

Dans le présent document, « vous » et « votre » réfèrent à l'emprunteur, « nous » et « notre » réfèrent à la Banque Laurentienne du Canada (ci-après appelée « Banque »).

Aussi, le mot « prêt » réfère au prêt hypothécaire ou à la tranche d'un prêt.

De plus, le mot « octroi » réfère à l'octroi initial, au refinancement, à la modification ou au renouvellement du prêt, selon le plus tardif des événements.

Finalement, le mot « indemnité » réfère aux frais de remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé.

1.	DIFFÉRENCE ENTRE LE TAUX FIXE ET LE TAUX VARIABLE	<p><u>Taux fixe</u> Ce taux, déterminé à l'octroi, sera fixe tout au long du terme choisi. Les versements demeurent inchangés durant toute la durée du terme. Les termes offerts varient entre 6 mois et 10 ans.</p> <p><u>Taux variable à versements fixes ou variables</u> Ce taux varie en fonction du taux préférentiel en vigueur plus ou moins un certain pourcentage ($P + x \%$ ou $P - x \%$), nommé « écart de taux ou facteur de rajustement », selon les offres hypothécaires et les produits en cours.</p> <p>L'expression "taux préférentiel" signifie le taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque de temps à autre, à titre de taux de référence en vigueur pour déterminer les taux d'intérêt applicables pour les prêts commerciaux, en dollars canadiens.</p> <p>Pour les versements fixes : le taux peut être ajusté tous les mois, le jour de la date anniversaire du débours ou du dernier renouvellement. Les versements sont fixes tout au long du terme.</p> <p>Pour les versements variables : le taux et les versements peuvent être ajustés tous les mois, le jour de la date anniversaire du débours ou du dernier renouvellement.</p>
2.	DIFFÉRENCE ENTRE LE TERME OUVERT ET LE TERME FERMÉ	<p>Un terme ouvert signifie que le prêt peut être remboursé, renouvelé ou refinancé en tout temps sans indemnité.</p> <p>Un terme fermé signifie que vous ne pouvez pas renouveler, refinancer ou rembourser, un montant supérieur à ce qui est prévu aux « Privilèges de remboursement anticipé sans encourir d'indemnité (section 4) ».</p>
3.	DIFFÉRENCE ENTRE L'HYPOTHÈQUE À COURT TERME ET L'HYPOTHÈQUE À LONG TERME	<p>L'amortissement d'un prêt correspond au nombre d'années dont vous disposez pour rembourser totalement votre prêt. En choisissant une période d'amortissement moins longue, vous pouvez réaliser une économie d'intérêt et rembourser plus rapidement votre prêt. Cependant, en choisissant une période d'amortissement plus longue, vos versements hypothécaires seront mieux adaptés à votre budget et vous pourrez mieux gérer ainsi l'ensemble de vos dépenses.</p>
4.	PRIVILÈGES DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ SANS ENCOURIR D'INDEMNITÉ	<p><u>Prêts à terme ouvert, à taux fixe ou à taux variable avec versements fixes</u> Pourvu que vous ne soyez pas en défaut, vous pouvez, une fois durant le terme de votre prêt, augmenter jusqu'à concurrence de 15 % le montant de vos versements. Vous pouvez aussi rembourser le capital de votre prêt, en tout ou en partie, à tout moment pendant le terme du prêt.</p> <p><u>Prêts à terme fermé, à taux fixe ou à taux variable avec versements fixes</u> Pourvu que vous ne soyez pas en défaut, vous pouvez, une fois par année civile, de façon non cumulative, et ce, sans indemnité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmenter jusqu'à concurrence de 15 % le montant de vos versements; • Effectuer un seul remboursement de capital représentant au maximum 15 % du montant initial du prêt. <p><u>Prêts à taux fixe ou à taux variable avec versements fixes</u> Par ailleurs, en passant de versements réguliers à des versements accélérés hebdomadaires ou accélérés aux deux semaines, vous accélérerez le remboursement du capital et vous réduisez alors la période d'amortissement de votre prêt, ainsi que le montant de l'intérêt que vous payez sur le terme de votre prêt. Veuillez noter que certains frais peuvent s'appliquer pour effectuer ce changement.</p>

