



Types de charges enregistrées pour les prêts garantis par des biens immobiliers – Charges standard et accessoire

Information générale

Quand vous avez besoin d'un prêt hypothécaire à l'habitation pour acheter une maison, les prêteurs (comme la Banque CIBC) exigent une garantie de remboursement sous la forme d'un bien immobilier, par exemple, une maison. Le prêteur qui accorde le prêt hypothécaire exigera que vous signiez le document de charge hypothécaire qui sera enregistré au bureau d'enregistrement immobilier de la province ou du territoire où se trouve la propriété. Cette charge hypothécaire donne au prêteur certains droits, notamment le droit de vendre la propriété si le prêt n'est pas remboursé comme convenu.

Il existe deux types de charges que le prêteur peut enregistrer : standard ou accessoire. Les charges standard sont aussi appelées hypothèques traditionnelles ou hypothèques conventionnelles.

Qu'est-ce qu'une charge standard?

Une charge standard est enregistrée sur le titre dans un document où figurent les principales modalités de votre prêt hypothécaire, comme le montant du capital, le taux d'intérêt, la durée, le montant des versements, etc. Une telle charge est enregistrée pour le montant réel du prêt hypothécaire et garantit seulement le prêt hypothécaire visé par l'entente. Par exemple, si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ pour l'achat d'une maison et que ce prêt est garanti par une charge standard, le prêteur enregistrera une charge standard pour 250 000 \$. Si vous voulez emprunter des fonds supplémentaires, vous devrez rembourser le prêt hypothécaire, enregistrer une quittance sur la charge existante, signer une nouvelle entente de prêt hypothécaire et enregistrer une nouvelle charge sur le titre.

Qu'est-ce qu'une charge accessoire?

Une charge accessoire vous permet d'utiliser votre maison comme garantie pour un ou plusieurs prêts. Étant donné que le prêteur peut enregistrer la charge pour un montant supérieur au prêt initial, vous pourriez être en mesure d'emprunter des fonds supplémentaires sans enregistrer une nouvelle charge, pourvu que le montant dû total reste inférieur au montant du capital de la charge accessoire. Par exemple, si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ pour l'achat d'une maison, le prêteur pourrait enregistrer une charge accessoire de 300 000 \$ et vous auriez la possibilité d'emprunter 50 000 \$ de plus ultérieurement sans avoir à enregistrer une nouvelle charge. Les modalités particulières du prêt hypothécaire (comme le montant du prêt, le taux d'intérêt, la durée et le montant des versements) sont énoncées dans un document distinct (l'entente de prêt hypothécaire) et non dans le document enregistré sur le titre.

Le tableau ci-dessous vous expose les avantages associés à chaque type de charge et ce qui les distingue. Compte tenu de vos besoins, vous pourrez ensuite explorer les divers produits hypothécaires qu'offre la Banque CIBC.

Comparaison entre les charges standard et accessoire

Type	Charge standard	Charge accessoire
Quels en sont les avantages?	Étant donné que la plupart des prêteurs acceptent le transfert ou la cession des prêts hypothécaires assortis d'une charge standard, vous pourrez changer de prêteur sans avoir à vous acquitter de la charge hypothécaire enregistrée sur le titre ni à en enregistrer une nouvelle.	Si vous optez pour une charge accessoire, vous serez en mesure d'emprunter ultérieurement d'autres fonds garantis par votre propriété sans devoir enregistrer une nouvelle charge (évitant ainsi les frais juridiques et les autres frais applicables à l'enregistrement d'une nouvelle charge). Il en est ainsi parce qu'une charge accessoire peut être enregistrée pour un montant supérieur au montant initial du prêt hypothécaire.

