

Un guide pour entreprendre cette aventure excitante: l'accession durable à la propriété

Guide du premier acheteur



**CANADA
GUARANTY**

Fier d'être canadien **DEPUIS 2010**

www.canadagaranty.ca/fr



félicitations!

Vous avez fait le premier pas pour devenir propriétaire.

L'achat de votre première propriété peut être très excitant mais il peut aussi apporter son lot de bouleversements alors que vous vous apprêtez à prendre l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Ce guide vous aidera à mieux comprendre les engagements financiers en tant que propriétaire ainsi que le processus d'achat d'une propriété. Vous serez alors plus confiant pour prendre les meilleures décisions. Ce guide procure, étape par étape, les réponses aux questions les plus souvent posées et aussi des éléments clés et des ressources qui vous aideront à vous préparer en vue de cette aventure excitante que représente l'accession à la propriété.

Conseil

Un glossaire des mots-clés est joint à la fin de ce guide. Il comprend des définitions détaillées qui apportent plus de contexte et expliquent des concepts qui vous sont peut-être inconnus. Les références aux mots-clés du glossaire sont soulignées d'un trait double. Avant de poursuivre votre lecture, nous vous invitons à parcourir le glossaire afin d'avoir une meilleure compréhension de ces termes.

Les renseignements et exemples présentés n'illustrent pas nécessairement toutes les possibilités, exclusions et conditions applicables aux produits et services mentionnés. Malgré tous les efforts possibles pour s'assurer que les renseignements sont mis à jour et exacts, le contenu de ce guide ne devrait pas être utilisé comme l'unique source d'avis ou d'opinions de professionnels ou d'experts. Il est conseillé aux utilisateurs d'obtenir les avis pertinents, recommandations et/ou opinions d'un spécialiste juridique accrédité, conseiller hypothécaire ou professionnel qualifié de l'industrie, selon le cas, avant de prendre une décision financière.

LE CHEMIN VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Venez-vous d'obtenir votre diplôme ou de vous marier? Êtes-vous un nouveau parent, en réorientation de votre carrière ou nouvellement à la retraite? Peu importe à quel stade vous êtes dans votre vie, si vous n'avez jamais acheté une propriété, la pensée de le faire peut être intimidante. Cela est tout à fait normal et vous semblera plus facile une fois que vous vous familiarisez avec le processus et vous vous préparez à vous poser les bonnes questions ainsi qu'à votre conseiller hypothécaire.

Plusieurs premiers acheteurs commencent par la visite libre d'une propriété. Pourtant, cette activité devrait être une des dernières étapes du processus d'acquisition. Une fois que vous avez trouvé la propriété de vos rêves, le processus de l'acquérir peut se produire assez rapidement. C'est pourquoi une bonne préparation et des recherches minutieuses sont primordiales. Idéalement, vous devez déjà connaître votre capacité financière et d'emprunt avant de vous mettre à la recherche d'une propriété.

L'utilisation de ce guide représente un excellent premier pas afin de prendre les bonnes décisions concernant la propriété qui conviendra le mieux à vous et votre famille, maintenant et plus tard.

Nous vous félicitons d'avoir entamé cette étape importante. Passez à la page suivante pour connaître la suite des choses!



COMMENT LES GENS PAIENT-ILS LEUR PROPRIÉTÉ?

Le scénario le plus simple est celui d'une personne aux ressources financières illimitées qui pourrait payer l'achat de sa propriété entièrement à partir de ses épargnes. Pour ce type d'acheteur, il suffit de trouver la propriété qui lui plaît et de faire une offre directement au vendeur (vente privée ou gré à gré) ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier (vente liée à une inscription immobilière). Si l'offre est acceptée par le vendeur, une date de clôture est fixée. À cette date, des spécialistes juridiques s'assurent du transfert des fonds au vendeur et du titre de propriété à l'acheteur. Le vendeur et l'acheteur paient chacun les frais de clôture applicables, et l'acheteur prend possession de la propriété.

Malheureusement, ce scénario se produit rarement. La plupart des premiers acheteurs doivent faire appel au financement (sous forme d'un prêt hypothécaire). Voyez l'exemple suivant à ce sujet.

- Jean souhaite acquérir une propriété dont le prix d'achat affiché est de 500 000 \$.
- Heureusement, Jean a épargné 25 000 \$, somme qu'il a déposée dans son compte en banque en vue d'un tel achat.
 - Ces 25 000 \$ constituent la mise de fonds.
- Sa propriété de rêve coûte 500 000 \$ mais puisque Jean ne dispose que de 25 000 \$, il doit faire appel à une institution financière (un prêteur) qui serait disposée à lui prêter les 475 000 \$ manquants.
 - Ce type d'emprunt lié à un bien immobilier s'appelle un prêt hypothécaire.
- Le montant financé de 475 000 \$ représente 95 % du prix d'achat de 500 000 \$ ($475\,000\ \$ / 500\,000\ \$ = 95\ \%$), ce qui fait de cet emprunt un prêt hypothécaire avec un rapport prêt-valeur (RPV) de 95 %.
- Généralement, les institutions en mesure d'accorder un prêt hypothécaire sont : les banques, les prêteurs spécialisés seulement dans les prêts hypothécaires, les coopératives de crédit et les sociétés de fiducie. Chacune de ces entités possède ses propres lignes directrices pour évaluer l'admissibilité des emprunteurs éventuels et leur permettre de prendre une décision. Ces lignes directrices sont parfois une source de frustration pour les emprunteurs en raison de leur manque de souplesse et des exigences supplémentaires tel que la collecte ou la production de documents additionnels. Néanmoins, ces lignes directrices existent pour confirmer la capacité d'un emprunteur à maintenir un coût abordable d'accession à la propriété à long terme.

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Au Canada, toute propriété acquise avec une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat doit (par la loi) être couverte par une assurance prêt hypothécaire (communément appelée une « assurance hypothécaire »). Cette assurance vise à protéger le prêteur en cas de défaut de paiement du prêt hypothécaire par l'acheteur. Une prime d'assurance prêt hypothécaire sera ajoutée au montant du prêt hypothécaire et amortie sur la durée de vie de ce dernier. Elle ne constitue pas un coût initial.

