

STIPULATIONS OPTIONNELLES N° SMC - 1255

Remboursement anticipé

Bien que nous nous attendions à ce que vous remboursiez votre prêt conformément au calendrier des versements, 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 les modalités du prêt hypothécaire ou d’en proroger la durée, les présentes conditions relatives au remboursement anticipé ne s’appliqueront ni au nouveau prêt ni à la durée prorogée. Les termes utilisés dans la présente annexe ont le même sens que ceux utilisés dans l’acte de prêt hypothécaire.

Prêt hypothécaire fermé

Si tous vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements ou rembourser partiellement par anticipation votre prêt hypothécaire selon l’une des options décrites dans le tableau ci-dessous. Ces options s’appliquent uniquement aux remboursements anticipés partiels. Vous pouvez exercer ces options chaque année. Cependant, le non-exercice de ces options ne permet pas le report de celles-ci à une année ultérieure. Le terme «année» désigne une période de 12 mois commençant à la date d’ajustement de l’intérêt (DAI) ou à la date anniversaire de la DAI. Si la durée de votre prêt hypothécaire est inférieure à 12 mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1. *En effectuant un versement hypothécaire ordinaire de plus (principal, intérêts et impôt foncier)	À la date de n'importe quel versement ordinaire durant l'année	Le montant en principal de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
2. *En remboursant jusqu’à 15 % du montant initial en principal de votre prêt hypothécaire	N'importe quand (sauf le jour du remboursement intégral), la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. En augmentant votre versement mensuel ordinaire d'un montant n'excédant pas 15 % du versement en principal et intérêts établi pour la durée du prêt hypothécaire	Une fois chaque année de la durée de votre prêt hypothécaire	

\*Seules les options 1 et 2 permettent d’omettre un versement.

Option Temps d’arrêt

Vous pouvez omettre un versement ordinaire pourvu que vous ayez effectué, pendant la durée du prêt, un remboursement anticipé d’un montant égal au versement que vous désirez omettre et que votre prêt hypothécaire ne soit pas en souffrance. Cependant, vous ne pouvez omettre, le cas échéant, de payer la prime d’assurance hypothécaire. Les versements supplémentaires ou les remboursements anticipés ne permettent pas d’omettre un versement lorsque le prêt hypothécaire est pris en charge par un acquéreur subséquent.

Frais de remboursement anticipé

Lorsque vous remboursez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer une pénalité sauf si le remboursement partiel est effectué conformément au tableau *Options de remboursement anticipé*. Le montant de la pénalité varie en fonction du moment du remboursement anticipé. Il y a deux périodes de calcul compte tenu de la durée de votre prêt hypothécaire : la *période fermée* et la *période ouverte*. Cependant, tel qu’il est indiqué plus loin, vous pouvez réduire la pénalité en remplaçant votre prêt hypothécaire par un autre.

Au cours de la *période fermée*, il est possible de rembourser par anticipation la totalité de votre prêt hypothécaire si le bien immobilier est vendu de bonne foi à un tiers sans lien de dépendance et si vous payez la pénalité indiquée ci-dessous.

DÉTERMINATION DES PÉRIODES OUVERTE ET FERMÉE		
Durée du prêt hypothécaire	Périodes de calcul	
	Période fermée	Période ouverte
6 mois	3 premiers mois	3 derniers mois
1 an	3 premiers mois	9 derniers mois
2 ans	Première année	Dernière année
3 ans	2 premières années	Dernière année
4 ou 5 ans	3 premières années	Dernière année ou les 2 dernières
7 ans assuré par la SCHL*	3 premières années	4 dernières années
7 ans ordinaire non assuré par la SCHL	5 premières années	2 dernières années

\* SCHL désigne la Société canadienne d’hypothèques et de logement.

