



Guide de l'acheteur d'une maison

Une ressource pour aider à vous guider dans le parcours d'achat d'une maison, *du début à la fin.*





Voyez ce Guide de l'acheteur d'une maison,
qui explique clairement comment
procéder à chaque étape!

Prêt à commencer? Communiquez avec
moi aujourd'hui pour en savoir plus
et fixer un rendez-vous!



CHANTALE DALLAIRE

Courtier hypothécaire résidentiel et commercial

Tél : 514-389-2992

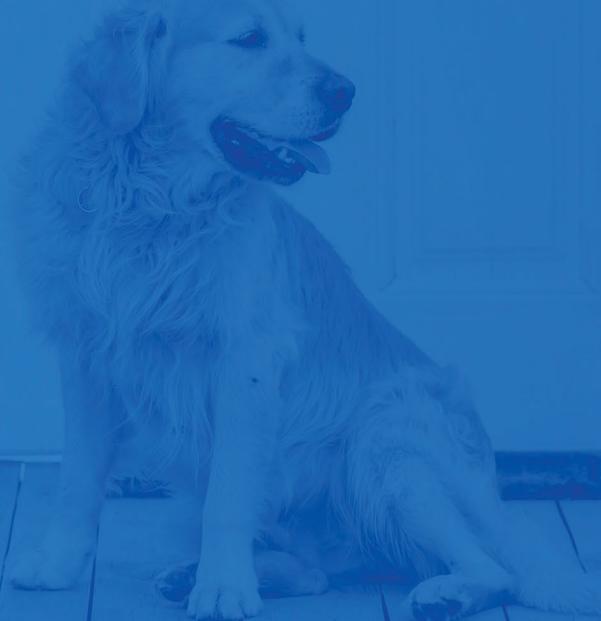
hypothequeschantaledallaire@gmail.com

www.hypothequeschantaledallaire.com

 [hypothequeschantaledallaire](https://www.facebook.com/hypothequeschantaledallaire)



**Acheter votre
première maison
est une étape
importante
de votre vie!**





Mon engagement envers vous	5
Planification hypothécaire.....	7
Options de mise de fonds	10
Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)	11
Le Régime d'accès à la propriété (RAP)	12
Assurance hypothécaire	13
Frais de clôture.....	15
Après que vous avez acheté.....	18
Le financement hypothécaire	19
Glossaire des termes	22

Mon engagement envers vous

Peu importe que ce soit un condo, une maison en rangée, un bungalow ou une maison à deux étages, votre premier achat est un événement mémorable. Cependant, le processus hypothécaire peut être intimidant – et voilà où je peux vous être utile.

En tant que spécialiste hypothécaire à votre service, je travaillerai avec vous pour obtenir votre financement hypothécaire. Mon engagement : offrir le meilleur service, un éventail d'options et des conseils objectifs pour que vous soyez sur la bonne voie – aujourd'hui et à l'avenir. Ayant accès à des centaines d'institutions prêteuses offrant des taux concurrentiels et une variété de produits hypothécaires, je fouille le marché pour vous présenter la meilleure option hypothécaire selon vos propres besoins!

VOTRE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS

Félicitations, vous avez fait le premier pas en vue de devenir propriétaire de votre maison! Avant d'aller plus loin, je voudrais vous présenter les professionnels (autres que moi!) qui vous aideront en cours de route :

L'agent immobilier : Faire affaire avec un agent immobilier vous fait gagner du temps et économiser de l'argent dans le processus d'achat d'une maison. Un bon agent immobilier travaillera avec vous pour comprendre ce que

vous recherchez, et il vous donnera accès à des propriétés qui ne sont pas encore sur le marché – car il connaît le secteur qui vous intéresse, les tendances et ce qu'est une bonne stratégie pour faire une offre d'achat. Un bon agent immobilier peut vous faire réaliser des économies et vous aider à obtenir votre maison de rêve dans un marché concurrentiel.

Le notaire ou avocat : Une fois que vous avez trouvé votre maison de rêve et que vous avez obtenu le financement, vous aurez besoin de l'expertise d'un notaire ou avocat pour établir les documents hypothécaires et les enregistrer. C'est la dernière étape dans le processus d'achat d'une maison, mais il est vital qu'elle soit gérée soigneusement. Je pourrai vous présenter à un de mes partenaires le moment voulu.

Le fournisseur d'assurance : Une fois que vous avez confirmé l'achat de votre maison, vous devrez acheter une assurance habitation pour pouvoir boucler la transaction. Faire affaire avec un bon fournisseur d'assurance peut faire toute la différence de sorte que vous receviez la bonne couverture pour vos biens et votre maison!

Conseils hypothécaires

Si possible, faites une inspection, pour savoir tout sur ce qui ne se voit pas derrière les murs.





**Entourez-vous de
professionnels et
vous simplifierez
le processus.**

Planification hypothécaire

Un des facteurs les plus importants lors de l'achat d'une maison est de comprendre quel est votre budget et de déterminer quel prix vous pouvez vous permettre, afin de trouver la maison parfaite dans votre gamme de prix. À propos de budget, il est certes important de tenir compte du prix d'achat, mais aussi de votre budget courant.