Et si nous inversions les rôles? Supposons que vous êtes un prêteur. Quelles questions poseriez-vous ou quels renseignements et quelles garanties exigeriez-vous si une personne voulait vous emprunter 475 000 \$?

DOCUMENTS REQUIS



Souvent, quelques heures suffisent pour rassembler les documents nécessaires à la vérification d'admissibilité d'un emprunteur à un prêt hypothécaire de plusieurs centaines de milliers de dollars. Cependant, le plus tôt vous vous y mettez, mieux ce sera dans votre démarche d'accession à la propriété. La préparation et la présentation à l'avance de ces documents à votre conseiller hypothécaire contribueront à réduire les surprises qui peuvent survenir pendant le processus d'achat d'une propriété.

Documents de confirmation d'emploi et du revenu

Certains documents que vous devriez recueillir tôt dans votre démarche sont présentés ci-dessous:

T1 Générale	<u>T1 Générale</u> des <u>deux</u> dernières années.
Avis de cotisation	<u>Avis de cotisation</u> des <u>deux</u> dernières années.
Relevé de paye	<u>Deux</u> relevés de paye les plus récents.
Lettre d'emploi	Lettre d'emploi du service des ressources humaines de votre employeur, rédigée dans les 30 derniers jours et détaillant votre poste, votre paye et votre ancienneté. Elle doit également fournir les coordonnées d'une personne-ressource que le prêteur pourra joindre pour obtenir une confirmation verbale des renseignements dans la lettre.
Historique documenté des fonds	Habituellement, les relevés bancaires ou de placements confirmant l'historique de 90 jours de la somme destinée à la mise de fonds.

Si vous recueillez ces documents tôt dans le processus, il est possible qu'ils ne soient plus valides au moment de l'achat de la propriété. Toutefois, vous devriez réussir à vous procurer rapidement de nouvelles versions qui sont nécessaires pour satisfaire aux lignes directrices du prêteur avant de pouvoir procéder à l'achat.

Maintenant que vous comprenez le rôle du prêt hypothécaire lors de l'achat d'une propriété, examinons deux facteurs sur lesquels se basent les prêteurs lorsqu'ils établissent l'admissibilité des emprunteurs. Ainsi, vous découvrirez l'importance cruciale des antécédents de crédit et du revenu d'un emprunteur dans le processus décisionnel d'un prêteur.

ANTÉCÉDENTS DE CRÉDIT

Saviez-vous que le fait de payer tous vos achats en espèces et de ne jamais demander un prêt ou une carte de crédit pourrait jouer contre vous au moment de l'achat d'une propriété? Plusieurs acheteurs potentiels sont surpris de l'apprendre. Or, si vous étiez un prêteur et aviez à déterminer la capacité d'un emprunteur à effectuer ses versements hypothécaires, comment pourriez-vous le faire sans preuve tangible qu'il a déjà été capable de rembourser des dettes?

Les prêteurs se tournent vers les agences d'évaluation du crédit pour obtenir le rapport de solvabilité d'un emprunteur. Outre les renseignements personnels, un rapport de solvabilité fait état de l'historique de remboursement des prêts, des cartes de crédit, des marges de crédit et des services de téléphonie cellulaire, ainsi que des soldes impayés, des limites de crédit et des versements minimaux. De plus, le rapport de solvabilité indique le nombre de demandes de crédit par l'emprunteur et s'il a fait l'objet de recouvrements, déclaré faillite ou déposé une proposition concordataire.

Tous les renseignements qui composent le rapport de solvabilité influencent la cote de crédit d'un emprunteur. L'une des premières choses à faire lorsque vous envisagez d'acheter une propriété est de vous renseigner sur votre cote de crédit. Si votre cote de crédit est faible, vous devriez peut-être prendre le temps de l'améliorer avant que l'achat d'une propriété puisse redevenir une option réaliste. Les sections Glossaire et Ressources de ce guide contiennent des renseignements supplémentaires au sujet du crédit et sur la façon d'obtenir votre rapport de solvabilité.

Incidences négatives sur votre cote de crédit

Les actions suivantes peuvent avoir des répercussions négatives sur vos antécédents et votre cote de crédit : le fait de payer un compte d'emprunt en retard (notamment au moment où est produit votre rapport de solvabilité), d'avoir fait ou de faire l'objet de recouvrements, de compter plusieurs enquêtes de solvabilité récentes, de ne pas afficher un long historique en matière de comptes d'emprunt, d'avoir dépassé la limite de crédit (ne serait-ce que de 1 \$) et de frôler la limite sur plusieurs comptes d'emprunt (forte utilisation du crédit).

Moyens pour améliorer votre cote de crédit

Pour améliorer vos antécédents et votre cote de crédit, assurez-vous de maintenir un excellent historique de remboursement, d'afficher une faible utilisation du crédit et d'être titulaire d'un compte d'emprunt depuis longtemps ou d'en avoir plusieurs.

FAIBLE UTILISATION DU CRÉDIT

Une faible utilisation du crédit démontre au prêteur que vous avez une certaine retenue et que vous n'utilisez pas nécessairement tout le crédit à votre disposition. Plus la différence entre votre limite de crédit et votre solde est grande, plus votre cote de crédit sera meilleure.

QUESTIONS SUR LES ANTÉCÉDENTS DE CRÉDIT PARTIE 1		
DESCRIPTION	OUI	NON (FAITES UN CHOIX.)
Votre cote de crédit est-elle de 700 ou plus? <i>(Alors que les institutions financières définissent leurs propres lignes directrices sur la cote de crédit minimale qui est nécessaire pour être admissible à un prêt hypothécaire, les cotes de 700 et plus sont généralement considérées comme bonnes.)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous deux comptes d'emprunt ou plus, chacun d'une limite d'au moins 2 500 \$ et ouvert depuis deux ans ou plus? <i>(Cette question permet d'évaluer votre « expérience de crédit ». Plus votre historique de remboursement est étoffé, meilleure est votre expérience.)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présentement, utilisez-vous moins que la limite de crédit accordée sur tous vos comptes d'emprunt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* Si vous avez répondu « Non » à une des questions de la partie 1, nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire qui vous aidera à obtenir votre cote de crédit et à comprendre votre profil et, au besoin, vous suggérera des mesures que vous pouvez prendre pour développer et améliorer vos antécédents de crédit.

