

# Bien connaître les hypothèques

## Hypothèque résidentielle traditionnelle et hypothèque subsidiaire

Une hypothèque est un document juridique visant l'emprunt d'argent, généralement auprès d'une banque, et qui confère au prêteur le droit de prendre possession de votre maison si le prêt n'est pas remboursé selon les modalités prévues. Lorsque vous contractez une hypothèque résidentielle auprès d'un prêteur, ce dernier enregistre l'hypothèque sur votre propriété. Dans certaines provinces, on parle également de « charge » sur la propriété. Quelle que soit la terminologie employée, le résultat demeure le même – l'enregistrement d'une hypothèque permet au prêteur de garantir un ou des prêts en constituant une sûreté sur votre propriété.

	Hypothèque résidentielle traditionnelle	Hypothèque subsidiaire
Définition	Les hypothèques résidentielles traditionnelles comportent des « modalités hypothécaires » établissant le montant du capital dû, le taux d'intérêt, le terme, le montant des versements, etc. Vous pourriez avoir à contracter un nouveau prêt hypothécaire ou à remplacer l'ancien par un nouveau pour emprunter des fonds additionnels.	L'hypothèque subsidiaire vous permet d'affecter votre maison en garantie d'un ou de plusieurs prêts et d'emprunter, potentiellement, des fonds additionnels. Comme le prêteur peut enregistrer une hypothèque pour un montant supérieur à votre emprunt initial, vous pouvez contracter d'autres prêts et conclure d'autres conventions de facilité de crédit sans que l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque soit requis, à la condition que le montant total dû soit inférieur au montant du capital de l'hypothèque subsidiaire. On a également recours à une hypothèque subsidiaire si une partie ou la totalité des dettes est « renouvelable », comme dans le cas d'une marge de crédit. On dit d'une marge de crédit qu'elle est « renouvelable » parce que vous pouvez rembourser une partie ou la totalité de celle-ci et toujours avoir accès au crédit jusqu'à concurrence de la limite établie. Vous remboursez uniquement le capital et les intérêts sur les fonds empruntés.
Enregistrement	<b>Une hypothèque résidentielle traditionnelle est généralement enregistrée selon le montant réel du prêt hypothécaire.</b> Par exemple, si vous avez besoin d'une hypothèque résidentielle traditionnelle de 240 000 \$ pour acheter une maison qui coûte 300 000 \$, le prêteur enregistrera l'hypothèque selon le montant réel du prêt (240 000 \$).	<b>Une hypothèque subsidiaire peut être enregistrée selon la valeur totale de votre maison.</b> Une hypothèque subsidiaire vous donne la flexibilité d'emprunter ultérieurement des fonds additionnels. Le prêteur peut suggérer que l'hypothèque subsidiaire soit enregistrée selon un montant supérieur au montant que vous empruntez afin de vous donner la flexibilité nécessaire pour des emprunts futurs. Ainsi, la libération de l'hypothèque subsidiaire et l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque selon un montant plus élevé ne seront pas requis s'il vous faut augmenter le montant total du crédit disponible. Par exemple, une banque pourrait enregistrer l'hypothèque selon la totalité de la valeur de votre maison alors que vous empruntez seulement 75 % de cette valeur. Si votre maison coûte 300 000 \$ et que vous avez besoin de 225 000 \$ seulement, la banque peut enregistrer le prêt hypothécaire selon un montant de 300 000 \$, ce qui vous permettra d'obtenir ultérieurement des fonds additionnels grâce au solde de 75 000 \$ disponible, sous réserve que vous en fassiez la demande et que vous soyez admissible à ce montant additionnel. C'est à vous de décider si l'hypothèque subsidiaire sera enregistrée selon le montant que vous empruntez ou selon un montant supérieur. Réfléchissez à l'option qui s'applique le mieux à vos besoins financiers actuels et futurs.