#### ***Période fermée***

Au cours de la période fermée, la pénalité relative à un remboursement anticipé partiel ou intégral de votre prêt hypothécaire correspond au **plus élevé** des montants A) et B), auquel **s'ajoute** la commission de refinancement. Cette dernière commission varie selon le nombre d'années écoulées depuis que vous êtes titulaire du prêt hypothécaire :

- A) *Trois mois d'intérêts* calculés sur le montant du remboursement anticipé au taux du prêt hypothécaire.
- B) *Le différentiel d'intérêts*, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt pratiqué sur votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt courant pratiqué sur les prêts hypothécaires semblables, pour la durée restant à courir. (On entend par prêts hypothécaires semblables ceux dont la durée est immédiatement inférieure à celle restant à courir sur votre prêt.). La pénalité applicable est établie en fonction du montant du remboursement effectué par anticipation.

Si vous remboursez intégralement votre prêt hypothécaire au cours de la première année suivant la date d'ajustement de l'intérêt, la commission de refinancement est de 500 \$. La commission est de 400 \$ la deuxième année et de 300 \$ la troisième année. Aucune commission de refinancement n'est exigée si le prêt hypothécaire a plus de trois ans.

#### ***Période ouverte***

Au cours de la *période ouverte*, la pénalité relative à un remboursement anticipé partiel ou intégral de votre prêt hypothécaire correspond à trois mois d'intérêts calculés sur le montant du remboursement anticipé au taux du prêt hypothécaire.

#### ***Réduction de la pénalité de remboursement anticipé grâce à un prêt de remplacement***

Vous pouvez réduire le montant de la pénalité exigée en cas de remboursement anticipé intégral de votre prêt hypothécaire lorsque vous contractez un prêt hypothécaire de remplacement admissible, d'un montant équivalent ou supérieur à celui de votre prêt en cours.

Dans une telle situation, la pénalité exigée pendant la *période fermée* de votre prêt hypothécaire correspond au **moins élevé** des montants C) et D). Il n'y aura aucune circonstance où la pénalité de remboursement anticipé sera inférieure à zéro.

- C) *Le différentiel d'intérêts*, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt pratiqué sur votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt courant pratiqué sur les prêts hypothécaires semblables, pour la durée restant à courir. (On entend par prêts hypothécaires semblables ceux dont la durée est immédiatement inférieure à celle restant à courir sur votre prêt.). La pénalité applicable est établie en fonction du montant du remboursement effectué par anticipation.
- D) La *différence* entre le taux d'intérêt pratiqué sur votre prêt hypothécaire et le taux d'intérêt pratiqué sur le prêt hypothécaire de remplacement, et ce, pour la durée restant à courir. La pénalité applicable est établie en fonction du montant du remboursement effectué par anticipation.

Nous pouvons également réduire la pénalité d'un montant minimum de 300 \$, selon l'excédent du prêt hypothécaire de remplacement par rapport au prêt hypothécaire en cours. Nous renoncerons aussi à la commission de refinancement.

Au cours de la *période ouverte* de votre prêt hypothécaire, la pénalité correspond au **moins élevé** des montants C) et D) ci-dessus, **ou** E). Il n'y aura aucune circonstance où la pénalité de remboursement anticipé sera inférieure à zéro.

- E) Trois mois d'intérêts calculés au taux pratiqué sur le prêt hypothécaire en cours.

Nous pouvons également réduire la pénalité d'un montant minimum de 300 \$, tel qu'il est indiqué ci-dessus.

#### ***Prêt hypothécaire transférable***

Sous réserve de notre autorisation par écrit, le solde de votre prêt hypothécaire en cours peut être transféré sur une autre maison ou des fonds additionnels peuvent s'y ajouter. De plus, la durée du prêt peut être prorogée compte tenu de la durée restant à courir. Le taux d'intérêt applicable au prêt de remplacement est un taux pondéré en fonction du taux pratiqué sur votre prêt en cours et du taux applicable à la durée du prêt de remplacement et/ou au montant majoré du prêt.

#### ***Maintien de vos obligations***

À moins que vous n'ayez remboursé tout le solde en principal de votre prêt, vous devez effectuer régulièrement le paiement de vos mensualités.