Conseil

Il suffit parfois de quelques mois pour grandement améliorer des antécédents de crédit. D'autres cas peuvent par contre nécessiter des années de travail. Il est essentiel que vous connaissiez vos antécédents de crédit. Vous devriez en faire votre principale priorité. Consultez immédiatement un conseiller hypothécaire si vous croyez que votre cote ou vos antécédents de crédit ne sont pas satisfaisants.

QUESTIONS SUR LES ANTÉCÉDENTS DE CRÉDIT PARTIE 2		
DESCRIPTION	OUI	NON (FAITES UN CHOIX.)
Faites-vous l'objet de recouvrements?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous déjà fait faillite, déposé une proposition concordataire ou une proposition de consommateur?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* Si vous avez répondu « Oui » à une des questions de la partie 2, nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire qui vous aidera à déterminer comment améliorer vos antécédents de crédit.

Conseil

Si, à tout moment, vous éprouvez des difficultés financières et envisagez de déclarer faillite, de déposer une proposition de consommateur ou une proposition concordataire, nous vous recommandons fortement de demander conseil à un avocat et/ou comptable, en plus de consulter un conseiller hypothécaire. Si vous empruntez une telle avenue, vous risquez de vous retrouver dans l'impossibilité d'acheter une propriété pendant plusieurs années. Vous devez donc avoir une bonne compréhension de toutes les options et solutions alternatives qui s'offrent à vous.

REVENU

Saviez-vous que le fait de surestimer le revenu lors des premières conversations avec le conseiller hypothécaire est souvent la principale raison pour laquelle les négociations échouent après une approbation? C'est pourquoi vous devez bien connaître les types de revenus admissibles et utilisés aux fins de l'obtention d'un prêt hypothécaire.

Le revenu prend plusieurs formes. Prenons l'exemple classique et tout simple d'un employé au revenu garanti qui ne touche aucune prime ni aucun revenu variable. Il pourrait s'agir d'un agent administratif comptant plusieurs années d'expérience dont le revenu annuel s'établit à 50 000 \$. Il ne reçoit aucune prime et il ne fait aucune heure supplémentaire.

Les cas les plus complexes sont ceux des employés sans heures garanties, occupant un emploi saisonnier ou rémunérés uniquement à la commission, et des travailleurs autonomes, c'est-à-dire les gens à leur compte.

Les prêteurs généralement préfèrent que les employés cumulent plusieurs années de service dans un même secteur et auprès de leur employeur actuel. Un revenu imposable et garanti constitue souvent la rémunération la plus simple. Dans le cas d'un revenu avec un volet variable, un historique de deux ans est habituellement exigé.

En recueillant vos documents sur le revenu tôt dans le processus, et en répondant aux questions suivantes en présence de votre conseiller hypothécaire, vous prenez les mesures pour limiter les surprises évitables dans votre démarche d'accession à la propriété.

QUESTIONS SUR LE REVENU PARTIE 1		
DESCRIPTION	OUI	NON (FAITES UN CHOIX.)
Occupez-vous votre poste actuel auprès du même employeur depuis plus de deux ans?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Votre revenu découle-t-il entièrement d'un salaire garanti ou d'un minimum d'heures de travail garanti?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
L'impôt sur le revenu est-il déduit à chaque paye par votre employeur?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

* Si vous avez répondu « Non » à une des questions de la partie 1, vous devrez fort probablement fournir des documents pour prouver votre revenu sur deux ans, notamment des déclarations T1 Générale et des avis de cotisation. Idéalement, le même employeur doit servir à établir la moyenne sur deux ans. Cependant, aucune situation n'est identique. C'est pourquoi nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire au sujet de votre situation particulière.

QUESTIONS SUR LE REVENU PARTIE 2		
DESCRIPTION	OUI	NON (FAITES UN CHOIX.)
Occupez-vous un emploi saisonnier?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Une partie du revenu que vous désirez soumettre aux fins d'admissibilité à un prêt hypothécaire provient-elle de prestations d'assurance-emploi?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Travaillez-vous pour un membre de votre famille?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Êtes-vous en période de probation à votre emploi?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Votre emploi est-il temporaire, contractuel, occasionnel ou à temps partiel?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Tirez-vous une partie de votre revenu d'une pension alimentaire?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Êtes-vous un travailleur autonome ou travaillez-vous pour une société dans laquelle vous détenez une participation?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Tirez-vous une partie de votre revenu de primes non garanties ou d'heures supplémentaires?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

* Si vous avez répondu « Oui » à une des questions de la partie 2, vous devrez fort probablement fournir des documents pour prouver votre revenu sur deux ans, notamment des déclarations T1 Générale et des avis de cotisation. Aucune situation n'est identique. C'est pourquoi nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire au sujet de votre situation particulière.

QUESTIONS SUR LE REVENU PARTIE 3	
DESCRIPTION	OUI NON (FAITES UN CHOIX.)
Tirez-vous une partie de votre revenu de sources non imposables (p. ex., des prestations gouvernementales pour enfants, des dons ou un héritage)?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Tirez-vous une partie de votre revenu d'allocations pour famille d'accueil?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

* En règle générale, si vous avez répondu « Oui » aux questions de la partie 3, vous ne pourrez peut-être pas utiliser une portion de ce revenu aux fins d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Cependant, aucune situation n'étant identique, nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire au sujet de votre situation particulière.

Prochaines étapes

Maintenant que vous avez un aperçu des éléments les plus importants lorsque vous souhaitez acquérir une propriété, soit une idée de vos antécédents de crédit et une estimation fiable de votre revenu brut disponible, il est temps de passer aux prochaines étapes. Lorsque vous aurez complété les étapes suivantes, une discussion avec un conseiller hypothécaire vous permettra de déterminer le versement hypothécaire maximal auquel vous pourriez être admissible. Le montant que vous souhaiteriez payer et le montant auquel vous pourriez être éligible sont rarement la même chose.