Type	Charge standard	Charge accessoire
<p>Pour quel montant la Banque CIBC peut-elle enregistrer la charge?</p>	<p>La Banque CIBC enregistre la charge standard pour le montant réellement emprunté. Par exemple, si vous achetez une maison de 500 000 \$ et avez besoin d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$, la charge standard sera enregistrée pour le montant réel du prêt hypothécaire (250 000 \$).</p>	<p>La Banque CIBC peut enregistrer la charge accessoire pour un montant équivalent ou supérieur à la pleine valeur de la propriété pour vous permettre d'emprunter des fonds supplémentaires ultérieurement.</p> <p>Le montant enregistré dépend de votre préférence, compte tenu de votre plan financier en cours et pour l'avenir. Dans le cas du Programme ressource-toit CIBC^{MD}, la Banque CIBC enregistre habituellement la charge pour un montant équivalent à 100 % de la valeur de la propriété.</p> <p>Par exemple, la Banque CIBC pourrait enregistrer une charge d'un montant équivalent à 100 % (ou plus) de la valeur de la maison alors que votre emprunt correspond à seulement 80 % de la valeur de la maison. Cependant, vos versements et l'intérêt que vous payez sont établis en fonction de la somme réellement empruntée. Un document de prêt distinct énonce le montant du prêt, le taux d'intérêt, la durée et les autres détails du prêt hypothécaire.</p> <p>Dans le cas des marges de crédit et prêts garantis par des biens immobiliers, la Banque CIBC enregistre généralement la charge accessoire pour le montant du prêt ou de la marge de crédit qu'elle a approuvé.</p>
<p>Quels seraient les frais applicables si je voulais changer de prêteur?</p>	<p>Si vous souhaitez confier votre prêt hypothécaire existant à un autre prêteur à la fin de la durée convenue sans en augmenter le montant, le prêt hypothécaire et la charge standard enregistrée peuvent être transférés ou cédés à un autre prêteur, pourvu que cet autre prêteur y consente.</p> <p>Veillez visiter votre centre bancaire ou appeler les Services bancaires téléphoniques pour connaître les frais de cession qui peuvent s'appliquer.</p> <p>À noter que des frais de paiement anticipé peuvent s'appliquer dans le cas des prêts hypothécaires transférés ou remboursés avant la date d'échéance.</p>	<p>Si vous souhaitez confier votre prêt hypothécaire existant à un autre prêteur à la fin de la durée convenue, le nouveau prêteur pourrait ne pas accepter le transfert de votre charge accessoire enregistrée.</p> <p>Dans un tel cas, vous devrez payer des frais pour enregistrer une quittance sur votre charge accessoire existante afin d'en enregistrer une nouvelle au nom du nouveau prêteur.</p> <p>Si la charge accessoire garantit aussi d'autres dettes envers le prêteur initial, vous devrez rembourser ces dettes avant d'obtenir du prêteur initial un transfert ou une cession de la charge au nouveau prêteur, ou une libération de la charge enregistrée sur le titre.</p> <p>Veillez visiter votre centre bancaire ou appeler les Services bancaires téléphoniques pour connaître les frais de quittance qui peuvent s'appliquer.</p> <p>À noter que des frais de paiement anticipé peuvent s'appliquer dans le cas des prêts hypothécaires transférés ou remboursés avant la date d'échéance.</p>

Type	Charge standard	Charge accessoire
De quelle façon puis-je emprunter des fonds supplémentaires?	<p>Si vous avez une charge hypothécaire standard et souhaitez emprunter des fonds supplémentaires sur la valeur de votre propriété, vous devrez payer des frais pour obtenir une quittance sur la charge standard existante, puis enregistrer une nouvelle charge hypothécaire d'un montant plus élevé.</p> <p>Veuillez visiter votre centre bancaire ou appeler les Services bancaires téléphoniques pour connaître les frais de quittance qui peuvent s'appliquer.</p> <p>À noter que des frais de paiement anticipé peuvent s'appliquer dans le cas des prêts hypothécaires transférés ou remboursés avant la date d'échéance.</p>	<p>Si vous avez une charge hypothécaire accessoire, vous pourriez être en mesure d'emprunter des fonds supplémentaires sans enregistrer une nouvelle charge et sans payer les frais juridiques et autres frais associés à un nouvel enregistrement.</p> <p>Pour effectuer un tel emprunt, vous devez être admissible à l'obtention des fonds supplémentaires et la charge accessoire doit être enregistrée pour un montant suffisamment élevé.</p> <p>À noter que des frais de paiement anticipé peuvent s'appliquer dans le cas des prêts hypothécaires transférés ou remboursés avant la date d'échéance.</p>
Quels sont les produits de prêts CIBC enregistrés selon chaque type de charge?	<ul style="list-style-type: none"> • Prêt hypothécaire fermé à taux fixe CIBC • Hypothèque éconoStable CIBC^{MD} • Prêt hypothécaire remboursable par anticipation à taux fixe CIBC • Prêt hypothécaire convertible CIBC • Hypothèque FlexiVariable CIBC^{MD} • Prêt hypothécaire remboursable par anticipation à taux variable 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme ressource-toit CIBC^{MD} (marge de crédit ou marge de crédit et prêt hypothécaire) • Prêt personnel garanti par des biens immobiliers • Marge de crédit personnelle garantie par des biens immobiliers

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.