Banque **Manuvie**

La vie est remplie d'imprévus.

Quel serait le coût de résilier votre prêt hypothécaire avant l'échéance?

En connaissant la réponse à cette question avant de signer un contrat de prêt hypothécaire à durée déterminée, vous pourriez économiser des milliers de dollars si vous :

- devez déménager et **vendre votre maison de façon inattendue**;
- voulez **refinancer votre prêt à un taux d'intérêt moins élevé**;
- aimeriez utiliser un revenu imprévu pour **rembourser la totalité de votre prêt hypothécaire**.

Ces situations se produisent plus souvent qu'on pourrait le penser. Afin d'éviter une surprise coûteuse en cours de route, il est important de savoir ce que votre prêteur vous facturera si vous souhaitez rompre votre prêt hypothécaire plus tôt que prévu.

Une pénalité de remboursement anticipé pourrait s'appliquer

De nombreux prêteurs vous permettent de rembourser par anticipation 10 % ou 20 % de votre prêt hypothécaire chaque année sans pénalité. Toutefois, si vous devez résilier votre prêt hypothécaire ou souhaitez en rembourser un montant plus élevé, il se peut que l'on vous facture le plus élevé des montants suivants :

1. Une somme correspondant à trois mois d'intérêts;
2. Une somme établie en fonction du différentiel de taux d'intérêt. Le différentiel de taux d'intérêt correspond à la différence entre votre taux hypothécaire actuel et le taux que votre prêteur offrirait à un nouveau client pour la durée restante de votre prêt hypothécaire.

Les taux affichés servent à d'autres fins que la négociation d'un contrat

Les prêteurs sont souvent disposés à négocier le taux d'intérêt avec vous ou votre professionnel hypothécaire. Certains n'offrent qu'un modeste rabais sur leur taux **affiché**. D'autres, en particulier ceux qui ont tendance à afficher des taux d'intérêt plus élevés, pourraient offrir un rabais plus important. Sachez que les taux affichés peuvent avoir une autre utilité moins évidente : le calcul du différentiel de taux d'intérêt.

Certains prêteurs, y compris les grandes banques canadiennes, comparent le taux affiché au moment où vous avez obtenu votre prêt hypothécaire (et non votre taux réel) à leur taux affiché pour la durée à courir de votre prêt. Comparer un taux affiché antérieur au taux affiché actuel n'est pas rien. En effet, les taux fixes de cinq ans affichés ont tendance à être beaucoup plus élevés que les taux affichés pour les durées plus courtes. Plus l'écart entre les deux taux est grand, plus le différentiel de taux d'intérêt sera élevé. Il en résulte **une pénalité plus importante pour vous**.

Les prêteurs ne calculent pas tous les différentiels de taux d'intérêt de cette façon. Certains, comme la Banque Manuvie, annoncent des taux affichés moins élevés. Et nous comparons votre taux hypothécaire **réel** à notre taux affiché pour la durée à courir de votre prêt. En règle générale, cela signifie un écart beaucoup plus petit entre les taux et, par conséquent, **une pénalité moins élevée pour vous**.

Voici un exemple :

Votre situation : Vous voulez vendre la maison que vous avez achetée en juin 2018. Votre solde hypothécaire se chiffre à 300 000 $ et il reste 36 mois à votre prêt hypothécaire à taux fixe de 5 ans. Vous avez obtenu un excellent taux d'intérêt annuel de 3,25 %.

Banque Manuvie

Trois mois d'intérêts : Divisez votre taux d'intérêt annuel par 12 pour obtenir un taux mensuel. Multipliez ce montant par votre solde impayé. Multipliez par 3.

(0,0325 / 12) x 300 000 $ x 3 = **2 437 $**

Montant du différentiel de taux d'intérêt : calculé en fonction de votre taux contractuel réel et de notre taux affiché actuel pour une durée fixe de trois ans.

Votre taux contractuel réel sur 5 ans	Taux affiché actuel sur 3 ans (pour les nouveaux clients)	Montant du différentiel de taux d'intérêt
3,25 %	**2,89 %**	**3 240 $**

[(0,0325 - 0,0289) / 12] x 300 000 $ x 36

À la Banque Manuvie, votre pénalité de remboursement anticipé serait de **3 240 $**.

Remarque : Tous les taux sont donnés à titre indicatif seulement, en date du mois d'août 2020.

Prêteur hypothécaire traditionnel*

Trois mois d'intérêts : Divisez votre taux d'intérêt annuel par 12 pour obtenir un taux mensuel. Multipliez ce montant par votre solde impayé. Multipliez par 3.

(0,0325 / 12) x 300 000 $ x 3 = **2 437 $**

Montant du différentiel de taux d'intérêt : calculé en fonction du taux sur cinq ans affiché lorsque vous avez acheté votre maison et du taux affiché actuel pour une durée fixe de trois ans.

Taux réduit sur 5 ans affiché (votre taux contractuel réel)	Taux sur 5 ans affiché au moment de l'achat*	Taux affiché actuel sur 3 ans (pour les nouveaux clients)	Montant du différentiel de taux intérêt
3,25 %	**5,34 %**	**3,89 %**	**13 050 $**

[(0,0534 - 0,0389) / 12] x 300 000 $ x 36

Votre pénalité de remboursement anticipé auprès d'un prêteur hypothécaire traditionnel pourrait facilement être de **13 050 $**.

* Moyenne des taux affichés par les cinq grandes banques publiés sur le site banqueducanada.ca.

Vous ne pouvez pas savoir ce que les cinq prochaines années vous réservent. Mais vous pourriez vous épargner un terrible choc et des milliers de dollars en comprenant, *avant de signer votre contrat hypothécaire*, la pénalité qui s'applique si vous deviez le rompre.

Pour obtenir plus de renseignements, communiquez avec votre professionnel hypothécaire.

Banque **Manuvie**

Manuvie, le M stylisé et Banque Manuvie & M stylisé sont des marques de commerce de La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers et sont utilisées par elle, ainsi que par ses sociétés affiliées sous licence.

AB0791F 09/20 AODA