BUDGET POUR LES DÉPENSES INITIALES ET COURANTES

Combien pouvez-vous vous permettre?

Voici les étapes qui vous aideront à établir votre budget pour l'achat d'une propriété et à comprendre les coûts d'entretien à long terme rattachés à une propriété. Les étapes 1 à 5 prennent en considération votre style de vie et vos dépenses discrétionnaires. Ainsi, vous arriverez à calculer un versement mensuel qui respectera votre capacité financière.

ÉTAPE 1 CALCUL DES FINANCES PERSONNELLES

ÉTAPE 2 CALCUL DE LA MISE DE FONDS

ÉTAPE 3 PLANIFICATION DES DÉPENSES INITIALES

ÉTAPE 4 CALCUL DES COÛTS D'ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ

ÉTAPE 5 PLANIFICATION POUR UNE POSSESSION À LONG TERME

Examinons d'abord vos finances personnelles. Passez à la page suivante pour connaître la suite des choses!

ÉTAPE 1 CALCUL DES FINANCES PERSONNELLES

Les feuilles de travail suivantes vous aideront à établir votre budget pour l'achat d'une propriété.

A. FEUILLE DE TRAVAIL sur le revenu mensuel du ménage

Utilisez cette feuille de travail pour calculer le revenu mensuel du ménage.

REVENU MENSUEL DU MÉNAGE	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Revenu mensuel net du ménage <i>(Revenu mensuel total après impôt et retenues salariales habituelles pour les membres du ménage qui se porteront acquéreurs de la propriété.)</i>	\$
Autre revenu <i>(S'il y a lieu.)</i>	\$
Total du revenu mensuel du ménage <i>(CALCUL : Additionnez tous les revenus susmentionnés.)</i>	\$

B. FEUILLE DE TRAVAIL sur les dépenses personnelles mensuelles du ménage

Utilisez cette feuille de travail pour calculer les dépenses personnelles mensuelles.

DÉPENSES PERSONNELLES MENSUELLES DU MÉNAGE	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Transport <i>(Prêts auto, assurance, essence, transport en commun, etc.)</i>	\$
Garde d'enfant <i>(Garderie, gardiennage, etc.)</i>	\$
Vêtements <i>(Moyenne mensuelle des coûts vestimentaires des futurs acquéreurs et des personnes à leur charge.)</i>	\$
Paievements des dettes <i>(Paievements mensuels courants sur les cartes de crédit, marges de crédit, prêts étudiants, etc.)</i>	\$
Épicerie <i>(Moyenne mensuelle des coûts des aliments pour les futurs acquéreurs et les personnes à leur charge.)</i>	\$
Frais médicaux/dentaires <i>(Moyenne mensuelle des frais médicaux/dentaires non couverts par une assurance.)</i>	\$
Dépenses discrétionnaires <i>(Téléphone, internet, télévision, divertissements, cadeaux, articles de soins personnels.)</i>	\$
Autres dépenses <i>(Pension alimentaire pour un ex-conjoint ou un enfant, etc.)</i>	\$
Total des dépenses personnelles mensuelles du ménage <i>(CALCUL : Additionnez toutes les dépenses susmentionnées.)</i>	\$

Conseil

Les coûts d'habitation, notamment le loyer, ne sont pas pris en considération dans cette feuille de travail puisqu'ils le seront à l'égard du prêt hypothécaire pour votre nouvelle demeure.

C. FEUILLE DE TRAVAIL sur les fonds nets disponibles

Utilisez cette feuille de travail pour calculer combien il vous reste après toutes vos dépenses mensuelles.

FONDS NETS DISPONIBLES	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Total du revenu mensuel du ménage <i>(Calculé grâce à la feuille de travail sur le revenu mensuel du ménage, à la partie A de l'étape 1.)</i>	\$
Total des dépenses personnelles mensuelles du ménage <i>(Calculé grâce à la feuille de travail sur les dépenses personnelles mensuelles, à la partie B de l'étape 1.)</i>	\$
Total des fonds nets disponibles <i>(CALCUL : Soustrayez le total des dépenses personnelles mensuelles du ménage du total du revenu mensuel du ménage)</i>	\$

D. FEUILLE DE TRAVAIL sur l'épargne

Utilisez cette feuille de travail pour calculer combien vous avez épargné pour l'achat de votre propriété.

ÉPARGNE	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Épargne du ménage <i>(Fonds disponibles pour l'achat d'une propriété)</i>	\$
Autres fonds/économies <i>(REER, placements et dons)</i>	\$
Total de l'épargne <i>(CALCUL : Additionnez l'épargne du ménage et les autres fonds/économies.)</i>	\$



ÉTAPE 2 CALCUL DE LA MISE DE FONDS

Les feuilles de travail suivantes vous aideront à déterminer le montant que vous devez avoir en main au moment de l'achat de la propriété.

A. FEUILLE DE TRAVAIL sur la mise de fonds

Pour les propriétés dont le prix d'achat est de 500 000 \$ ou moins, la mise de fonds minimale est de 5 %. Lorsque le prix d'achat est supérieur à 500 000 \$, mais inférieur à 1 million de \$, la mise de fonds minimale est de 5 % pour la première tranche de 500 000 \$ et de 10 % pour la portion excédentaire. Dans le cas d'une propriété dont le prix d'achat est de 1 million de \$ ou plus, la mise de fonds minimale est de 20 %. Avant d'entrer votre mise de fonds finale, utilisez les tableaux A, B ou C pour déterminer la mise de fonds minimale, selon le prix d'achat de votre nouvelle propriété.

