

Terminologie hypothécaire

Période d'amortissement	Nombre d'années requis pour rembourser intégralement un prêt hypothécaire. Cette période peut excéder largement la durée du prêt. Ainsi, les prêts d'une durée de cinq ans ont souvent une période d'amortissement de 25 ans.
Date d'échéance	Date à laquelle prend fin la durée du prêt hypothécaire. Si le prêt hypothécaire n'est pas totalement remboursé, le contrat doit alors être renouvelé.
Prêt hypothécaire	Prêt garanti par un bien immobilier.
Frais de remboursement anticipé	Frais exigés de l'emprunteur en cas de remboursement intégral ou partiel du prêt avant l'échéance prévue.
Refinancement	Obtention d'un nouveau prêt hypothécaire d'un montant plus élevé. Le prêt hypothécaire en cours est liquidé avec les fonds du nouveau prêt. Des frais de remboursement anticipé peuvent s'appliquer.
Durée	Période durant laquelle le taux d'intérêt, le montant des versements et les autres conditions du prêt hypothécaire demeurent inchangées. Le prêt hypothécaire doit être remboursé intégralement à la fin de la durée, à moins qu'il ne soit renouvelé.

Tableau comparatif des prêts hypothécaires

Type de prêt	Considérez cette option si...	Avantages clés
Taux fixe	Vous voulez savoir exactement quels seront votre taux hypothécaire et le montant de vos versements pour toute la durée du prêt.	Votre taux et le montant des versements sont fixes pour la durée de votre prêt. Les frais type de remboursement anticipé avant la fin de la durée sont le montant le plus élevé entre 3 mois d'intérêt et le différentiel de taux d'intérêt. (Voir « Comment calculer vos frais de remboursement anticipé » à la page 2)
Taux variable*	Les fluctuations de votre taux et de votre montant de versement ne vous inquiètent pas. (Si nécessaire, vous pouvez choisir un prêt à taux fixe de durée plus longue, sans frais à payer.)	Le taux d'intérêt fluctue quand le taux de base ¹ de la Banque Scotia change. Habituellement, si le prêt est remboursé avant la fin de la durée, des frais de remboursement anticipé correspondant à 3 mois d'intérêt, calculé au taux en vigueur ou au taux plafond, s'il y en a un, s'appliqueront.
Durée fermée	Vous ne prévoyez pas apporter de changements à votre prêt avant la fin de la durée.	Un prêt fermé ne peut pas être remboursé avant l'échéance. Un prêteur peut accepter un remboursement dans certains cas, mais il exigera des frais. Les durées fermées affichent habituellement des taux plus bas que les durées ouvertes comparables.
Durée ouverte	Vous prévoyez rembourser votre prêt avant la fin de la durée.	Un prêt ouvert peut faire l'objet d'un remboursement partiel ou intégral en tout temps, sans que des frais de remboursement anticipé ne soient exigés par le prêteur, mais des frais administratifs peuvent s'appliquer si vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire au cours de la première année de la durée.
Court terme	Vous prévoyez changer votre prêt hypothécaire au cours des prochaines années.	À la fin de la durée, vous pouvez rembourser partiellement ou intégralement le prêt sans frais. Les prêts à court terme sont de 6 mois, 1 an (ouverts ou fermés) ou 2 ans (fermés).
Long terme	Vous ne prévoyez pas apporter de changements à votre prêt avant quelques années.	Une durée plus longue offre un taux et un versement constants, ce qui permet de planifier votre budget pour quelques années. Les prêts à long terme sont de 3 à 5 ans, 7 ans et 10 ans (fermés).

(*Nota : Le montant des versements pour les prêts à taux variable peut être fixe ou variable.)

Comment rembourser plus vite un prêt hypothécaire sans payer de frais

Options	Description
Options de remboursement anticipé	Selon l'option qui s'applique à votre prêt hypothécaire, vous pouvez, sans frais, rembourser par anticipation jusqu'à 10 %, 15 % ou 20 % de votre capital initial ² chaque année et augmenter de jusqu'à 10 %, 15 % ou 20 % vos versements mensuels réguliers ³ une fois par an. Vous rembourserez ainsi plus vite votre prêt.
Coup Double ^{MD}	Selon l'option qui s'applique à votre prêt hypothécaire, vous pouvez doubler votre versement hypothécaire à toute date de versement prévue sans frais ni pénalité.
Périodicité accrue	Économisez sur l'intérêt en changeant vos versements mensuels pour des versements à la quinzaine ou hebdomadaires. Vous effectuez ainsi un versement mensuel supplémentaire par année.
Amortissement	Choisissez l'amortissement le plus court avec le montant de versement le plus élevé que vous pouvez vous permettre. Vous rembourserez ainsi plus vite votre prêt.
Versements plus élevés	Quand vous renouvelez et que les taux sont plus bas, maintenez ou augmentez le montant de vos versements. Ce montant supplémentaire sera alors porté directement au solde du capital pour rembourser ainsi plus vite votre prêt.