Qu'est-ce qu'un budget courant? Prenez en compte les montants mensuels au-delà de votre paiement hypothécaire.

Tenez compte des éléments suivants :

- impôt foncier;
- assurance habitation;
- frais de copropriété;
- chauffage;
- et plus encore!

Avoir une belle maison mais peu d'argent limiterait votre capacité de profiter non seulement de votre maison, mais aussi de la vie. Votre perception de la maison que vous pouvez vous permettre de payer peut changer radicalement une fois que vous avez fait un budget. Vous devriez toujours vous assurer que vous pouvez assumer sans peine les coûts mensuels en fonction de votre situation d'aujourd'hui.

Pour vous aider à établir votre budget, téléchargez l'appli [Mes outils hypothécaires](#), qui se trouve dans la boutique Google Play ou Apple iStore. Cet outil pratique vous aidera à calculer vos paiements hypothécaires, le prix que vous pouvez vous permettre, le revenu nécessaire pour obtenir le prêt hypothécaire voulu et même les frais de clôture! Vous pouvez aussi communiquer directement avec moi au moyen de l'appli, de sorte que je puisse répondre à toutes vos questions.

Autre avantage de mon appli, elle vous permet d'obtenir une préqualification en 60 secondes! Voilà qui vous aidera dans le parcours en vue de devenir propriétaire, en tenant compte de votre budget. L'appli confirme ce que vous avez les moyens d'acheter, en vous donnant une estimation du prix maximum que vous pouvez vous permettre.

Une fois que vous avez votre budget et votre préqualification, communiquez avec votre agent immobilier et commencez à chercher votre maison!



Conseil hypothécaire

Avant de chercher une maison, il est important de savoir quel est le prix maximum que vous pouvez vous permettre.

MMT.

Mes outils hypothécaires

Centres hypothécaires Dominion est le chef de file en matière de prêts hypothécaires au Canada avec plus de 4 000 courtiers hypothécaires qui offrent des conseils d'expert gratuits partout au pays afin de faciliter le processus hypothécaire et vous simplifier la vie.



Introduction

Cette application 100% gratuite pour tout le monde, pour toujours! L'utilisation de cette application est soumise à nos conditions d'utilisation et la politique de confidentialité trouvée à <https://www.hypothecairesdominion.ca/politique-de-confidentialite/>



**Estimez le
montant de votre
mise de fonds
et commencez
à économiser!**

Options de mise de fonds

La mise de fonds est l'acompte que vous devez verser pour l'achat de votre nouvelle maison. Une fois que vous avez établi votre budget, vous savez mieux le coût final de la maison que vous avez les moyens d'acheter. Vous pourrez ainsi estimer le montant de votre mise de fonds et commencez à économiser!

La mise de fonds idéale pour l'achat d'une maison est de 20 %. Cependant, je sais que dans le marché d'aujourd'hui, 20 % n'est pas toujours possible. Cela étant, il est important de noter que si vous avez moins de 20 %, vous devez prévoir une assurance prêt.

Le saviez-vous? Si le prix d'achat est de 500 000 \$ ou moins, la mise de fonds minimum est de 5 %; Si le prix d'achat se situe entre 500 000 \$ et 999 999 \$, la mise de fonds minimum sera de 5 % pour la première tranche de 500 000 \$, plus 10 % pour ce qui dépasse 500 000 \$.

Pour une propriété de plus de 1 000 000 \$, vous devez faire une mise de fonds d'au moins 20 %.

Source de la mise de fonds : Vous avez diverses options quant à la source de votre mise de fonds.

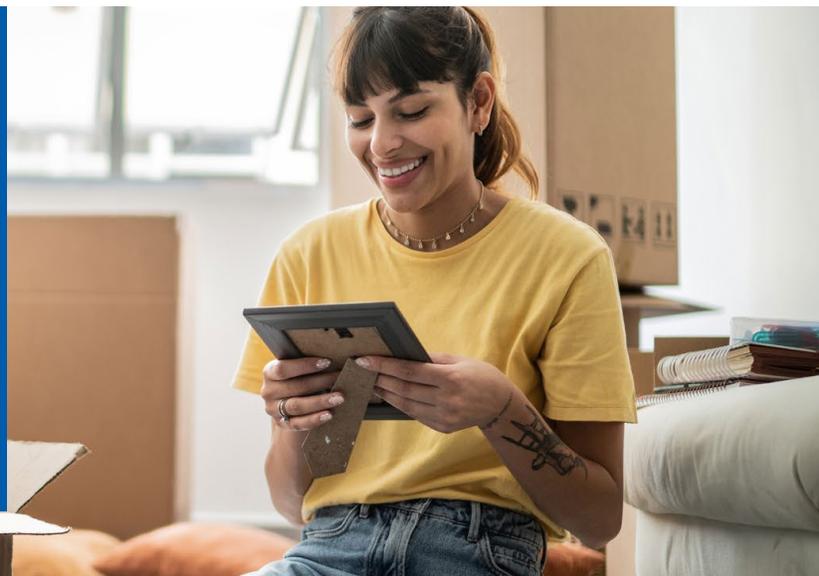
- Votre compte d'épargne ou vos REER. En vertu du Régime d'accession à la propriété créé par le gouvernement fédéral, les acheteurs d'une première peuvent utiliser jusqu'à 60 000 \$ provenant de leurs REER (120 000 \$ dans le cas d'un couple).
- Un cadeau d'un membre de la famille immédiate

NOTE : Si votre mise de fonds est effectuée à partir d'un compte d'épargne ou de vos CELI ou REER, la banque vaudra voir 90 jours de relevés pour vérifier que les fonds sont comptabilisés.