TABLEAU A		MISE DE FONDS MINIMALE POUR UN PRIX D'ACHAT \leq 500 000 \$	
Prix d'achat :		\$	
	<i>Minimum de 5 % s'applique au prix d'achat total :</i>		5 %
Montant de la mise de fonds minimale :		\$	

TABLEAU B		MISE DE FONDS MINIMALE POUR UN PRIX D'ACHAT $>$ 500 000 \$ ET $<$ 1 000 000 \$	
Prix d'achat :		\$	
	<i>Minimum de 5 % s'applique à la première tranche de 500 000 \$ (500 000 \$ x 5 %) :</i>	\$	
	<i>10 % s'applique à la portion excédentaire [(Prix d'achat - 500 000 \$) x 10 %] :</i>	\$	
Montant de la mise de fonds minimale :		\$	

TABLEAU C		MISE DE FONDS MINIMALE POUR UN PRIX D'ACHAT \geq 1 000 000 \$	
Prix d'achat :		\$	
	<i>Minimum de 20 % s'applique au prix d'achat total :</i>		20 %
Montant de la mise de fonds minimale :		\$	

MISE DE FONDS FINALE	
Montant de la mise de fonds : <i>Entrez le montant de la mise de fonds souhaitée, qui doit être supérieur ou égal à la valeur calculée dans les tableaux A, B ou C.</i>	\$

REMARQUE : Pour calculer le montant de mise de fonds minimale et confirmer le montant des versements hypothécaires, vous pouvez utiliser le [Calculateur des versements hypothécaires](#) sur le site Web de Canada Guaranty.

Conseil

- REER: Les premiers acheteurs peuvent retirer jusqu'à 35 000 \$ de leur REER (70 000 \$ dans le cas d'un couple) pour l'achat d'une propriété. Ils disposent ensuite de 15 ans pour rembourser les fonds ainsi utilisés.
- DONS: Les dons en argent d'un membre de la famille immédiate peuvent servir aux fins de la mise de fonds pour une propriété de 1 à 4 logements. Les membres d'une famille immédiate incluent les relations légales parents/enfants, les frères et sœurs, les grands-parents et les petits-enfants.

B. FEUILLE DE TRAVAIL sur l'adéquation du prix d'achat

Cette feuille de travail peut vous permettre de découvrir si vous avez suffisamment épargné aux fins de la mise de fonds pour acheter la propriété que vous désirez. Si le total est positif, vous avez les moyens de verser la mise de fonds requise pour la propriété choisie. Si le total est négatif, ne vous découragez pas. Des options s'offrent à vous. Vous devrez peut-être choisir une propriété moins chère pour l'instant ou vous employer à accroître votre épargne afin d'acheter l'habitation de vos rêves plus tard.

ADÉQUATION DU PRIX D'ACHAT	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Total de l'épargne <i>(Calculé grâce à la feuille de travail sur l'épargne, à la partie D de l'étape 1)</i>	\$
Montant de la mise de fonds <i>(Entré dans le tableau de la mise de fonds à la partie A de l'étape 2)</i>	\$
Total de l'adéquation du prix d'achat : <i>(CALCUL : Soustrayez la mise de fonds du total de l'épargne.)</i>	\$

Aux sections suivantes, nous parlerons d'autres engagements financiers liés à l'achat et à l'entretien d'une propriété. Ainsi, vous pourrez planifier en conséquence.



ÉTAPE 3 PLANIFICATION DES DÉPENSES INITIALES

Les exemples qui suivent vous aideront à déterminer le montant dont vous aurez besoin pour l'achat d'une propriété.

Le tableau regroupe des exemples de dépenses initiales associées à l'achat d'une propriété dont vous devez avoir connaissance. Ces dépenses sont souvent appelées les « frais de clôture ». Vous devrez payer les frais applicables parmi les suivants avant de pouvoir prendre possession de votre demeure, ou peu de temps après. Nous vous recommandons de vous entretenir avec votre conseiller hypothécaire, ou encore, des amis ou des membres de votre famille qui peuvent vous aider à comprendre le processus et les frais associés.

Aucune expérience d'achat n'est identique. La liste suivante se veut exhaustive, mais il est possible qu'elle ne contienne pas tous les frais associés à l'achat de votre nouvelle propriété. De plus, sachez que les frais ci-dessous ne s'appliquent pas nécessairement à toutes les situations.

DÉPENSES INITIALES EXEMPLES	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
<u>Frais d'évaluation de la propriété</u> (Habituellement, entre 150 \$ et 500 \$.)	\$
<u>Frais d'inspection de la propriété</u> (Habituellement, entre 500 \$ et 2 000 \$.)	\$
<u>Droits de mutation immobilière</u> (Non applicables en Alberta et en Saskatchewan; de 0 % de la valeur de la propriété après les remboursements applicables et jusqu'à 3 % dans d'autres situations.)	\$
<u>Frais juridiques et de déboursé</u> (Aussi appelés frais de clôture; habituellement, entre 700 \$ et 2 000 \$.)	\$
<u>Frais de changement de serrure</u> (Habituellement, entre 50 \$ et 250 \$.)	\$
<u>Primes d'assurance prêt hypothécaire</u> (seulement si non comprises dans votre prêt hypothécaire) (Les primes d'assurance prêt hypothécaire peuvent être payées à l'avance ou comprises dans le prêt hypothécaire afin d'être amorties sur la durée de vie du prêt.)	\$
<u>Frais de déménagement/d'entreposage</u> (De 0 \$ à plus de 5 000 \$ selon la distance ou l'ampleur du déménagement, et le calendrier, les ressources et les circonstances de l'acheteur.)	\$
<u>Impôt foncier prépayé</u> (À la clôture, si le vendeur a déjà payé l'impôt foncier sur la propriété au-delà de la date de clôture de l'achat, ce vendeur recevra un crédit et l'acheteur doit alors payer ce crédit à l'avance, pour couvrir la somme déjà déboursée par le vendeur.)	\$
<u>Frais de certificat de statut ou de préclusion – Frais du Formulaire B pour copropriétés divisées</u> (Le nom de ce document dépend de la manière dont votre province y fait référence. Les frais peuvent varier entre 0 \$ et 400 \$ approximativement, selon votre province de résidence et les exigences du prêteur à l'égard de l'immeuble en question ou de la situation.)	\$
<u>Frais de certificat de localisation</u> (Habituellement, entre 100 \$ et 400 \$, s'il y a lieu.)	\$
<u>Frais de raccordement pour le téléphone, internet et le câble ou frais de dépôt</u> (S'il y a lieu.)	\$
<u>Assurance titres</u> (Souvent exigée par les prêteurs; plus de détails à ce sujet dans le glossaire des mots-clés. De 150 \$ à plus de 500 \$ selon la couverture choisie, la superficie et la valeur de la propriété.)	\$
<u>Frais de transfert des services publics (eau, électricité et gaz)</u> (Habituellement, entre 50 \$ et 300 \$.)	\$
<u>Autres</u>	\$
Estimation du total des dépenses initiales (CALCUL : Additionnez toutes les dépenses applicables parmi celles susmentionnées.)	

