

Hypothèque parapluie : êtes-vous bien informé?

Connaissez-vous bien votre entente hypothécaire?

Lors de l'achat d'une propriété, la majorité des emprunteurs croient souscrire à ce qu'on appelle une hypothèque traditionnelle. C'est-à-dire qu'ils empruntent exactement le montant dont ils ont besoin.

Une **étude** conduite par la professeure Marie Annik Grégoire prouve toutefois que la plupart des prêts hypothécaires contractés aux Québec sont en fait de type parapluie. L'étude de Mme Grégoire fait la lumière sur une situation fâcheuse : les grandes institutions font couramment signer ce type de contrat sans expliquer la nature de l'engagement associé. Elle souligne que, dans les transactions analysées, « l'information fournie sur la nature et la portée des obligations du consommateur était soit partielle, soit inexacte ou inexistante.[1] »



L'hypothèque parapluie n'est pas mauvaise en soi, mais puisqu'elle facilite l'accès au crédit, elle peut encourager le surendettement. Il ne s'agit pas de l'unique désavantage de ce produit, d'où l'importance de s'informer avant de signer un contrat. Voici donc les grandes lignes à retenir pour prendre des décisions éclairées.

Qu'est-ce que l'hypothèque parapluie?

Concrètement, il s'agit d'un prêt dont la garantie couvre un montant supérieur à celui qui vous est consenti. Si vous souhaitez acheter une propriété dont le prix est 300 000\$, par exemple, votre hypothèque serait de 300 000\$, mais le montant inscrit au registre foncier pourrait atteindre 360 000\$, donc 120% de la valeur de votre habitation.

Ce surplus vous donne rapidement accès à un crédit supplémentaire, dans l'éventualité où vous deviez emprunter davantage. Vous n'auriez alors pas à payer les frais liés à la modification de votre entente.

Sur papier, cette offre semble alléchante, et elle l'est... pour les consommateurs avertis qui savent en profiter. Pour les autres, les désavantages sont lourds.

Un produit risqué?

Depuis la publication de son premier rapport sur le sujet en 2012, Option consommateurs met en garde les Québécois contre les prêts subsidiaires. L'organisme n'est d'ailleurs pas seul dans ce combat : la France les a complètement interdits en 2013 parce qu'ils ont été jugés trop néfastes pour la santé financière du public.

Dans ce genre d'entente, votre propriété sert de garantie à votre prêt immobilier, mais aussi à tous les autres emprunts que vous faites dans la même institution. Carte de crédit, marge, prêt personnel, automobile, vos emprunts actuels et à venir sont donc liés à votre hypothèque.

S'il devient facile pour vous d'obtenir du crédit, vous départir de vos dettes ne l'est pas. Même si vous remboursez votre hypothèque en entier, vous n'en serez libéré que lorsque l'ensemble de vos dettes seront payées. La banque pourrait aussi exiger que vous assumiez celles de votre conjoint s'il est copropriétaire.

Il devient également plus difficile pour vous de souscrire à un prêt dans une autre institution financière. Puisque votre hypothèque couvre 120% de la valeur de votre habitation, votre niveau d'endettement est supérieur, ce qui peut vous nuire lors de la demande de crédit. De plus, la majorité des institutions n'acceptent pas de reprendre l'entente parapluie signée chez un concurrent. Cela signifie que, quand viendra le temps de renouveler votre contrat, vous aurez plus de difficulté à négocier ou à magasiner votre taux d'intérêt.

S'informer pour se protéger

Très peu d'institutions offrent encore des hypothèques conventionnelles, il est donc difficile d'éviter les produits de type parapluie s'ils ne vous intéressent pas. Avant de signer un contrat, assurez-vous tout de même de bien comprendre les clauses pour mieux vous protéger.

Si vous n'avez pas d'autres options, vous pouvez néanmoins minimiser l'impact de la garantie en ne souscrivant pas à d'autres prêts dans la même institution.

Dans le doute, n'hésitez pas à **faire appel à un conseiller**. Son impartialité vous permettra d'avoir l'heure juste sur les produits que vous achetez.

[1] Selon l'étude *Contrat d'hypothèque immobilière de type parapluie : les consommateurs sont-ils bien informés?*, p. 302, publié dans la revue du Notariat en 2017.

[\[Retour à l'accueil du Conseiller financier\]](#)

Partagez avec :



Une publication du

