

LES VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Pour vous aider dans la plus
grande transaction de votre vie



Bruno Cantin

COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Représentant autonome

VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

“

En tant que courtier hypothécaire, j'ai à coeur de bien servir et de bien renseigner mes clients dans leurs démarches de prêts hypothécaires.

Personne n'aime payer des intérêts et c'est pourquoi je vous démontre, avec des chiffres, les avantages que peuvent offrir les versements accélérés et les acomptes en capital.

Ses deux méthodes sont très efficaces pour diminuer rapidement le capital à rembourser et par conséquent, payer votre hypothèque plus rapidement.

Bonne lecture !

”



Bruno Cantin

COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Représentant autonome

438-883-8411

courtier@brunocantin.com



FIER PARTENAIRE DE

CONSORTIUM
HYPOTHÉCAIRE



VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Lorsque vous vous souscrivez à un prêt hypothécaire, vous concluez une entente avec le prêteur pour le remboursement du capital (C) prêté et un montant d'intérêt (I) établie à l'avance. À chaque versement que vous effectuez, que ce soit mensuellement ou hebdomadairement, vous faites un versement en capital et en intérêts C + I. C'est le **minimum** que vous devez verser au prêteur.

Qu'est-ce que le versement accéléré sur mon hypothèque ?

Chaque prêteur offre la possibilité à ses clients de procéder à des versements accélérés ou supplémentaires **SANS PÉNALITÉS** afin de les aider à rembourser leur prêt plus rapidement. Ses versements accélérés peuvent se faire aux semaines ou aux deux semaines.

Exemple de versements accélérés :

Supposons le prêt hypothécaire suivant :

- Montant de 450,000\$
- Taux de 4.75%
- Amortissement de 25 ans
- Mensualité minimale : 2,553.55\$

Note importante : On suppose ici que le taux sera de 4.75% pendant 25 ans et qu'aucun changement n'aura lieu (refinancement, vente etc.)

Fréquence	Amortissement réel	Intérêts payés	Économie
Mensuelle	25 ans	316,065\$	0.00\$
2 sem. accélérées	21 ans et 6 mois	265,035\$	51,030\$
Hebo. accélérés	21 ans et 5 mois	264,480\$	51,585\$



VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Profitez des avantages de remboursement anticipés (acompte en capital)

La plupart des prêteurs offrent aussi la possibilité d'augmenter vos prélèvements (20%, 25% ou double paiement) ainsi que d'ajouter un montant forfaitaire par période de 12 mois (10% à 25%) le **TOUT SANS FRAIS ET SANS PÉNALITÉS**.

Prenons l'exemple du prêt hypothécaire précédent :

- Prêt hypothécaire de 450,000\$
- Taux de 4.75%
- Amortissement 25 ans
- Mensualité minimale : 2,553.55\$

À partir de l'exemple ici-haut, supposons les deux prêteurs suivants :

- **Prêteur A** permet d'augmenter les versements de **20%**;
- **Prêteur B** permet de **doubler** les versements.

Fréquence	Amortissement réel	Intérêts payés	Économie
Mensuelle	25 ans	316,065\$	0.00\$
Mensuelle +20%	18 ans et 7 mois	221,389\$	94,676\$
Mensuelle doublé	9 ans et 9 mois	103,120\$	212,945\$



VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Prenons encore l'exemple du prêt hypothécaire ici haut et supposons les options suivantes :

- **Prêteur A** permet un acompte en capital de 10% par année;
- **Prêteur B** permet un acompte en capital de 20% par année.

Acompte	Amortissement réel	Intérêts payés	Économie
Aucun acompte	25 ans	316,065\$	0.00\$
Acompte 10%/année (45,000\$)	7 ans et 3 mois	70,907\$	245,158\$
Acompte 20%/année (90,000)	4 ans et 9 mois	37,169\$	278,896\$

Le montant forfaitaire (ou acompte en capital) est **TOUJOURS** calculé en pourcentage du montant hypothécaire accordé initialement et non du solde hypothécaire.

Prenons l'exemple du prêteur qui permet de verser un acompte en capital de 10% par année :

Montant accordé : 450,000\$ x 10% = 45,000\$**

Année 1 : Hypothèque de 450,000\$ Acompte en capital maximal : 45,000\$

Année 5 : Hypothèque de 446,020\$ Acompte en capital maximal : 45,000\$

Année 10 : Hypothèque de 441,962\$ Acompte en capital maximal : 45,000\$

** Aucun changement au contrat ne doit être apporté.

Frais et pénalités

Si vous respectez les critères et les conditions du prêteur concernant les versements accélérés et les acomptes en capital, vous n'aurez pas à payer de frais ou de pénalités.

Si vous dépassez les montants autorisés, une pénalité s'appliquera en fonction du montant dépassé, du temps restant avant l'échéance ou tout autre critère que le prêteur pourra décider.



VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Oui j'en conviens, mettre 45,000\$ par année et doubler les mensualités, c'est un peu excessif !



Alors prenons un scénario plus probable

Supposons encore une fois le prêt hypothécaire suivant :

- Montant de 450,000\$
- Taux de 4.75%
- Amortissement de 25 ans
- Mensualité minimale : 2,553.55\$

Maintenant, plutôt que de prendre le maximum des différentes stratégies, vous décidez de procéder pour la stratégie plus probable suivante :

- Versements aux deux semaines accélérés;
- Augmentation de 50\$ par deux semaines sur le versement;
- Acompte en capital de 5,000\$ par année.

Stratégie	Amortissement réel	Intérêts payés	Économie
Aucune stratégie	25 ans	316,065\$	0.00\$
Avec la stratégie	13 ans et 5 mois	159,313\$	156,752\$

C'est une économie d'intérêts de presque 12,000\$ par année



En résumé, il y a d'énormes avantages à consulter un courtier hypothécaire car c'est le spécialiste en la matière. **AVANT DE SIGNER AVEC VOTRE BANQUE**, prenez le temps de connaître toutes les options qui s'offrent à vous.



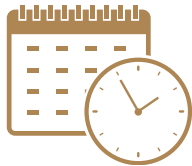
VERSEMENTS ANTICIPÉS ET ACOMPTES EN CAPITALS

Maintenant, comment profiter des futures baisses de taux alors que vous devez vous engager maintenant ?

Comment appliquer une stratégie qui va vous permettre d'économiser des intérêts ?

Que vous ayez un achat, un refinancement ou un renouvellement sous peu, il y a sûrement une **stratégie qui s'applique à vous**.

CONTACTEZ-MOI POUR SAVOIR COMMENT FAIRE !



Bruno Cantin

COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Représentant autonome

438-883-8411

courtier@brunocantin.com