Conseil

- Le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est un allègement fiscal fédéral qui permet aux premiers acheteurs admissibles de recevoir jusqu'à 750 \$. Sachez que vous devez demander le crédit lorsque vous produisez votre déclaration de revenus pour l'année d'acquisition de votre résidence. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce crédit, veuillez cliquer [ici](#). Vous accéderez ainsi au site Web de l'Agence du revenu du Canada.

ÉTAPE 4 CALCUL DES COÛTS D'ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ

Les feuilles de travail suivantes vous aideront à déterminer le montant que vous devez consacrer chaque mois à l'entretien de votre propriété après son achat

FEUILLE DE TRAVAIL sur les coûts d'habitation mensuels

Ce qui suit se veut une liste des coûts d'habitation mensuels (récurrents) en tant que propriétaire. Utilisez cette feuille de travail pour estimer le total de vos coûts d'habitation mensuels. Si vous achetez une propriété existante, votre agent immobilier sera en mesure de vous communiquer certains frais payés chaque mois par le propriétaire actuel.

COÛTS D'HABITATION MENSUELS	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Versement hypothécaire mensuel*	\$
<u>Assurance de biens</u> (Habituellement, entre 50 \$ et 200 \$ par mois, selon le type de propriété et son emplacement.)	\$
Impôts fonciers (Entre 0,05 % et 2 % de l'évaluation municipale de votre propriété, <u>par année</u> , et selon le type de propriété et son emplacement. Exemple de calcul : Propriété de 500 000 \$ x 1 % = 5 000 \$ en impôts fonciers annuels. Impôts fonciers annuels de 5 000 \$ / 12 = 416,67 \$ destinés chaque mois aux impôts fonciers à payer.)	\$
Chauffage (Pour estimer les coûts de chauffage, multipliez la superficie en pieds carrés de la propriété par 0,04 dans le cas d'une copropriété et par 0,06 dans le cas d'une maison. Par exemple, les coûts de chauffage mensuels pour une maison de 2 000 pi ² sont estimés à 120 \$ [2 000 x 0,06].)	\$
Électricité (Habituellement, entre 50 \$ et 400 \$ par mois selon le type de propriété, sa taille et son emplacement.)	\$
Eau (Habituellement, entre 25 \$ et 150 \$ par mois, selon le nombre de personnes qui composent le ménage, le type de propriété et son emplacement.)	\$
Système d'alarme résidentiel (S'il y a lieu.)	\$
Frais de copropriété (Dans le cas d'une copropriété ou d'une maison en rangée, il n'est pas rare de devoir payer des frais mensuels au syndic de copropriété. Ces frais peuvent inclure certains des coûts susmentionnés et varient grandement du type, de l'âge, de la taille, de l'emplacement et de l'historique du bâtiment où se trouve le logement en question. De 150 \$ à plus de 700 \$ par mois.)	\$
Autres dépenses	\$
Total des coûts d'habitation mensuels: (<i>Additionnez tous les coûts d'habitation applicables parmi ceux susmentionnés.</i>)	\$

*Nous vous invitons à utiliser le [calculateur des versements hypothécaires de Canada Guaranty](#), présenté à la section Ressources de ce guide (page 19), afin d'estimer le paiement mensuel de votre prêt hypothécaire et votre prime d'assurance prêt hypothécaire.

Conseil

- Ratios d'endettement (ABD/ATD) : Les prêteurs se basent sur les ratios d'amortissement brut de la dette (ABD) et d'amortissement total de la dette (ATD) pour déterminer si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire. Pour en savoir plus sur ce sujet, veuillez consulter le glossaire des mots-clés à la page 16 de ce guide.

RÉSUMÉ sur l'entretien d'une propriété

Ce résumé peut vous aider à confirmer si vous arriverez facilement à entretenir votre propriété après son achat. Si le résultat est positif, votre situation financière est assez solide pour que vous puissiez vous offrir la propriété choisie. Toutefois, si le résultat est négatif, vous devriez envisager de choisir une propriété moins chère ou de réduire vos dépenses personnelles afin d'avoir plus de fonds pour réaliser l'achat de la propriété.

DÉPENSES LIÉES À L'ENTRETIEN D'UNE PROPRIÉTÉ	
DESCRIPTION	MONTANT (\$)
Fonds nets disponibles <i>(Calculés grâce à la feuille de travail sur les fonds nets disponibles, à la partie C de l'étape 1)</i>	\$
Total des coûts d'habitation mensuels <i>(Calculés grâce à la feuille de travail sur les coûts d'habitation mensuels, à l'étape 4.)</i>	\$
Dépenses liées à l'entretien d'une propriété après son achat <i>(CALCUL : Soustrayez le total des coûts d'habitation mensuels des fonds nets disponibles.)</i>	\$

ÉTAPE 5 PLANIFICATION POUR UNE POSSESSION À LONG TERME

Les exemples qui suivent vous aideront à déterminer le montant que vous voudriez mettre de côté pour les dépenses futures liées à l'habitation.

En planifiant les dépenses futures, vous avez une longueur d'avance sur les coûts supplémentaires que vous pourriez devoir assumer en tant que propriétaire. Cet exercice représente une autre occasion de discuter avec votre conseiller hypothécaire, des amis ou des membres de votre famille pour avoir une idée des engagements financiers qui découlent des exemples ci-dessous et de toute autre situation qui pourrait s'ajouter à cette liste.

En marge de votre planification des dépenses à long terme, il serait avisé de consulter un conseiller financier afin de mettre en place un plan d'épargne.

