

Hypothèque ordinaire ou hypothèque subsidiaire?

Nos prêts hypothécaires sont toujours garantis par un bien réel tel qu'une maison. La Banque de Nouvelle-Écosse (société exploitée sous le nom «Banque Scotia») ou la Société hypothécaire Scotia (SHS) obtient une garantie hypothécaire qu'elle inscrit sur le titre de votre maison auprès du bureau d'enregistrement compétent. Cette garantie, aussi appelée inscription hypothécaire ou «hypothèque», donne à la Banque Scotia le droit de prendre des mesures à votre endroit et de vendre votre maison pour obtenir un remboursement en cas de défaut de paiement ou de manquement aux conditions de votre prêt hypothécaire.

Hypothèque subsidiaire

(appelée « hypothèque accessoire » au Québec)

L'hypothèque subsidiaire est consentie en faveur de la Banque Scotia et inscrite au premier rang sur la maison, généralement pour un montant supérieur à celui du prêt hypothécaire.

En inscrivant une hypothèque subsidiaire pour un montant supérieur au montant dont vous avez besoin, vous serez en mesure d'emprunter des fonds supplémentaires ultérieurement sans avoir à refinancer ni à réinscrire votre hypothèque, car le montant supplémentaire sera déjà garanti par l'hypothèque subsidiaire. Cette dernière vous assure une plus grande flexibilité et pourrait même vous éviter des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement supplémentaires lorsque vous refinancerez votre prêt hypothécaire.

L'hypothèque subsidiaire vise et le terrain, et le bâtiment. L'hypothèque enregistrée sur le titre de votre maison ne comprend aucun renseignement précis sur votre prêt hypothécaire. Ces renseignements (montant, taux d'intérêt, montant des versements, etc.) figurent plutôt dans un contrat de crédit distinct. En plus de votre prêt hypothécaire, une hypothèque subsidiaire peut garantir d'autres dettes.

Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer.

Hypothèque ordinaire

(appelée «hypothèque immobilière» au Québec)

L'hypothèque ordinaire est consentie en faveur de la Société hypothécaire Scotia (SHS), filiale en propriété exclusive de la Banque Scotia, et inscrite au premier rang sur la maison. Elle vise et le terrain, et le bâtiment.

L'hypothèque enregistrée sur le titre de votre maison comprend des renseignements précis sur votre prêt hypothécaire (montant, durée, montant des versements, date d'échéance, taux d'intérêt, etc.).

L'hypothèque ordinaire sert à garantir votre prêt hypothécaire seulement. Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer.

Comparaison de l'hypothèque subsidiaire et de l'hypothèque ordinaire

Le type d'hypothèque grevant votre maison influence votre capacité à transférer ou à céder votre hypothèque à la Banque ou à un nouveau prêteur, à emprunter des fonds supplémentaires (auprès de la Banque ou d'un autre prêteur) et à obtenir la mainlevée de votre hypothèque.

Consultez le tableau ci-après pour mieux comprendre les ressemblances et les différences entre l'hypothèque subsidiaire et l'hypothèque ordinaire dans ces trois situations.