Dans le cas de fonds reçus en cadeau, il est rare qu'une documentation de 90 jours soit exigée. Vous pouvez me consulter pour vous assurer que la source de votre mise de fonds répond aux critères d'admissibilité.

Conseil hypothécaire

Attention de ne pas vous ruiner pour votre maison! Allouez environ 32 % du revenu brut de votre ménage pour vos paiements hypothécaires, vos impôts fonciers, vos frais de chauffage et la moitié de tous frais d'entretien.



Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)

Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) est expressément conçu pour aider les acheteurs d'une première propriété à épargner pour leur mise de fonds sans avoir à payer d'impôt sur l'intérêt gagné sur leurs économies.

Ni l'intérêt gagné sur vos économies dans le compte ni les retraits du compte ne sont imposés. De plus, comme vos cotisations à ce compte ne sont pas imposées, votre argent pourra fructifier plus vite dans un CELIAPP que dans un compte d'épargne ordinaire.

Si vous souhaitez créer un CELIAPP, voici ce que vous devez savoir :

- Pour pouvoir ouvrir un CELIAPP, vous devez être résident du Canada et avoir au moins 18 ans.
- Vous êtes l'acheteur d'une première habitation– ni vous ni votre conjoint n'avez été propriétaires d'une habitation où vous résidiez dans l'année où vous ouvrez le compte ou dans les quatre années précédentes.
- Vous pouvez cotiser à l'abri de l'impôt pendant 15 ans.
- Vous pouvez cotiser chaque année 8000 \$, plus jusqu'à 8000 \$ selon vos droits de cotisation inutilisés*.
- Vous pouvez cotiser jusqu'à concurrence du plafond à vie de 40 000 \$.
- Vous pouvez prévoir des cotisations automatiques pour vous aider à cotiser régulièrement.

*Vous pouvez reporter tous droits de cotisation à un CELIAPP que vous n'avez pas utilisés, jusqu'à concurrence de 8000 \$ (sous réserve du plafond à vie de 40 000 \$). Ainsi, si vous cotisez moins de 8000 \$ une année donnée, vous pouvez cotiser le montant non utilisé une année suivante, en supplément de la limite annuelle de 8000 \$ de cette année-là.

Si vous souhaitez ouvrir un CELIAPP ou en savoir plus à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec moi aujourd'hui !

Par ailleurs, vous pouvez combiner le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) et le Régime d'accession à la propriété (RAP) pour vous aider à acheter une habitation admissible.



Le Régime d'accès à la propriété (RAP)

Le saviez-vous? Le gouvernement canadien a un programme, le Régime d'accession à la propriété (RAP), conçu pour aider l'acheteur d'une première habitation à retirer jusqu'à 60 000 \$ de ses REER en vue de faire l'achat! Vous faites l'achat avec votre conjoint? Vous pouvez retirer en tout 120 000 \$ de vos REER.

Le Régime d'accès à la propriété donne à l'acheteur l'option d'emprunter à même ses REER, en remboursant sur 15 ans, pour acheter une première habitation. Si les fonds ne sont pas remboursés dans les 15 ans, une partie sera imposée à titre de revenu chaque année, jusqu'au remboursement. La période de remboursement commence la deuxième année après l'année où vous avez retiré les fonds de vos REER pour le RAP. Par exemple, si vous faites un retrait en 2024, la première année de remboursement sera 2026.

Pour être admissible à ce régime, vous devez satisfaire aux critères suivants :

- Vous achetez votre première habitation.
 - Vous êtes considéré comme achetant votre première habitation si, dans les quatre dernières années, vous n'avez pas habité un logement dont vous ou votre conjoint actuel étiez propriétaire.
 - Si vous avez récemment eu un divorce ou une séparation, vous pourriez être à nouveau admissible comme acheteur d'une première habitation si vous avez vécu séparément de votre conjoint au moins 90 jours et vous ne vivez pas dans une habitation appartenant à un nouveau partenaire ou conjoint au moment de retirer des fonds.
- Vous avez signé un accord visant l'achat ou la construction d'une habitation admissible.
- Vous êtes résident du Canada au moment du retrait de fonds de vos REER en vertu du RAP, et vous l'êtes jusqu'au moment où l'habitation admissible est achetée ou construite.
- Vous avez l'intention d'occuper l'habitation admissible en tant que lieu principal de résidence dans un délai d'un an après l'avoir achetée ou construite.