	Hypothèque résidentielle traditionnelle	Hypothèque subsidiaire
Changement de prêteur	Si vous souhaitez transférer votre hypothèque actuelle à un autre prêteur, il est probable que vous aurez à payer des frais de transfert ainsi que les coûts pour l'enregistrement du transfert de l'hypothèque au nouveau prêteur. Le transfert d'une hypothèque à un nouveau prêteur constitue une « cession ». Le nouveau prêteur pourrait payer une partie ou la totalité des frais de transfert. Vous pourriez avoir à payer des frais sur remboursement anticipé si vous transférez votre hypothèque à un autre prêteur avant la fin du terme. Habituellement, le nouveau prêteur acceptera de transférer l'hypothèque si les modalités hypothécaires de l'autre prêteur ne lui sont pas inconnues.	Si vous souhaitez transférer votre hypothèque subsidiaire actuelle à un autre prêteur, il est probable que vous aurez à payer des frais de quittance pour cette hypothèque et des frais pour l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque auprès du nouveau prêteur. Ce dernier pourrait payer une partie ou la totalité des frais de transfert. Vous pourriez avoir à payer des frais sur remboursement anticipé si vous transférez votre hypothèque à un autre prêteur avant la fin du terme. De plus, si vous demandez la quittance de votre hypothèque subsidiaire, votre prêteur actuel peut exiger que vous remboursiez les fonds additionnels qui ont été garantis par cette hypothèque, comme les prêts-autos.  Certains prêteurs pourraient refuser votre demande de transfert d'hypothèque subsidiaire.
Emprunt de fonds additionnels	Si vous souhaitez emprunter des fonds additionnels dans le cadre de votre prêt hypothécaire, il vous faudra probablement payer des frais pour l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque ainsi que des frais de quittance pour l'hypothèque actuelle. Vous pourriez aussi avoir à payer des frais juridiques et des frais d'enregistrement.  Pour la plupart des hypothèques résidentielles traditionnelles RBC®, si vous avez remboursé une partie du montant emprunté, vous pouvez, sous réserve de l'approbation de RBC, réemprunter les montants remboursés, jusqu'à concurrence du montant initial de l'hypothèque enregistrée. Grâce à cette option, vous n'aurez pas à payer de frais juridiques ni de frais pour l'enregistrement d'une nouvelle hypothèque et la quittance de votre hypothèque actuelle.	Les hypothèques subsidiaires vous permettent d'obtenir et de rembourser divers prêts ou marges de crédit sans avoir à enregistrer une nouvelle hypothèque, à la condition que le montant total emprunté ne dépasse pas le montant du capital garanti par votre propriété. Vous pourriez ainsi éviter d'avoir à payer des frais juridiques et des frais d'enregistrement.  Dans le cas d'une Marge Proprio RBC®, le montant maximal de fonds additionnels que vous pouvez emprunter ne doit pas dépasser 80 % de la valeur de votre maison. Comme cette valeur augmente, vous pourriez être admissible à un montant de crédit additionnel, jusqu'à concurrence de 80 % de la nouvelle valeur estimative.  Exemple : Le prix d'achat de votre maison est de 500 000 \$. Le montant de votre prêt hypothécaire est de 350 000 \$. L'hypothèque subsidiaire est de 500 000 \$. Vous avez donc 50 000 \$ de fonds additionnels à votre disposition, sous réserve de votre admissibilité (80 % de 500 000 \$ = 400 000 \$, moins l'hypothèque de 350 000 \$).  N'oubliez pas qu'il vous revient de décider si l'hypothèque subsidiaire sera enregistrée selon la valeur totale de la propriété ou un montant inférieur.
Quittance hypothécaire	<b>Une fois l'hypothèque remboursée en entier</b>  Une fois que le prêt hypothécaire est remboursé en entier, le prêteur renonce à ses droits sur votre propriété et enregistre une quittance hypothécaire. En général, vous aurez à payer des coûts pour l'enregistrement de la quittance et, là où la loi le permet, des frais de quittance au prêteur pour ce service.	<b>Sur demande</b>  Contrairement aux hypothèques résidentielles traditionnelles, vous devez généralement faire une demande de quittance pour les hypothèques subsidiaires, et ce, même lorsque le montant hypothécaire a été entièrement remboursé selon la période d'amortissement et que les fonds additionnels ont aussi été remboursés en entier. En ne demandant pas automatiquement la quittance de l'hypothèque, vous pourriez éviter les frais juridiques et les frais d'enregistrement s'il vous faut contracter d'autres emprunts ultérieurement. Cependant, si vous croyez que n'aurez pas à réemprunter, vous n'avez qu'à demander la quittance de l'hypothèque.

## Quels types d'hypothèques RBC Banque Royale offre-t-elle ?

RBC Banque Royale® offre des hypothèques résidentielles traditionnelles de même que des hypothèques subsidiaires. Selon vos besoins, vous pouvez explorer les divers produits hypothécaires de RBC Banque Royale. Veuillez noter que toutes les banques ne proposent pas les mêmes types d'hypothèques et que certaines banques n'offrent pas d'hypothèques résidentielles traditionnelles à leurs clients.



**RBC Banque Royale**