


Renseignements sur les différents types d'hypothèque pour l'achat d'une propriété résidentielle

Faire l'acquisition d'une propriété en toute tranquillité



Ce document contient des renseignements sur les différents types d'hypothèque pouvant garantir un financement hypothécaire¹. Il vous aidera à prendre une décision éclairée dans votre démarche pour obtenir des fonds servant à l'achat d'une propriété résidentielle.

Qu'est-ce qu'une hypothèque ?

L'hypothèque (ou charge selon la province) est consentie par un emprunteur en faveur d'un prêteur pour garantir le remboursement d'une dette. Si l'emprunteur est en défaut de rembourser son prêt hypothécaire, l'hypothèque donne le droit au prêteur de prendre possession de la propriété donnée en garantie ou de la vendre. L'hypothèque doit au préalable être enregistrée (ou publiée au Québec) au registre approprié. Chaque province a ses propres règles relatives aux hypothèques et à leur enregistrement.

Qu'est-ce qu'une radiation de l'hypothèque ?

La radiation de l'hypothèque, également appelée « mainlevée » ou « quittance » au Québec, consiste à retirer l'inscription de l'hypothèque du registre où elle a été enregistrée. Une fois la radiation effectuée, le prêteur n'a plus le droit d'exercer de recours sur la propriété en vertu de l'hypothèque.

Pour obtenir la radiation de l'hypothèque, l'emprunteur doit payer les frais légaux pour la préparation et l'enregistrement de la radiation au registre, ainsi que les frais d'administration chargés par le prêteur, le cas échéant.



Il y a 2 types d'hypothèque : l'hypothèque subsidiaire et l'hypothèque conventionnelle.

Hypothèque subsidiaire



Ce type d'hypothèque est aussi appelé « garantie accessoire » ou « garantie collatérale » par certains prêteurs.

Montant enregistré de l'hypothèque

Le montant maximum garanti par l'hypothèque ainsi que le taux d'intérêt maximum sont enregistrés au registre. Le montant enregistré de l'hypothèque peut être plus élevé que le montant financé au départ, afin de pouvoir garantir, éventuellement, d'autres dettes.

Par exemple, si vous demandez un prêt hypothécaire de 320 000 \$ pour acheter une maison d'une valeur de 400 000 \$, le montant enregistré de l'hypothèque peut être de 400 000 \$.

Le prêteur et l'emprunteur concluent un contrat de crédit distinct de l'hypothèque pour convenir des modalités de crédit. Ainsi, le taux d'intérêt réellement appliqué au prêt, le montant emprunté et les modalités de crédit sont énoncés dans les différents contrats de crédit conclus entre l'emprunteur et le prêteur.

Dettes garanties et possibilité de fonds supplémentaires

Ce type d'hypothèque peut être utilisé pour garantir différentes dettes présentes et futures de l'emprunteur. Cette hypothèque permet donc d'obtenir des fonds supplémentaires sans consentir une nouvelle hypothèque à chaque fois, jusqu'à concurrence du montant enregistré de l'hypothèque. Comme aucune nouvelle hypothèque n'est nécessaire, l'emprunteur n'a pas à payer les frais légaux.

Ces fonds supplémentaires peuvent être demandés pour financer des projets autres que l'achat de la propriété. Toutefois, les fonds supplémentaires ne sont pas automatiquement accordés. L'emprunteur doit au préalable se requalifier selon les normes de crédit alors en vigueur et obtenir l'accord du prêteur. La demande de fonds supplémentaires pourrait être refusée, par exemple, si la situation financière de l'emprunteur a changé à la suite d'une perte d'emploi. La demande pourrait également être refusée si la valeur de la propriété n'est pas suffisante.

Possibilité de transfert de l'hypothèque à un autre prêteur ou subrogation (Québec)

Lorsqu'un emprunteur souhaite changer de prêteur, le changement peut parfois se faire par un transfert d'hypothèque (ou subrogation) plutôt que par la création d'une nouvelle hypothèque. Dans le cas d'une hypothèque subsidiaire, le nouveau prêteur pourrait refuser le transfert. La création d'une nouvelle hypothèque est alors nécessaire et des frais légaux s'appliquent¹.

Toutes les dettes garanties par l'hypothèque initiale doivent généralement être remboursées au prêteur initial. Des frais légaux s'appliquent pour procéder à la radiation de l'hypothèque.

Radiation de l'hypothèque (appelée également « mainlevée » ou « quittance » au Québec)

Dans le cas d'une hypothèque subsidiaire, si l'emprunteur désire obtenir la radiation de l'hypothèque, il doit en informer le prêteur et rembourser toutes les dettes garanties.

Ce type d'hypothèque est celui utilisé par la Banque Nationale.

¹ Le nouveau prêteur peut parfois prendre en charge certains frais.

Hypothèque conventionnelle¹



Ce type d'hypothèque est aussi appelé « hypothèque résidentielle » par certains prêteurs.

Montant enregistré de l'hypothèque

Contrairement à l'hypothèque subsidiaire, ce type d'hypothèque est enregistré en spécifiant les principales modalités de crédit. Le montant enregistré de l'hypothèque correspond généralement au montant financé.