De plus, si vous avez précédemment profité du RAP, vous pourriez être en mesure de le faire à nouveau si votre solde du RAP à rembourser au 1er janvier de l'année du retrait est à zéro et que vous répondez à toutes les autres conditions d'admissibilité au RAP.

Si vous voulez en savoir plus au sujet du Régime d'accès à la propriété ou des autres formes d'aide aux acheteurs d'une première habitation, n'hésitez pas à communiquer avec moi aujourd'hui !

Assurance hypothécaire

L'assurance hypothécaire vise à protéger le prêteur de toute perte dans le cas où il devrait procéder à une saisie.

Si vous achetez une maison en effectuant une mise de fonds inférieure à 20 %, vous devez acheter une assurance prêt hypothécaire. La prime est calculée en fonction du ratio prêt-valeur (montant du prêt hypothécaire divisé par le prix d'achat de la propriété). La prime d'assurance est habituellement ajoutée à vos paiements hypothécaires, de sorte qu'il n'y a pas de frais à régler immédiatement. Si vous préférez, la prime peut aussi être payée en un montant forfaitaire.

NOTE : D'autres formes d'assurance sont nécessaires : assurance titres; assurance protection hypothécaire; assurance habitation; assurance incendie. De plus, certaines provinces imposent une taxe sur la prime d'assurance; elle est payable au bureau de votre avocat ou notaire.

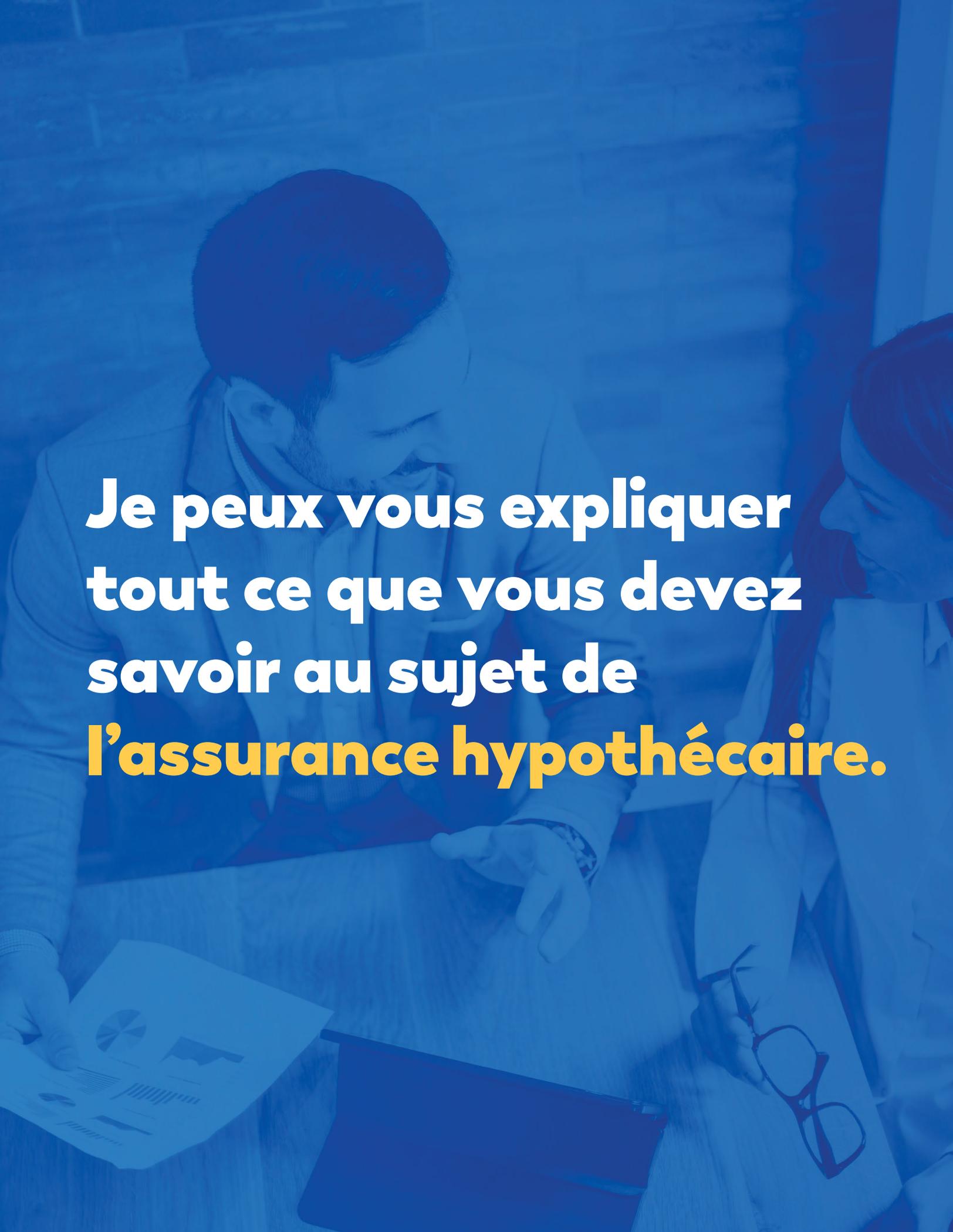
Pour en savoir plus sur les trois fournisseurs canadiens, cliquez ci-dessous :

