

Publié le 01 mars 2017 à 09h24 | Mis à jour le 01 mars 2017 à 09h24

Train de vie: une hypothèque, deux voies, deux vitesses



Il arrive que même dans un couple, on n'avance pas toujours à la même vitesse...
Archives La Presse



[Marc Tison](#)

La Presse

La vie ne progresse pas à la même vitesse pour tous. Prenez Annick et Alexandre, par exemple. Ils ont acheté une maison en 2011, au prix de 358 000 \$. Annick avait 36 ans, Alexandre, 42 ans. Ils avaient tous les deux fait du chemin.

C'est ce qui leur a permis de verser 150 000 \$ en mise de fonds. Les 208 000 \$ restants ont fait l'objet d'un emprunt hypothécaire.

Même si la dette était commune, chacun avait donc 104 000 \$ à rembourser. Ils se sont toutefois donné la latitude d'accélérer indépendamment leurs paiements, comme s'ils roulaient sur deux voies parallèles à vitesse différente vers la même destination. Un chiffrier préparé par une amie comptable leur permet de départager leurs responsabilités en fonction de leurs versements respectifs.

« J'ai toujours payé des montants plus élevés et j'ai effectué quelques remboursements forfaitaires, indique Annick. Résultat, ma moitié sera payée en mai. »

Ce sera justement le temps de renouveler l'hypothèque, arrivée à son terme. Alexandre rembourse sa part à plus petite vitesse. Il lui reste encore 47 000 \$ à verser.

« Alexandre pensait renouveler l'hypothèque seul », explique Annick.

En principe, l'idée semble simple.

Mais il faudrait alors contracter un nouvel emprunt hypothécaire.

« La banque exige une enquête de crédit à 150 \$ et il faudra passer chez le notaire », indique Annick. Les frais du juriste s'élèveraient à environ 1000 \$, estime-t-elle.

« Est-ce que je devrais laisser mon nom sur le document pour éviter les frais ? Quelles sont les conséquences d'une telle décision ? »

SUR L'AUTOROUTE HYPOTHÉCAIRE

Cette créance de 47 000 \$, Alexandre pourrait l'acquitter de diverses façons.

Devrait-il en étirer le remboursement sur la période d'amortissement maximale de 25 ans ?

En minimisant sa mensualité, il pourrait investir la différence dans le REEE de leur poupon, dans son REER, dans son CELI. « J'ai un régime de retraite à prestations déterminées auquel j'ai commencé à contribuer en 2012, informe Alexandre. J'ai 172 000 \$ en REER. »

Il pourrait plutôt écraser l'accélérateur et rembourser l'emprunt en cinq ans.

Ou choisir un moyen terme, avec un amortissement de 10 ans, ce qui lui laisserait la latitude d'accélérer le remboursement au besoin, tout en conservant la possibilité de revenir au paiement minimal en cas de perte d'emploi - une épée de Damoclès dans son secteur d'activité.

Faut-il accélérer ou rouler prudemment ?

LA VIE EN CHIFFRES

Annick, 42 ans

Revenus : 85 000 \$

Aucun droit de REER inutilisé

Alexandre, 48 ans

Revenus : 85 000 \$

REER : 175 000 \$

CELLI : aucun

Aucun droit de REER inutilisé

Ils ont un jeune enfant en commun. Alexandre a un enfant de 14 ans d'une union précédente.

Maison acquise en 2011

Prix d'achat : 358 000 \$

Emprunt hypothécaire : 208 000 \$



Guylaine Lafleur et Nathalie Bachand, de Bachand Lafleur Groupe Conseil
PHOTO Armando Borges, fournie par Bachand Lafleur Groupe conseil

LA RÉPONSE

Vaut-il la peine de déboursier plus de 1000 \$ pour un nouveau prêt hypothécaire qui n'engagerait qu'Alexandre ?

« La nouvelle hypothèque sur l'immeuble affecterait également les droits d'Annick », objecte la notaire Guylaine Lafleur, du cabinet Bachand Lafleur Groupe conseil.

« Si Alexandre ne paie pas, la banque pourrait quand même saisir le bien, et Annick serait prise pour désintéresser la banque si elle ne veut pas avoir d'ennuis. » - Guylaine Lafleur

Belle utilisation du verbe désintéresser : satisfaire les intérêts de quelqu'un en l'indemnisant des préjudices qu'il a pu subir (Larousse).