Comment éviter les frais de remboursement anticipé

Options	Description
Transfert	Quand vous déménagez, transférez votre prêt hypothécaire de la Banque Scotia sur une nouvelle maison, et il est possible que vous puissiez conserver le même taux d'intérêt pour la durée restante ⁴ .
Fin de durée	Remboursez par anticipation ou intégralement votre prêt, ou changez les conditions à la date d'échéance sans frais.
Durées ouvertes	Remboursez par anticipation ou intégralement votre prêt, ou changez les conditions sans frais ⁵ .

Raisons pour lesquelles vous pourriez avoir à payer des frais de remboursement anticipé

Vous faites un remboursement anticipé partiel dont le montant excède celui que votre contrat permet.
Vous mettez fin au terme du prêt hypothécaire avant sa date d'échéance. Par exemple, vous renouvelez par anticipation votre prêt hypothécaire, vous le refinancez ou vous le transférez chez un autre prêteur.

Comment calculer les frais de remboursement anticipé⁶

Si vous avez un prêt hypothécaire fermé et que vous remboursez par anticipation une partie ou la totalité du capital du prêt avant la fin de la durée, vous devrez payer des frais de remboursement anticipé, à moins que le montant du remboursement anticipé partiel ne se situe dans les limites établies par vos options de remboursement anticipé applicables.

Prêt hypothécaire fermé à taux variable

Si vous avez un prêt hypothécaire fermé à taux variable, les frais de remboursement anticipé qui seront appliqués correspondront à 3 mois d'intérêt calculé sur le montant que vous souhaitez rembourser par anticipation. Le taux d'intérêt utilisé dans ce calcul sera le taux d'intérêt variable appliqué à votre prêt au moment du remboursement anticipé ou votre taux plafond, s'il y en a un.

Vous pouvez suivre la méthode 1 décrite dans l'exemple ci-dessous pour estimer le montant de 3 mois d'intérêt en utilisant le taux d'intérêt variable appliqué à votre prêt au moment du remboursement anticipé ou votre taux plafond, s'il y a lieu, pour B.

Prêt hypothécaire fermé à taux fixe

Si vous avez un prêt hypothécaire fermé à taux fixe, voici le calcul que nous faisons pour établir le montant des frais de remboursement anticipé :

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 fermé à taux fixe sont 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 au montant en A) ci-dessus.

Exemple

Vous trouverez ci-dessous un exemple de calcul des frais pour le remboursement d'une partie ou de la totalité du capital de votre prêt hypothécaire avant la date d'échéance. Le résultat de chaque méthode est estimatif. Pour connaître le montant exact des frais, veuillez vous adresser à votre succursale de tenue de compte ou téléphoner au **1-888-445-7418**.

Pour la méthode 2, la formule pour établir la valeur actuelle tient compte du montant en capital que vous auriez payé chaque mois. Le calcul fourni ci-dessous est une version simplifiée vous permettant d'établir le montant estimatif du différentiel d'intérêt. Le montant estimatif obtenu avec la méthode 2 sera plus élevé que le montant réel calculé par nous au moyen de la véritable formule de calcul du différentiel d'intérêt.

Puisque cet exemple porte sur un prêt hypothécaire à taux fixe, les frais applicables au remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité du capital de votre prêt hypothécaire correspondent au montant le plus élevé entre :

- trois mois d'intérêt; et
- le différentiel d'intérêt.

Supposons un prêt hypothécaire fermé de 5 ans au taux annuel de 9 %. Le montant en capital dû et que l'on souhaite rembourser en totalité est de 100 000 \$. Il reste 36 mois (3 ans) avant la date d'échéance du prêt hypothécaire. Au début du terme, le taux en vigueur pour un prêt hypothécaire à taux fixe et à durée fermée de 5 ans était de 9,5 %, mais une réduction de 0,5 % a été consentie. Au moment du remboursement anticipé, le taux d'intérêt courant applicable à un nouveau prêt hypothécaire à taux fixe d'une durée fermée de 3 ans est de 6,5 %.