AUTRES DÉPENSES EXEMPLES	
DESCRIPTION	
Climatiseur/système de traitement de l'eau	Outils de jardinage/paysagement/service de tonte de pelouse
Remplacement/réparation d'appareils électroménagers	Remplacement du chauffe-eau
Construction/réparation/remplacement d'une terrasse	Humidificateur/déshumidificateur
Décoration intérieure	Peinture/papier peint
Re-surfaçage de l'asphalte	Travaux de rénovation, de réparation ou d'améliorations
Amélioration du système électrique	Réparation du toit
Garantie/inspections du système de chauffage	Équipement de déneigement
Meubles	Couvre-fenêtres

Conseil

Si, à tout moment pendant le processus d'achat d'une propriété (y compris après le retrait de conditions relatives à l'offre d'achat), vous envisagez de prendre un autre engagement financier (p. ex., l'achat d'une voiture ou un autre crédit à la consommation) ou d'apporter un changement important à votre situation (p. ex., changer d'emploi), veuillez en discuter avec votre conseiller hypothécaire avant d'agir afin de comprendre les conséquences sur l'approbation de votre prêt hypothécaire.



ET ENSUITE?

1. **POSEZ DES QUESTIONS** : Poursuivez vos conversations avec vos amis et les membres de votre famille afin d'en apprendre plus sur leur expérience d'achat d'une propriété. Ils peuvent vous recommander des professionnels qui vous renseigneront sur les particularités de l'accession à la propriété.
2. **COMPRENEZ LES TERMES** : Consultez le glossaire des mots-clés à la page 16 de ce guide. Vous y trouverez des renseignements sur certains des produits de Canada Guaranty qui peuvent vous être utiles lorsque vous examinez les différentes options hypothécaires.
3. **SOYEZ AU FAIT DE VOTRE SITUATION FINANCIÈRE** : Continuez de budgéter, demandez votre cote de crédit et familiarisez-vous avec les dépenses associées à l'achat et à la possession d'une propriété. Si vous ne l'avez pas déjà fait, commencez à recueillir les documents fiscaux, notamment vos déclarations T1 Générale et vos avis de cotisation des deux dernières années, ainsi qu'une lettre d'emploi et deux relevés de paye de votre employeur actuel.
4. **OBTENEZ UNE PRÉ-APPROBATION** : Lorsque viendra le moment de progresser dans votre démarche, renseignez-vous auprès de votre conseiller hypothécaire au sujet d'une pré-approbation. N'oubliez pas qu'une pré-approbation peut vous donner une meilleure idée du montant que vous pourrez emprunter et vous permettre de bloquer un taux hypothécaire pendant un certain temps. Toutefois, elle ne vous garantit pas une approbation au moment de l'achat de la propriété. Le prêteur et l'assureur hypothécaire procède à l'examen complet et officiel de vos documents seulement lorsque vous avez une offre d'achat acceptée en main. De plus, même si le prêteur autorise votre prêt et accepte tous les documents exigés, une étude de la propriété désirée doit être complétée par le prêteur et l'assureur avant l'approbation finale du prêt hypothécaire.
5. **RECHERCHEZ VOTRE FUTURE RÉSIDENCE** : C'est à partir de là ou tout devient excitant! Commencez vos recherches en ligne ou établissez une relation avec un agent immobilier qui peut vous aider à trouver la propriété de vos rêves.

Conseil

Même s'il est fortement recommandé d'obtenir une pré-approbation par l'intermédiaire de votre conseiller hypothécaire, l'approbation finale n'est émise qu'après l'examen complet du dossier par le prêteur et, le cas échéant, de l'assureur hypothécaire. Cet examen porte sur l'offre d'achat et la propriété choisie. Par ailleurs, il est extrêmement important de prévoir des conditions relatives au financement. Les offres sans condition de cette nature sont très risquées, en particulier pour les acheteurs qui doivent obtenir un prêt hypothécaire. Nous vous recommandons de consulter votre agent immobilier et votre conseiller hypothécaire avant de présenter une offre ou de retirer des conditions.

RESSOURCES

Nous avons dressé une liste de ressources utiles pour vous guider tout au long du processus d'achat de votre propriété. Elle regroupe des liens vers des sites Web qui peuvent vous aider à former votre équipe de professionnels, vous apporter de plus amples renseignements sur l'achat d'une maison et vous fournir un point de départ pour la recherche de votre première maison. Cette liste se trouve à la dernière page de ce guide.

CONCLUSION

Vous êtes arrivé à la fin de ce Guide du premier acheteur. Nous espérons que vous vous sentez maintenant plus confiant à l'idée d'entreprendre les prochaines étapes vers l'achat de votre première propriété. En utilisant les outils et les ressources dans ce guide, vous êtes sur la bonne voie pour réussir dans votre accession durable à la propriété. Si vous désirez obtenir plus de conseils et d'avis sur le processus d'achat de propriété, nous vous invitons à communiquer avec votre conseiller hypothécaire. Bonne chance dans vos recherches!

RENSEIGNEMENTS SUR LES PRODUITS DE SPÉCIALITÉ *de* CANADA GUARANTY

PROGRAMME ÉCONERGÉTIQUE

Le programme Avantage Éconergie de Canada Guaranty récompense les emprunteurs qui achètent une maison éconergétique ou qui font des rénovations éconergétiques. Grâce au programme Avantage Éconergie, les propriétaires qualifiés sont admissibles à un remboursement partiel de prime pouvant atteindre jusqu'à 25 %.

AVANTAGE AMÉLIORATIONS

Les emprunteurs qui achètent une maison et souhaitent y apporter des améliorations à valeur ajoutée peuvent maintenant intégrer ses coûts dans leur prêt hypothécaire de premier rang.

AVANTAGE DÉCAISSÉ PROGRESSIF

Ce programme répond aux besoins des emprunteurs qui envisagent de construire une nouvelle maison ou d'entreprendre des rénovations majeures dans leur propriété existante. Qu'il s'agisse d'une propriété bâtie par un constructeur ou auto-construite, vous pouvez bénéficier du programme Avantage Décaissé Progressif.

Veillez discuter avec votre conseiller hypothécaire pour en savoir plus au sujet de ces programmes et des autres produits de Canada Guaranty.