Plutôt que de contracter une nouvelle hypothèque, la juriste leur suggère « de signer un document entre les conjoints pour reconnaître que le solde de l'hypothèque incombe à Alexandre seulement et qu'Annick a fini de payer sa part ».

Un tel document n'aurait pas besoin d'être notarié. Mais la notaire, fidèle à sa profession, fait quelques mises en garde.

« Plus on lui donne un aspect officiel, mieux c'est, dit-elle. On doit s'assurer qu'il est bien rédigé, pour qu'Annick soit bien protégée. »

Même rédigé par eux, le document aurait valeur légale, « dans la mesure où ils le conservent en lieu sûr ».

Profitez de son expertise : que devrait contenir ce document ?

« J'identifierais l'immeuble correctement. J'identifierais l'hypothèque. On peut même mentionner le solde de l'hypothèque au jour où ils signent le document. Ce solde sera de la responsabilité unique d'un des deux conjoints, il faudra donc identifier à qui incombe la responsabilité du remboursement du solde de l'hypothèque. »

Bien sûr, le document devra également préciser qu'Annick a terminé de payer sa part.

Il est important de bien le saisir : si la banque saisit le bien, Annick devra tout de même indemniser la banque, mais ce document lui assurera ensuite un recours contre son conjoint.

Cette reconnaissance entre conjoints ne serait pas l'unique manière de démontrer qu'elle a acquitté sa part. Cependant, elle lui évitera le fardeau de réunir la preuve de tous ses paiements et versements anticipés.

LE BON VÉHICULE (DE PLACEMENT)

Mais nous n'en sommes pas encore là, et pour l'instant, la question qui se pose est de savoir si Alexandre devrait accélérer ses versements ou privilégier plutôt l'épargne dans un véhicule enregistré.

« La réponse dépend du montant qu'il met actuellement sur l'hypothèque, donc de la latitude qu'il a », observe la planificatrice financière Nathalie Bachand, collègue de M^e Lafleur au sein de Bachand Lafleur Groupe Conseil.

Le prêt hypothécaire actuel est déjà amorti sur la période maximale de 25 ans. Alexandre ne peut donc réduire ses mensualités que s'il a déjà accéléré le remboursement de son prêt.

Si c'est le cas, devrait-il ralentir le rythme et consacrer la différence à l'épargne ? Si oui, laquelle ?

« Rembourser mon hypothèque ou bien mettre de l'argent dans le REER ou le CELI ? La seule chose qui va me dicter d'aller vers l'un ou l'autre, c'est le rendement par rapport au taux hypothécaire. » - Nathalie Bachand

Si ses placements procurent un rendement supérieur au taux d'intérêt du prêt, mieux vaudra privilégier l'épargne enregistrée.

REER, CELI, REEE ?

« J'ai tendance à prioriser le REEE sur le REER », indique notre planificatrice.

Alexandre ne possède pas de droits de cotisation au REER inutilisés, ce qui laisse entendre qu'il y cotise chaque année au maximum. « Si son versement hypothécaire actuel ne lui permet pas de cotiser en plus au REEE, il pourrait peut-être étirer le remboursement du prêt sur un peu plus longtemps, afin de combler les REEE au maximum. Je ne vois pas pourquoi on passerait à côté d'une subvention de 30 %, avise M^{me} Bachand. Dans ce cas, il devrait prioriser le REEE sur l'hypothèque. »

Si la différence entre le rendement et le taux d'intérêt le justifie, il pourrait autrement maintenir son remboursement hypothécaire au niveau actuel et réduire légèrement ses cotisations au REER.

Il faut toutefois prendre en compte le risque qu'Alexandre perde son emploi. Pour se prémunir, peut-être souhaitera-t-il se constituer un fonds d'urgence dans son CELI, fait valoir M^e Lafleur.

« C'est trois mois de dépenses, en général », indique-t-elle.

Reste à savoir si Alexandre est pressé d'arriver à destination.

Écrivez-nous!

Vous planifiez un projet qui demande une utilisation judicieuse de votre argent? Une nouvelle maison, l'arrivée d'un enfant, une année sabbatique, un changement d'emploi, le règlement de vos dettes ou le retraite? Écrivez-nous!

traindevie@lapresse.ca (<mailto:traindevie@lapresse.ca>)