Méthode 1 : Trois mois d'intérêt

Suivez ces étapes pour calculer trois mois d'intérêt :

• 100 000 \$	A Le montant en capital que vous souhaitez rembourser
• 9 % = 0,09	B Le taux de votre prêt hypothécaire (taux d'intérêt annuel) exprimé en décimales
• 9 000 \$	C A x B (100 000 x 0,09 = 9 000)
• 2 250 \$	D C ÷ 4 (9 000 ÷ 4 = 2 250) (montant estimatif de trois mois d'intérêt)

Méthode 2 : Différentiel d'intérêt (calcul simplifié)

Suivez ces étapes pour établir le montant estimatif du différentiel d'intérêt :

• 9 %	A Le taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire (taux d'intérêt annuel)
• 6 %	B Le taux d'intérêt courant (décrit ci-dessus), moins la réduction de taux consentie pour le prêt existant (6,5 % - 0,5 % = 6 %)
• 3 % = 0,03	C A – B, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt du prêt hypothécaire et le taux d'intérêt courant réduit (forme décimale utilisée pour le calcul : 3 % = 0,03)
• 100 000 \$	D Le montant en capital à rembourser
• 36 mois	E Le nombre de mois restant à courir avant la date d'échéance
• 9 000 \$	F (C x D x E) ÷ 12 (0,03 x 100 000 x 36) ÷ 12 = 9 000 (différentiel d'intérêt estimatif)

Dans cet exemple, le montant estimatif des frais de remboursement anticipé est de 9 000 \$, c'est-à-dire le montant le plus élevé entre ceux établis au moyen des méthodes 1 et 2. Cependant, le montant exact du différentiel d'intérêt serait moins élevé que ce montant estimatif. Veuillez communiquer avec nous pour connaître le montant exact de vos frais de remboursement anticipé. Vous pouvez aussi utiliser notre calculateur de frais de remboursement anticipé dans www.banquescotia.com pour estimer le montant de vos frais de remboursement anticipé.

Ce document est fourni aux fins d'information seulement et ne remplace pas les conditions de votre Contrat de prêt hypothécaire. Veuillez consulter votre Contrat de prêt hypothécaire, votre Déclaration du coût d'emprunt et votre lettre de confirmation des modalités de remboursement, ou votre Accord de renouvellement et votre Confirmation de renouvellement, selon le cas, pour connaître les modalités et les conditions associées au remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.

¹ Le taux de base de la Banque Scotia est le taux d'emprunt de base de La Banque de Nouvelle-Écosse, tel qu'annoncé par la Banque Scotia de temps à autre.

² C'est le montant du capital quand vous avez d'abord eu votre prêt avec nous ou, si votre prêt nous a été cédé par un autre prêteur, le montant du capital impayé au moment de la cession. Certaines conditions s'appliquent. Si votre solution hypothécaire vous permet de rembourser par anticipation 10 % du montant initial du prêt, cette option ne peut être exercée qu'une fois par année.

³ Il s'agit du versement de capital et d'intérêts établi initialement pour la durée de votre prêt hypothécaire. Si vous avez un prêt hypothécaire à taux et à versements variables, il s'agit du versement de capital et d'intérêts établi au moment du remboursement anticipé. Si votre solution hypothécaire vous permet d'augmenter de 10 % les versements mensuels prévus, cette option ne peut être exercée qu'une fois par année.

⁴ Sous réserve que l'immeuble réponde aux normes de la Banque Scotia en matière de prêts hypothécaires résidentiels et jusqu'à concurrence du montant maximum autorisé. L'option de transport n'est pas nécessairement offerte dans toutes les solutions hypothécaires.

⁵ Les durées ouvertes ne sont pas nécessairement offertes dans toutes les solutions hypothécaires.

⁶ Les calculs présentés dans ce document peuvent ne pas s'appliquer aux prêts dont le décaissement a été effectué dans le cadre d'un programme spécial (p. ex. prêt à la construction à avances échelonnées) et aux prêts dont la durée actuelle a commencé avant janvier 2010.