

LA GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

VOUS CONNAISSEZ?

Aujourd'hui, la grande majorité des prêteurs exigent la signature d'un acte de « **garantie hypothécaire ». Ce produit peut constituer un outil de crédit intéressant. Cependant, il faut bien le comprendre et agir avec prudence.**

Très souvent le montant de l'hypothèque stipulé dans l'acte de garantie sera supérieur au montant du prêt que vous contractez. Cette pratique a pour effet de **permettre l'obtention de nouvelles avances de fonds** sans avoir à signer un nouvel acte hypothécaire. Cependant, l'acte est rédigé de manière à ce que l'hypothèque puisse couvrir toutes ces avances. Et c'est à cet égard qu'il faut avoir l'oeil ouvert.

Avant même de magasiner votre prêt, consultez votre notaire. Il vous expliquera les principales caractéristiques des différents actes de garantie offerts par les institutions financières. Il attirera particulièrement votre attention sur **l'étendue des obligations** garanties par l'hypothèque.

Différents types de clause

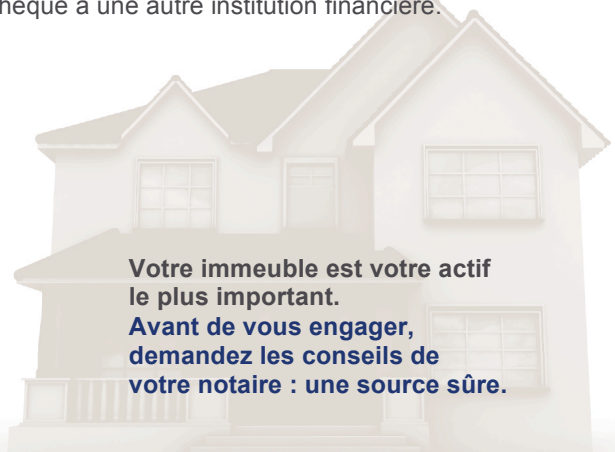
Voici, en résumé, deux exemples de clauses définissant les obligations garanties par l'hypothèque et contenues dans des actes de garanties hypothécaires :

- L'hypothèque **garantit toutes les dettes** présentes de l'emprunteur envers l'institution financière ainsi que les dettes futures si l'emprunteur y consent par écrit.

- L'hypothèque garantit toutes les dettes présentes et futures de l'emprunteur et de son conjoint, de son futur conjoint, etc. envers l'institution financière. **L'emprunteur consent donc à l'avance** à ce que ses dettes futures soient garanties par l'hypothèque. Ce type de garantie couvrira automatiquement les soldes de marge de crédit, les prêts personnels, etc., même les sommes que l'emprunteur ou son conjoint pourraient être appelés à rembourser à l'institution financière à titre de caution.

Entre ces deux extrêmes, il existe une **grande variété d'actes**. Ce qui importe, c'est de faire un choix éclairé et, par la suite, de se demander, chaque fois qu'on contracte un emprunt ou qu'on accepte de se porter caution : Est-ce que les sommes que je devrai rembourser seront garanties par l'hypothèque qui affecte ma maison?

Il faut également savoir qu'il peut être très difficile, toujours en fonction de la garantie consentie, de consentir une hypothèque de deuxième rang à un autre prêteur ou de transférer l'hypothèque à une autre institution financière.



Votre immeuble est votre actif le plus important. Avant de vous engager, demandez les conseils de votre notaire : une source sûre.

Me Pascal Hachey, notaire
634, Avenue Royale
Québec (Québec) G1E 1Y7
(418) 660-4965