4.	PRIVILÈGES DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ SANS ENCOURIR D'INDEMNITÉ (suite)	<p><u>Prêts à terme fermé, à taux variable avec versements variables</u></p> <p>Pourvu que vous ne soyez pas en défaut, vous pouvez, une fois par année civile, de façon non cumulative, et ce, sans indemnité, effectuer un seul remboursement de capital représentant au maximum 15 % du montant initial du prêt.</p>
5.	QUELLES ACTIONS RÉSULTENT EN INDEMNITÉ	<p>Vous aurez à payer l'indemnité lorsque vous remboursez avant l'échéance du terme un montant supérieur au montant prévu aux « Privilèges de remboursement anticipé sans encourir d'indemnité (section 4) ».</p> <p>Vous aurez également à payer une indemnité si vous effectuez un renouvellement ou un refinancement avant l'échéance du terme.</p>
6.	COMMENT ÉVITER L'INDEMNITÉ	<p>Lors d'un refinancement avant échéance du terme et sous réserve de certaines conditions, l'indemnité pourrait être évitée :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. en ajoutant une nouvelle tranche au prêt; 2. en optant pour un taux pondéré; ou 3. en vous prévalant du programme de Transférabilité.
7.	MÉTHODE DE CALCUL DE L'INDEMNITÉ	<p><u>Prêt à terme fermé à taux fixe</u></p> <p>L'indemnité sera égale au plus élevé des montants suivants :</p> <p>Méthode de trois (3) mois d'intérêt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trois (3) mois d'intérêt*, calculé sur le montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé, au taux d'intérêt annuel affiché par la Banque au moment de l'octroi du prêt pour le terme choisi. *Veuillez noter que si le terme restant de votre prêt est inférieur à trois (3) mois, le calcul de votre indemnité sera en fonction du terme restant; <p>OU</p> <p>Méthode de différentiel de taux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'addition des deux montants suivants : <ul style="list-style-type: none"> – Un (1) mois d'intérêt, calculé sur le montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé, au taux client, jusqu'à concurrence de 500,00 \$; plus (+) – Le montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé multiplié (x) par le <i>différentiel de taux</i> multiplié (x) par le <i>terme résiduel</i> du prêt. • Le <i>différentiel de taux</i> représente la différence entre le taux d'intérêt annuel affiché par la Banque au moment de l'octroi du prêt pour le terme choisi et le <i>taux de référence</i>. • La détermination du <i>terme résiduel</i> varie selon la fréquence de vos versements : <ol style="list-style-type: none"> a. si la fréquence de vos versements est mensuelle ou à la fin de chaque mois : calculer le nombre de versements restant à votre terme à partir du jour suivant votre prochain versement ; ou b. si la fréquence de vos versements est à toutes les deux semaines : calculer le nombre de versements restant à votre terme à partir du jour suivant votre prochain versement divisé par 2.16 ; ou c. si la fréquence de vos versements est à toutes les semaines : calculer le nombre de versements restant à votre terme à partir du jour suivant votre prochain versement divisé par 4.33. • Le <i>taux de référence</i> est le taux d'intérêt annuel exigé par la Banque à la date du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé pour les prêts à taux fixe dont le terme se rapproche le plus du <i>terme résiduel</i> du prêt qui fait l'objet du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé (voir la Table de référence à la page suivante).

MÉTHODE DE CALCUL DE L'INDEMNITÉ (suite)

Table de référence permettant de déterminer le taux de référence selon le terme résiduel :

Terme résiduel	Taux de référence	Terme résiduel	Taux de référence
Moins de 12 mois	Taux 6 mois	66 mois à moins de 72 mois	Moyenne des taux 5 ans et 6 ans
12 mois à moins de 18 mois	Taux 1 an	72 mois à moins de 78 mois	Taux 6 ans
18 mois à moins de 24 mois	Moyenne des taux 1 an et 2 ans	78 mois à moins de 84 mois	Moyenne des taux 6 ans et 7 ans
24 mois à moins de 30 mois	Taux 2 ans	84 mois à moins de 90 mois	Taux 7 ans
30 mois à moins de 36 mois	Moyenne des taux 2 ans et 3 ans	90 mois à moins de 96 mois	Moyenne des taux 7 ans et 8 ans
36 mois à moins de 42 mois	Taux 3 ans	96 mois à moins de 102 mois	Taux 8 ans
42 mois à moins de 48 mois	Moyenne des taux 3 ans et 4 ans	102 mois à moins de 108 mois	Moyenne des taux 8 ans et 9 ans
48 mois à moins de 54 mois	Taux 4 ans	108 mois à moins de 114 mois	Taux 9 ans
54 mois à moins de 60 mois	Moyenne des taux 4 ans et 5 ans	114 mois à moins de 120 mois	Moyenne des taux 9 ans et 10 ans
60 mois à moins de 66 mois	Taux 5 ans	---	---

Cependant, lorsque le terme du prêt est supérieur à cinq (5) ans, vous pourrez, s'il s'est écoulé cinq (5) ans depuis le début du terme et pourvu que nous ne soyons pas en défaut, rembourser, refinancer ou renouveler avant l'échéance du terme la totalité ou une partie du montant en capital alors dû moyennant le paiement d'une indemnité égale à trois (3) mois d'intérêt, calculé sur le montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé, au taux d'intérêt annuel affiché par la Banque au moment de l'octroi du prêt pour le terme choisi. Ce privilège de remboursement avant échéance est consenti pour le terme du prêt et ne vise pas les renouvellements, refinancements ou prorogations subséquentes.

Prêt à terme fermé à taux variable

L'indemnité sera de trois (3) mois* d'intérêt, calculé sur le montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé, au taux le plus élevé entre le taux apparaissant sur la dernière Confirmation de révision de taux et le taux préférentiel de la Banque en vigueur à la date du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé. *Veuillez noter que si le terme restant de votre prêt inférieur à trois (3) mois, le calcul de votre indemnité sera en fonction du terme restant.

