nouveau prêt hypothécaire. Si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est inférieur à celui qui était exigible au moment de la vente de la première propriété, vous devez acquitter les frais de remboursement anticipé applicables et rembourser le montant de la remise en espèces exigible pour la différence.

4) Si le prêt hypothécaire est couvert par une assurance hypothécaire en cas de défaut de paiement, informez-vous auprès de nous pour savoir si cette assurance peut être transportée.

Réduction des frais de remboursement anticipé

Si vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire et si vous contractez auprès de nous un prêt de remplacement admissible, vous pouvez réduire le montant des frais exigés en cas de remboursement anticipé. Votre succursale de tenue de compte vous fournira tous les renseignements utiles.