Type de financement	Hypothèque subsidiaire et hypothèque ordinaire	Comparaison	
		Hypothèque subsidiaire	Hypothèque ordinaire
Transférer ou céder («subroger» au Québec) une garantie hypothécaire à la Banque Scotia, à la SHS ou à un autre prêteur	Banque Scotia ou SHS - Le transfert et la cession ne sont généralement possibles que si les principales composantes et conditions du prêt demeurent inchangées (solde, propriété de la maison, etc.). Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer. Autre prêteur - Si vous voulez transférer votre hypothèque de la Banque Scotia à un autre prêteur, mais que le transfert et la cession sont impossibles, ou si vous voulez augmenter le capital de votre prêt, vous pouvez le faire en obtenant une mainlevée d'hypothèque et un nouveau prêt avec un autre prêteur (qui enregistrera une nouvelle hypothèque ordinaire/subsidiaire). L'autre prêteur peut vous facturer des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement.	La Banque Scotia n'accepte aucun transfert ni aucune cession d'hypothèque subsidiaire provenant d'autres prêteurs.	La SHS accepte la plupart des transferts et des cessions d'hypothèques ordinaires provenant d'autres prêteurs (pourvu que les conditions du prêt transféré ou cédé ressemblent beaucoup aux conditions de prêt de la SHS).
Emprunter des fonds supplémentaires de la Banque Scotia, de la SHS ou d'un autre prêteur	Banque Scotia ou SHS - Vous devez faire une demande pour le montant supplémentaire et recevoir l'approbation de la Banque Scotia selon les politiques de crédit en vigueur. Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer. Autre prêteur - Si vous désirez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un autre prêteur, celui-ci pourrait devoir inscrire une nouvelle garantie en enregistrant une hypothèque supplémentaire (une hypothèque de second rang) ou en obtenant la mainlevée de l'hypothèque actuelle et en enregistrant une nouvelle hypothèque. - Dans les deux cas, des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer. Consultez votre prêteur pour connaître les frais applicables.	Banque Scotia - Pour augmenter le capital de votre prêt ou vous octroyer un autre prêt garanti par votre maison, la Banque Scotia pourrait ne pas être tenue d'inscrire une nouvelle hypothèque (selon le produit et la province) si le montant demandé ne dépasse pas le montant enregistré de l'hypothèque actuelle. Si la Banque n'a pas à obtenir de mainlevée et à enregistrer une nouvelle hypothèque, aucuns frais d'enregistrement et de mainlevée ne s'appliquent, et les frais juridiques sont généralement minimes. Autre prêteur (conserver votre prêt hypothécaire de la Banque Scotia) - Si votre hypothèque subsidiaire est enregistrée pour un montant supérieur au montant de votre prêt et que vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur en utilisant votre maison comme garantie, le nouveau prêteur peut exiger de connaître le solde de votre prêt ou demander à la Banque Scotia de prendre certaines mesures pour accommoder la nouvelle hypothèque (ex. : subordination de l'hypothèque subsidiaire). La Banque Scotia et le nouveau prêteur peuvent imposer des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement. - Si vous détenez un produit Crédit intégré Scotia (CIS) à la Banque Scotia et souhaitez enregistrer une hypothèque de second rang, la Banque vous demandera de fermer votre CIS. Nota : Veuillez communiquer avec votre prêteur pour en savoir plus.	SHS - Pour augmenter le capital de votre prêt hypothécaire, la SHS doit obtenir la mainlevée de l'hypothèque actuelle et enregistrer une nouvelle hypothèque pour le nouveau montant. Si vous voulez obtenir un prêt hypothécaire de second rang, la Banque devra inscrire une nouvelle hypothèque sur votre maison. Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer. Autre prêteur (conserver votre prêt hypothécaire de la SHS) - Si vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires d'un autre prêteur en utilisant votre maison comme garantie, le nouveau prêteur pourrait vous obliger à obtenir une mainlevée d'hypothèque et à enregistrer une nouvelle hypothèque, ou à inscrire une hypothèque de second rang sur le titre de votre maison. Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer. Nota : Veuillez communiquer avec votre prêteur pour en savoir plus.
Obtenir la mainlevée (aussi appelée «libération» ou «quittance» au Québec) de votre garantie hypothécaire	La mainlevée annule l'hypothèque inscrite sur le titre de votre maison. Une fois la mainlevée obtenue, le prêteur perd généralement tous les droits que lui conférerait l'hypothèque sur votre maison. Des frais juridiques, administratifs et d'enregistrement peuvent s'appliquer pour la préparation et l'inscription de la mainlevée.	Si d'autres contrats de prêt sont garantis par votre hypothèque subsidiaire après le remboursement complet de votre prêt hypothécaire, la mainlevée de votre hypothèque sera accordée seulement après que vous aurez remboursé tous les prêts garantis par l'hypothèque.	La SHS accorde la mainlevée d'une hypothèque ordinaire seulement une fois la totalité du prêt hypothécaire remboursée.
N'hésitez pas à communiquer avec votre conseiller de la Banque Scotia si vous avez des questions sur l'hypothèque ordinaire et l'hypothèque subsidiaire.			