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) – www.cmhc-schl.gc.ca
- Sagen www.sagen.ca
- Canada Guaranty www.canadaguaranty.ca

Conseil hypothécaire

Obtenez la préapprobation d'un prêt hypothécaire! Ce n'est pas une garantie que vous obtiendrez le prêt hypothécaire, mais vous pourrez d'autant mieux établir votre budget, vous aurez un taux garanti et vous pourrez soumettre une offre d'achat d'autant plus concurrentielle en réduisant le délai que vous demandez pour la confirmation du financement!



A man and a woman in business attire are seated at a table, reviewing documents and a laptop. The man is pointing at a document, and the woman is looking at it. The scene is overlaid with a blue tint.

**Je peux vous expliquer
tout ce que vous devez
savoir au sujet de
l'assurance hypothécaire.**

Frais de clôture

Pour calculer le coût total de l'achat de votre nouvelle maison, vous devez prendre en compte les frais de clôture suivants.

EXEMPTION POUR L'ACHETEUR D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ : Les acheteurs d'une première propriété ont droit à une exemption réduisant le montant à payer en droits de cession immobilière. L'exemption varie selon la valeur marchande de la propriété :

- 500 000 \$ ou moins, vous pouvez demander une exemption égale au plein montant des droits de cession immobilière.
- Plus de 500 000 \$ mais moins de 835 000 \$, le montant de l'exemption est de 8000 \$.
- Plus de 835 000 \$ et moins de 860 000 \$, le montant de l'exemption est réduit graduellement, jusqu'à 0 \$.

TPS/TVH/TVP : Cette taxe s'applique seulement sur les maisons neuves ou rénovées en grande partie. Si une propriété est évaluée à 450 000 \$ ou moins et qu'elle sera votre résidence principale, vous pourriez être admissible à une remise partielle, éventuellement sous réserve de certaines conditions. Communiquez avec votre avocat ou notaire pour en savoir plus à ce sujet.

FRAIS JURIDIQUES : Votre avocat ou notaire vous comptera des frais pour la rédaction de l'hypothèque et de l'acte de transfert de titre. Votre avocat ou notaire effectuera aussi une recherche de titres, examinera les archives publiques et confirmera qui est légalement

propriétaire de la propriété. La recherche de titres devrait aussi révéler toute réclamation ou charge à l'égard de la propriété qui pourrait avoir des implications pour votre achat. Le montant des frais juridiques peut varier selon la personne à qui vous vous adressez. On peut habituellement compter 1500 \$. En font partie, par exemple : l'enregistrement des titres, l'assurance titres, des frais de messenger.

ARPENTAGE : Si vous achetez une maison unifamiliale, vous devrez fournir à votre prêteur un certificat d'arpentage indiquant où la propriété se situe et quelles en sont les limites. Il peut y avoir des exceptions, pour des transactions à faible rapport prêt-valeur et des propriétés de petite superficie. Un arpentage peut coûter environ 350 \$, mais le prêteur accepte souvent une copie d'un arpentage existant.

IMPÔT FONCIER : La plupart des acheteurs omettent de tenir compte du solde d'impôt foncier qu'ils devront payer au moment de la clôture de la transaction. Le montant varie selon le lieu et le moment de la clôture. Par exemple, si vous prenez possession de la maison au milieu de l'année, vous auriez à payer d'emblée 50 % de l'impôt foncier de l'année. Le montant est compris dans le montant final que vous devez verser au moment de signer vos documents auprès de l'avocat ou notaire.



FRAIS DE COPROPRIÉTÉ : Il est important de retenir que si vous achetez un condo, une maison en rangée ou autre bien en copropriété avec des frais d'entretien, vous devrez tenir compte de votre portion de ces frais dans le mois de la prise de possession. Par exemple, si votre montant mensuel est de 304,65 \$ et que vous prenez possession quatre jours avant la fin du mois, vous devrez payer 39,31 \$. Votre avocat ou notaire inclura ces frais dans votre état des rajustements – un document qui précise tous les frais et soldes à payer avant la signature des documents finaux.

ASSURANCE : Il y a diverses assurances à prévoir lors de l'achat d'une maison, comme l'assurance prêt, l'assurance habitation et l'assurance titres.

- **La plupart** des prêteurs exigent une assurance titres, pour les protéger au cas où surviendrait un différend sur la propriété. Cette assurance est obtenue par l'entremise de votre avocat ou notaire, et coûte habituellement 100 à 300 \$.
- **L'assurance** prêt est expliquée à la page 11

du présent guide. Elle est requise seulement si vous achetez une maison avec une mise de fonds inférieure à 20 %.