Par exemple, si vous demandez un prêt hypothécaire de 320 000 \$ pour acheter une maison d'une valeur de 400 000 \$, le montant enregistré de l'hypothèque sera de 320 000 \$.

Dettes garanties et possibilité de fonds supplémentaires

Traditionnellement, ce type d'hypothèque est consenti pour garantir uniquement le remboursement d'un prêt hypothécaire servant à l'achat d'une propriété.

Afin d'obtenir des fonds supplémentaires garantis par l'hypothèque pour financer d'autres projets, l'emprunteur doit payer des frais légaux pour créer et enregistrer une nouvelle hypothèque, à moins que le prêteur n'accepte d'assumer le paiement de ces frais. L'emprunteur doit se qualifier à nouveau selon les normes de crédit alors en vigueur.

Possibilité de transfert de l'hypothèque à un autre prêteur ou subrogation (Québec)

Si l'emprunteur souhaite changer de prêteur, il est généralement possible de le faire en transférant l'hypothèque plutôt que de la remplacer par une nouvelle hypothèque. Seul le solde du prêt peut être transféré. Il n'est pas possible d'obtenir de fonds supplémentaires garantis par cette hypothèque. Des frais légaux liés au transfert sont applicables. Des frais d'administration peuvent également s'appliquer.

Si l'hypothèque n'est pas transférée au nouveau prêteur, il est alors nécessaire de consentir une nouvelle hypothèque et de payer les frais légaux applicables. Des frais légaux s'ajouteront également pour procéder à la radiation de l'hypothèque.

Radiation de l'hypothèque (appelée également « mainlevée » ou « quittance » au Québec)

Dans le cas d'une hypothèque conventionnelle, la radiation de l'hypothèque peut se faire une fois que le prêt hypothécaire est remboursé au complet. Cette radiation se fera soit à la demande de l'emprunteur, soit automatiquement, selon le prêteur et les provinces.

¹ Le concept « hypothèque conventionnelle » réfère parfois à une hypothèque non assurée par un assureur hypothécaire. Le prêteur doit souscrire une assurance hypothécaire lorsque le montant financé est supérieur à 80% (ou moins selon le type de financement) de la valeur de la propriété hypothéquée.

Résumé de la comparaison entre les 2 types d'hypothèque

	Hypothèque subsidiaire ¹	Hypothèque conventionnelle
Montant enregistré de l'hypothèque	<ul style="list-style-type: none"> › Peut être un montant plus élevé que le montant financé². › Aucune modalité de crédit n'est enregistrée au registre. 	<ul style="list-style-type: none"> › Correspond généralement au montant financé. › Certaines modalités de crédit sont enregistrées au registre.
Dettes garanties et possibilité de fonds supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> › Utilisée pour garantir une ou plusieurs dettes, présentes et futures. › Pas de nécessité d'enregistrer une nouvelle hypothèque pour garantir des fonds supplémentaires³. › Pas de frais légaux. 	<ul style="list-style-type: none"> › Traditionnellement utilisée pour garantir un prêt hypothécaire servant à l'achat d'une propriété. › Une nouvelle hypothèque doit généralement être enregistrée pour garantir des fonds supplémentaires. › Des frais légaux s'appliquent pour la radiation de l'ancienne hypothèque et la création de la nouvelle hypothèque.
Possibilité de transfert (subrogation au Québec)	<ul style="list-style-type: none"> › Une nouvelle hypothèque doit généralement être consentie à l'autre prêteur, et l'hypothèque initiale doit être radiée. › Des frais légaux s'appliquent pour la radiation de l'hypothèque et la création d'une nouvelle hypothèque. › Toutes les dettes garanties par l'hypothèque initiale doivent généralement être remboursées au prêteur initial. 	<ul style="list-style-type: none"> › Généralement possible si des fonds supplémentaires ne sont pas demandés. › Des frais légaux s'appliquent pour procéder au transfert. › Pas de nécessité de rembourser d'autres dettes préalablement au transfert.
Radiation de l'hypothèque	<ul style="list-style-type: none"> › Possible une fois que toutes les dettes garanties par l'hypothèque sont remboursées. › À la demande de l'emprunteur. 	<ul style="list-style-type: none"> › Possible une fois que le prêt hypothécaire est remboursé en entier. › Automatique ou à la demande de l'emprunteur, selon le prêteur et les provinces.



Pour plus d'information, consultez également la section « Renseignements pour les consommateurs » du site web de l'Association des banquiers canadiens à cba.ca.



Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

**514 394-5555
1 888 835-6281**

bnc.ca



Moins de papier, autant d'information.

Nos documents évoluent pour faciliter votre quotidien et réduire notre consommation de papier.

¹ Il s'agit du type d'hypothèque utilisée par la Banque Nationale.

² Le montant enregistré de l'hypothèque demandé par la Banque Nationale correspond généralement à 100 % de la valeur de la propriété ou du prix d'achat, soit le moindre des deux.

³ Jusqu'à concurrence du montant enregistré de l'hypothèque.

MD BANQUE NATIONALE et le logo BANQUE NATIONALE sont des marques de commerce déposées de la Banque Nationale du Canada.

© Banque Nationale du Canada, 2023. Tous droits réservés. Toute reproduction totale ou partielle est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Banque Nationale du Canada.