Pour connaître les taux d'intérêt annuels affichés exigés par la Banque, veuillez consulter le site web de la Banque au : www.banquelaurentienne.ca.

**8. EXEMPLE DE
CALCUL DE
L'INDEMNITÉ –
Prêt à terme fermé
à taux fixe**

Prenons l'exemple d'un prêt hypothécaire d'un terme initial de 60 mois (5 ans) avec un taux d'intérêt affiché de 7 % lors de l'octroi du prêt et un taux client de 6,5 %, dont la fréquence des versements est mensuelle, un montant dû de 90 000 \$ avec un terme résiduel de 31 mois.

Pour les fins de l'exemple, la Banque offre présentement les prêts hypothécaires fermés à taux fixe à un taux de 4,5 % pour le terme de 2 ans et de 5 % pour le terme de 3 ans.

Méthode 1 : trois mois d'intérêt

A 90 000 \$ Montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé

B 0,07 Taux affiché, en décimales (Taux affiché soit : 7 % = 0,07)

C 1 575 \$ $C = A \times B \div 4$ ($C = 90\ 000 \times 0,07 \div 4$)

Méthode 2 : différentiel de taux

A 90 000\$ Montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé

Étape (i)

B 0,065 Taux client, en décimales (Taux client soit 6,5 % = 0,065)

C 487,50 \$ $C = A \times B \div 12$ ($C = 90\ 000 \times 0,065 \div 12$)

D 487,50 \$ Si C est plus petit que 500.00 \$, inscrire le montant calculé en C, sinon inscrire 500.00 \$.

Étape (ii)

E 31 Terme résiduel du prêt (ex. : 31 mois sur un terme initial de 60 mois)

F 0,07 Taux affiché, en décimales (Taux affiché soit : 7 % = 0,07)

G 0,0475 Taux de référence, en décimales, soit le taux d'intérêt annuel exigé par la Banque à la date du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé pour les prêts à taux fixe dont le terme se rapproche le plus du terme résiduel du prêt qui fait l'objet du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé (ex. : 31 mois restants, prendre la moyenne soit : (Taux de 2 ans + Taux de 3 ans) \div 2) ($4,5\ % + 5\ % = 9,5\ %$ ensuite $9,5\ % \div 2 = 4,75\ %$ ou 0,0475)

H 0,0225 $H = F - G$ (si le résultat est négatif, inscrire 0) ($H = 0,07 - 0,0475$ soit 0,0225 ou 2,25 %)

I 5 231,25 \$ $I = A \times E \times H \div 12$ ($I = 90\ 000 \times 31 \times 0,0225 \div 12$)

J 5 718,75 \$ $J = D + I$ ($J = 487,50 + 5\ 231,25$)

Indemnité :

5 718,75 \$ Inscrire le résultat le plus élevé entre C de la méthode 1 et J de la méthode 2

Dans cet exemple, l'indemnité sera approximativement de 5 718,75 \$, soit le montant le plus élevé entre la méthode 1 et la méthode 2.

9.	EXEMPLE DE CALCUL DE L'INDEMNITÉ - Prêt à terme fermé à taux variable	<p>Prenons l'exemple d'un prêt hypothécaire variable d'un terme initial de 60 mois (5 ans) avec un taux d'intérêt de 4,5 % (taux apparaissant sur la dernière Confirmation de révision de taux) et un montant dû de 90 000 \$. Pour les fins de l'exemple, le taux préférentiel de la Banque est présentement de 4 %.</p> <p>Méthode : trois mois d'intérêt :</p> <p>A <u>90 000 \$</u> Montant du remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé</p> <p>B <u>0,045</u> Le plus élevé entre le taux apparaissant sur la dernière Confirmation de révision de taux et le taux préférentiel, soit : 4,5 % = 0,045</p> <p>C <u>1 012,50 \$</u> $C = A \times B \div 4$ ($C = 90\,000 \times 0,045 \div 4$)</p> <p>Dans cet exemple, l'indemnité sera approximativement de 1 012,50\$.</p>
10.	INDEMNITÉS ADDITIONNELLES SUITE À L'OCTROI D'UNE PROMOTION HYPOTHÉCAIRE	<p>Si vous avez bénéficié d'une ou de plusieurs promotion(s) hypothécaires sous forme de remise en argent sur votre prêt actuel ou reporté d'un prêt ou d'une marge antérieur(e), vous devrez lors d'un remboursement, refinancement ou renouvellement anticipé de votre prêt, rembourser à la Banque le montant total de cette remise ou une portion de celle-ci en proportion du terme restant à votre prêt, le tout tel qu'indiqué à votre (vos) Convention(s) de promotion que vous avez signée(s) lors de l'octroi de votre prêt. Veuillez consulter votre (vos) Convention(s) de promotion afin de connaître le calcul de l'indemnité additionnelle qui s'appliquera.</p>