- **L'assurance protection** hypothécaire est une assurance facultative de remboursement de dette. Elle protège votre famille en cas d'événement malheureux à l'avenir. De nombreux propriétaires pensent être protégés par leur police d'assurance-vie, mais l'assurance protection hypothécaire est différente. Avant de boucler la transaction, il est important d'examiner les coûts et la couverture selon votre situation!
- **L'assurance habitation et incendie** est obligatoire. Elle doit être en place avant la clôture de la transaction. Si vous ne savez pas quel montant il faut prévoir pour la prime, obtenez des prix de différentes compagnies d'assurance! Votre avocat ou notaire ou moi-même pourrons vous en recommander.

Pour vous aider à estimer vos frais de clôture, téléchargez [mon appli!](#)

Calculez le total de vos frais de clôture

CALCULATEUR DES FRAIS DE CLÔTURE

Prix d'achat	\$
Moins : Montant net de l'hypothèque	\$
Moins : Dépôt remis à l'agent immobilier	\$
Frais juridiques	\$
Droits de cession immobilière	\$
Frais d'évaluation	\$
Certificat d'arpentage	\$
Rajustement de l'impôt foncier	\$
Ajustement des intérêts	\$
Total des frais de clôture	\$



**Protégez votre
investissement
et assurez votre
avenir financier!**

Après que vous avez acheté

Une fois que vous avez signé les documents hypothécaires et obtenu les clés de votre première maison, vous voudrez protéger votre investissement et assurer votre avenir financier!

Entretenez votre maison et préservez la valeur de votre investissement : Devenir propriétaire est une grande responsabilité. C'est maintenant à vous de soigner votre maison pour protéger ce qui est probablement votre plus grand investissement.

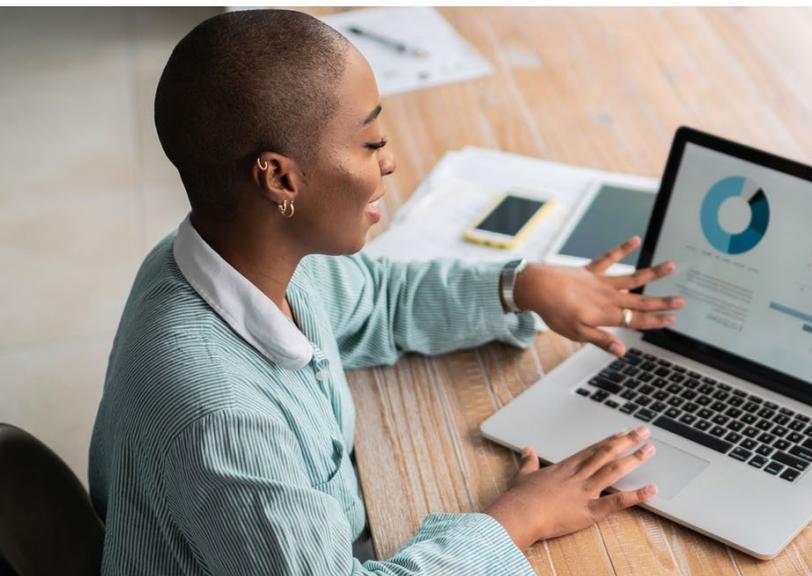
Faites vos versements hypothécaires à temps : Il y a diverses options quant à la fréquence de vos paiements hypothécaires. Quelle que soit la fréquence que vous choisissez, faites toujours vos paiements à temps. Les retards et les défauts de paiement peuvent entraîner des pénalités et abaisser votre cote de crédit. Si vous avez de la difficulté à faire vos paiements, communiquez avec moi aussitôt que possible.

Prévoyez les frais courants de la maison : En plus des versements hypothécaires, des impôts fonciers et des assurances, il faut penser à d'autres frais courants. L'entretien

et les réparations sont les dépenses les plus importantes, mais il y en a d'autres, comme un système d'alarme, l'enlèvement de la neige et l'entretien paysager. Si vous avez un condo, certaines de ces dépenses sont incluses dans les frais de copropriété.

Vivez selon vos moyens : Établissez un budget mensuel, puis respectez-le. Prenez quelques minutes chaque mois pour examiner vos dépenses et vérifier si vous atteignez vos objectifs financiers. Si vous dépensez plus que vous ne gagnez, cherchez de nouveaux moyens de gagner davantage ou de dépenser moins.

Mettez de l'argent de côté pour les imprévus : Un jour, votre maison aura besoin de réparations majeures. Pour vous préparer aux imprévus, déposez chaque année environ 5 % de votre revenu dans un compte distinct qui servira de fonds d'urgence.



Conseil hypothécaire

Préservez votre bonne cote de crédit en gardant vos comptes de carte de crédit, mais en maintenant les soldes le plus bas possible, et en payant vos factures à temps.

Sept étapes du financement hypothécaire

Félicitations, vous êtes prêts à acheter votre première maison! Maintenant que vous comprenez ce qui importe pour obtenir votre prêt hypothécaire, nous pouvons commencer.

