

Information sur le prêt hypothécaire ordinaire

Lorsque vous empruntez de l'argent à la Banque de Montréal (« BMO ») pour acheter ou refinancer une propriété, vous acceptez d'utiliser cette propriété comme garantie. Autrement dit, si vous ne remboursez pas le prêt hypothécaire, tel qu'il a été convenu, ni n'en respectez les conditions, BMO peut prendre une action hypothécaire contre votre propriété et, entre autres, la vendre pour recouvrer son argent. BMO inscrira ce contrat comme une « hypothèque » grevant votre propriété au registre approprié pour montrer que vous avez consenti à cette garantie. Vous avez choisi un prêt hypothécaire BMO garanti par une hypothèque conventionnelle. Les renseignements suivants vous aideront à comprendre les principales caractéristiques de l'hypothèque conventionnelle de BMO.

(Remarque : Certains prêteurs désignent l'hypothèque conventionnelle par l'un des termes suivants : hypothèque ordinaire, hypothèque non subsidiaire, hypothèque traditionnelle, hypothèque résidentielle traditionnelle, hypothèque résidentielle conventionnelle, acte de prêt hypothécaire ou hypothèque sur particuliers.)

Description de l'hypothèque conventionnelle de BMO

Une hypothèque conventionnelle est inscrite pour le montant réel du prêt hypothécaire – le montant que vous empruntez. Par exemple, si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ pour acheter une propriété, BMO inscrira une hypothèque conventionnelle égale à 250 000 \$. L'hypothèque conventionnelle contient à la fois les conditions particulières du prêt hypothécaire (par exemple, le montant du prêt hypothécaire, le taux d'intérêt, la durée et le montant du versement) et d'autres conditions liées à la garantie (vos obligations et les droits du prêteur par exemple), qui sont alors inscrites contre votre propriété au registre approprié.

Cession / subrogation d'une hypothèque conventionnelle de BMO à un nouveau prêteur

- Chaque prêteur a ses propres règles lorsqu'il s'agit d'accepter la cession d'un autre prêteur; généralement, il ne le fera que s'il est familier et à l'aise avec les conditions du premier prêteur.

- Une cession n'est généralement possible que si tous les éléments clés du prêt hypothécaire demeurent inchangés (par exemple, le montant dû, les propriétaires, etc.).
- Si vous voulez changer de prêteur et que la cession n'est pas possible, notamment si vous voulez augmenter le montant en capital, vous pouvez le faire en procédant à une radiation de l'hypothèque conventionnelle de BMO et en obtenant un nouveau prêt auprès d'un autre prêteur (en inscrivant une nouvelle hypothèque).
- Certains frais, notamment des frais de remboursement anticipé, des frais juridiques, des frais administratifs ou des frais d'inscription, pourraient vous être imputés en cas de cession du prêt hypothécaire ou d'obtention d'un nouveau prêt auprès d'un autre prêteur. Communiquez avec BMO et avec votre nouveau prêteur pour obtenir plus de renseignements.

Emprunt de fonds supplémentaires en utilisant votre bien immobilier comme garantie

- Si vous souhaitez emprunter des fonds supplémentaires auprès de BMO ou d'un autre prêteur en utilisant votre propriété à titre de garantie, vous devez présenter au prêteur concerné une demande pour obtenir des fonds supplémentaires et obtenir son approbation. Cette demande sera étudiée selon les critères actuels d'octroi de crédit du prêteur, votre capacité à rembourser le prêt hypothécaire et une confirmation que la valeur de votre propriété est suffisante pour couvrir le montant demandé.
- Si vous désirez augmenter le capital de votre prêt hypothécaire BMO garanti par une hypothèque conventionnelle, BMO aura probablement besoin de radier l'hypothèque existante et d'inscrire une nouvelle hypothèque d'un montant supérieur. Si vous souhaitez ajouter un prêt hypothécaire garanti par une hypothèque de 2^e rang, BMO devra inscrire une nouvelle hypothèque grevant la propriété. Des frais juridiques, administratifs, de remboursement anticipé et d'inscription pourront vous être chargés. Communiquez avec BMO pour obtenir plus de renseignements.
- Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur et conserver votre prêt hypothécaire BMO, le nouveau prêteur pourrait accepter d'inscrire une hypothèque de 2^e rang grevant la propriété. Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires auprès d'un nouveau prêteur sans conserver votre prêt hypothécaire BMO, vous devrez rembourser ce dernier. L'hypothèque conventionnelle garantissant ce prêt hypothécaire sera alors radiée.

et votre nouveau prêteur inscrira une nouvelle hypothèque. Des frais juridiques, administratifs, de remboursement anticipé et d'inscription pourront vous être chargés. Communiquez avec BMO et avec votre nouveau prêteur pour obtenir de plus amples renseignements.

Radiation de la garantie hypothécaire (appelée également « mainlevée » ou « quittance » au Québec)

Une radiation est le retrait d'une hypothèque grevant votre propriété au registre approprié. Lorsque la radiation est inscrite, le prêteur perd tout droit qu'il aurait pu exercer sur votre propriété en vertu de la garantie hypothécaire. Des frais juridiques, des frais administratifs (s'il y a lieu dans votre province) ou des frais d'inscription pourront vous être imputés en cas de radiation. Communiquez avec BMO pour obtenir de plus amples renseignements.

BMO procédera à la radiation de l'hypothèque conventionnelle une fois que le prêt hypothécaire aura été remboursé au complet (y compris les frais de remboursement anticipé applicables).