1

PRÉPAREZ-VOUS

Réunissez les renseignements suivants, puis rencontrez-moi, pour déterminer à quel prêt hypothécaire vous êtes admissible.

- Les coordonnées de votre employeur et les détails de vos emplois actuel et passés (p. ex., T4 ou talon de chèque de paie récent)
- Une preuve d'adresse et vos adresses passées
- Une pièce d'identité avec photo délivrée par un gouvernement, avec votre adresse actuelle
- Une preuve de votre revenu, pour votre demande de prêt hypothécaire
- Une preuve de votre mise de fonds (montant et source)
- Une preuve de vos économies et placements
- Les détails de vos dettes et autres obligations financières

2

OBTENEZ UN TAUX GARANTI

Cette étape essentielle du processus hypothécaire détermine quelle gamme de prix vous pouvez vous permettre et quels seront vos coûts mensuels. Vous aurez un taux qui est garanti jusqu'à 120 jours, de sorte que vous pourrez soumettre une offre d'achat concurrentielle en ne demandant qu'un court délai pour confirmer le financement.

NOTE : La préapprobation ne signifie pas qu'un prêteur a pris une décision finale. D'ailleurs, vous aurez peut-être encore besoin de l'approbation d'un assureur hypothécaire.

3

CHERCHÉZ VOTRE MAISON, PUIS FAITES UNE OFFRE

Une fois que vous avez trouvé la maison qui satisfait à vos besoins, vous soumettez une offre. Soit le vendeur l'acceptera, soit il présentera une contre-offre. Ce processus peut se répéter quelques fois avant que vous ne trouviez un prix sur lequel vous vous entendez avec le vendeur.



4

L'OFFRE EST ACCEPTÉE

Une fois que votre offre est acceptée sous réserve du financement, vous devrez prendre les mesures suivantes pour boucler la transaction :

- Présentez-moi à votre agent immobilier.
- Faites faire une évaluation de la maison au besoin. Je pourrai vous indiquer si c'est nécessaire, et je pourrai prendre les dispositions voulues.
- Complétez la documentation requise pour le financement (confirmation du revenu, confirmation de la mise de fonds, etc.).
- Faites réaliser une inspection de maison.
- Vous recevrez l'approbation de la propriété et la lettre d'approbation finale de la part du prêteur

5

LEVEZ LES CONDITIONS

À cette étape, je vous enverrai un courriel confirmant que votre financement est en place et que vous pouvez procéder à l'achat de la propriété. Il faudra quelques parafes et signatures sur les documents d'offre, que votre agent immobilier vous enverra.

6

OBTENEZ UNE ASSURANCE HABITATION

Pour pouvoir boucler votre achat, vous devez obtenir une assurance habitation, y compris pour le feu. C'est le moment de communiquer avec votre fournisseur d'assurance!

7

RENDEZ-VOUS CHEZ VOTRE AVOCAT OU NOTAIRE

À cette étape, vous devrez remettre le solde de votre mise de fonds et payer les frais de clôture (pouvant atteindre 4 % du prix d'achat). Cela se fait un ou deux jours avant la date du bouclage.



Conseil hypothécaire

Saviez-vous que vous pouvez utiliser jusqu'à 60 000 \$ de vos REER pour votre mise de fonds si vous achetez votre première maison?

**Je peux vous
aider à prendre
connaissance
des **conditions.****



Glossaire des termes

AMORTISSEMENT : Période de temps nécessaire pour le remboursement complet du prêt hypothécaire, si toutes les conditions sont respectées et tous les paiements sont versés à temps.

APPRÉCIATION : Augmentation de la valeur d'une maison ou d'un autre bien depuis son achat.

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE : Assurance qui protège le prêteur en cas de défaut de la part de l'emprunteur.

ASSURANCE TITRES : Assurance qui couvre les pertes ou les dommages découlant d'une atteinte aux titres immobiliers (p. ex., une erreur dans le titre ou l'existence d'une hypothèque légale, d'une charge ou d'une servitude enregistrée sur le titre de la propriété).

ASSURANCE VIE HYPOTHÉCAIRE : Assurance qui rembourse le prêt hypothécaire en cas de décès de l'emprunteur, et qui assure ainsi la sécurité financière de sa famille.

AVOIR PROPRE : Valeur que détient le propriétaire dans son habitation une fois déduit le montant du prêt hypothécaire et des autres dettes grevant la propriété. Habituellement, l'avoir propre augmente graduellement, au fur et à mesure que le prêt est remboursé. Les variations des valeurs sur le marché et les améliorations apportées à la maison peuvent aussi avoir une incidence sur l'avoir propre.

CAPITAL : Somme d'argent empruntée (sans les intérêts).

CITC : Ce que le propriétaire doit payer chaque mois : capital et intérêts du prêt hypothécaire, taxes foncières et chauffage – soit l'ensemble des principaux frais d'un propriétaire.

DATE D'ÉCHÉANCE : Date à laquelle le terme du prêt hypothécaire prend fin. À l'échéance, le prêt hypothécaire doit être remboursé intégralement, renégocié ou renouvelé.

DATE DE CLÔTURE : Date où la vente de la propriété devient finale et le nouveau propriétaire prend possession de la maison.

DÉFAUT : Retard dans le versement d'un paiement hypothécaire ou autre manquement aux obligations du prêt hypothécaire. S'il y a défaut de la part de l'emprunteur, le prêteur peut lui imposer une pénalité ou même entreprendre une action en justice pour prendre possession de la propriété.

DROIT DE CESSION IMMOBILIÈRE : Taxe imposée par certaines provinces et municipalités (généralement un pourcentage du prix d'achat) que l'acheteur doit payer au moment de la clôture de la vente.

ÉVALUATION : Estimation de la valeur marchande actuelle d'une propriété.

IMPÔT FONCIER (OU TAXES FONCIÈRES) : Taxe imposée par la municipalité, calculée en fonction de la valeur de la propriété. Certains prêteurs perçoivent un montant pour couvrir l'impôt foncier, en même temps que le paiement hypothécaire, et le versent à la municipalité au nom du propriétaire.

Conseil hypothécaire

Préparez-vous! Les frais de clôture peuvent atteindre environ 4 % du prix d'achat de votre maison.



INSPECTION DU BÂTIMENT : Examen approfondi et évaluation de l'état du bâtiment par un professionnel qualifié. L'inspection couvre notamment la structure du bâtiment et les systèmes mécaniques et électriques.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ : Possibilité, pour l'emprunteur, de rembourser une partie de l'emprunt à l'avance, sans pénalité. Un paiement supplémentaire est appliqué directement au capital, puisque le paiement mensuel couvre les intérêts.

PÉNALITÉ POUR REMBOURSEMENT ANTICIPÉ : Somme exigée par le prêteur si l'emprunteur effectue un remboursement anticipé au-delà de la limite permise.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À RATIO ÉLEVÉ : Prêt dont le montant équivaut à plus de 80 % de la valeur de la propriété (autrement dit, la mise de fonds équivaut à moins de 20 % du prix d'achat). En général, ce type de prêt doit être assuré contre le défaut de paiement par une assurance prêt hypothécaire de la SCHL ou d'un assureur privé.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE : Prêt dont le taux d'intérêt ne peut être changé durant le terme du prêt.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX VARIABLE : Prêt dont le taux d'intérêt varie en fonction des taux du marché. En général, le montant des paiements ne change pas. C'est la proportion du paiement allant au remboursement du capital et au paiement des intérêts qui fluctue avec le taux d'intérêt.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE ACCORDÉ PAR LE VENDEUR : Prêt hypothécaire consenti à l'acheteur par le vendeur, et non une banque ou un autre établissement financier.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE FERMÉ : Prêt qui ne peut normalement pas être remboursé ni renégocié avant la fin du terme sans la permission du prêteur et sans pénalité. Certains prêts hypothécaires fermés autorisent des paiements additionnels ou accélérés,

dans la mesure où le stipule le contrat hypothécaire.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE ORDINAIRE : Prêt représentant jusqu'à 80 % de la valeur de la propriété (l'acheteur verse une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat). En général, une assurance prêt hypothécaire n'est pas requise pour un prêt hypothécaire ordinaire.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE OUVERT : Prêt flexible qui permet à l'emprunteur de rembourser ou de renégocier le prêt en tout temps sans pénalité. Cette flexibilité s'accompagne généralement d'un taux d'intérêt plus élevé que pour un prêt hypothécaire fermé.

RATIO D'AMORTISSEMENT BRUT DE LA DETTE (ratio ABD) : Pourcentage du revenu mensuel brut consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts du prêt hypothécaire, au paiement des taxes foncières et des frais de chauffage, plus, s'il y a lieu : 50 % des frais de copropriété et 100 % du loyer du terrain (s'il s'agit d'un terrain loué à bail). Pour qu'un emprunteur soit admissible à un prêt hypothécaire, son ratio ABD doit se situer sous 35 à 39 % (selon le prêteur).

RATIO D'AMORTISSEMENT TOTAL DE LA DETTE (ratio ATD) : Pourcentage du revenu brut consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts du prêt hypothécaire, au paiement des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage, ainsi que de toutes les autres obligations financières, comme un prêt automobile, un prêt personnel ou une carte de crédit. Pour que l'emprunteur soit admissible à un prêt hypothécaire, son ratio ATD doit être sous 42 à 44 % (selon le prêteur).

TERME DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE : Période de temps pendant laquelle les modalités du prêt hypothécaire, comme le taux d'intérêt et le calendrier des paiements, demeurent en vigueur. À la fin du terme, le prêt peut être remboursé, renouvelé ou renégocié, généralement avec de nouvelles modalités.

VENDEUR : Personne qui vend sa propriété.



Conseil hypothécaire

Respectez votre budget!
C'est la meilleure façon
d'éviter les angoisses
financières futures.



**Félicitations,
vous êtes
maintenant
propriétaire!**



Nous avons le prêt hypothécaire pour ça!



**CENTRES HYPOTHÉCAIRES
DOMINION**