GLOSSAIRE DES MOTS-CLÉS

Agence d'évaluation du crédit

Agence qui recherche et recueille des renseignements sur le crédit d'une personne, produit un rapport de solvabilité qui comporte la cote de crédit, et remet cette information aux institutions financières aux fins de décision sur l'octroi d'un emprunt. Les deux principales agences d'évaluation du crédit au Canada sont Equifax et TransUnion.

Assurance de biens

Police d'assurance qui apporte une protection financière en cas de dommages à la propriété à la suite d'un sinistre, notamment un incendie ou un vol. Les types d'assurance de biens les plus fréquents sont l'assurance des propriétaires occupants, l'assurance locataire, l'assurance contre les tremblements de terre et l'assurance contre les inondations.

Assurance titres

Police d'assurance qui protège le prêteur ou le propriétaire contre les contestations à l'égard de la propriété ou des problèmes liés au titre de cette dernière. Elle fournit une protection contre les pertes découlant d'un défaut de titre, c'est-à-dire lorsqu'un désaccord empêche de fournir à l'acheteur un « bon et valable titre de propriété » ou encore un « titre clair ». Parmi les défauts possibles, mentionnons les emprises, les empiètements (de propriétés avoisinantes) et une hypothèque légale subsistante.

Avis de cotisation

Avis envoyé par l'Agence du revenu du Canada (ARC) à la suite de la production de la déclaration de revenus annuelle. Une personne peut produire sa T1 Générale elle-même ou demander à un comptable de le faire. L'avis de cotisation est une évaluation préliminaire (une nouvelle cotisation est parfois envoyée) menée par le gouvernement pour confirmer que le contribuable a bien rempli sa T1 Générale. L'avis de cotisation mentionne le solde d'impôt (le cas échéant) pour l'année d'imposition en question, les impôts déjà payés (le cas échéant), les crédits d'impôt reçus et les cotisations à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). L'avis de cotisation permet de confirmer le revenu brut du contribuable pendant l'année.

Compte d'emprunt

Facilité de crédit signalée aux agences d'évaluation du crédit (Equifax et TransUnion). Il peut s'agir d'un prêt hypothécaire, d'une marge de crédit, d'une carte de crédit ou de tout autre véhicule de crédit que déclare une institution financière ou un prêteur.

Copropriétés

Les copropriétés sont adjacentes d'une certaine façon (on n'a qu'à penser aux appartements ou aux maisons en rangée) et sont acquises en vertu d'un titre de copropriété, car des parties de l'habitation sont communes aux copropriétaires (toit, ascenseurs, entrées, jardins, etc.). L'entretien des parties communes est la responsabilité de tous les copropriétaires, tout comme les dépenses qu'elles encourrent. Dans le cas d'une copropriété, chaque propriétaire doit habituellement payer des frais mensuels pour couvrir les dépenses courantes associées à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Cote de crédit

La cote de crédit se calcule à partir des renseignements du rapport de solvabilité. Les cotes varient entre 300 et 900. Elles dépendent de plusieurs facteurs. Plus la cote est élevée, mieux c'est. Les prêteurs voient en cette cote un outil prévisionnel, qui les aide à déterminer la probabilité que vous remboursiez votre prêt, dans les délais prescrits. Une excellente cote de crédit est l'un des principaux éléments que prennent en considération les prêteurs au moment de se prononcer sur une demande de prêt. La cote de crédit peut également influencer sur le taux d'intérêt accordé et d'autres conditions et modalités du prêt. De plus amples renseignements sur la cote de crédit sont accessibles à la section « Dettes et emprunts » du site Web du gouvernement du Canada.

Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

Allègement fiscal fédéral qui permet aux premiers acheteurs admissibles de recevoir jusqu'à 750 \$.

Dépôt

Somme mise en fiducie par l'acheteur à la présentation d'une offre d'achat. Elle est retenue par l'agent immobilier ou l'avocat/le notaire jusqu'à la clôture de la vente. Elle est alors remise au vendeur.

Droits de mutation immobilière et frais d'enregistrement

Ils sont exigibles lors de chaque changement de propriétaire et se fondent sur le prix d'achat. Parfois, les acheteurs d'une première maison peuvent se voir exemptés d'une partie de ces coûts. Ces frais varient selon la province. Dans la plupart des provinces et des territoires, les acheteurs d'une première maison peuvent demander un rabais applicable à leurs droits de mutation immobilière. Pour plus d'information sur les droits de mutation immobilière et la manière d'être admissible à un rabais pour acheteur de première maison, veuillez visiter le site Web de votre gouvernement provincial.

Enquête de solvabilité

Enquête menée lorsqu'une institution financière ou de prêt a exigé votre rapport de solvabilité après une demande d'emprunt de votre part.

Frais d'évaluation de la propriété

Frais exigés à l'évaluation de la valeur marchande d'une propriété.

Frais de certificat de localisation

L'arpentage permet de déterminer les limites et mesures d'un terrain, l'emplacement des principales structures et les empiètements (clôture d'un voisin, par exemple) ou les servitudes (une entrée, notamment) enregistrées ou apparentes.

Frais de certificat de statut ou de préclusion / Formulaire B (copropriétés divisées)

Le certificat de statut (appelé aussi certificat de préclusion, ou Formulaire B en C.-B.) est un rapport sur l'état actuel d'un syndicat de copropriété, qui fournit un aperçu de la situation financière associée à l'immeuble et de celle de ses administrateurs.

Frais juridiques et de déboursé

Les honoraires d'un avocat ou d'un notaire pour la préparation du titre de propriété et de l'acte hypothécaire ainsi que les diverses recherches réalisées. Les frais de déboursé correspondent aux dépenses administratives engagées, notamment pour les inscriptions, les recherches et les fournitures, TPS/TVH en sus.

Inspection de la propriété

Service d'expert-conseil qui permet de déterminer la condition d'une propriété à la suite d'un examen visuel des équipements accessibles. L'inspection se concentre sur le fonctionnement de la propriété plutôt que sur les questions esthétiques, de décor ou qui concernent le code. L'inspection s'inscrit généralement dans une transaction immobilière, mais il est possible d'en prévoir une à tout moment.

Mise de fonds

Une mise de fonds, qui doit représenter au moins 5 % du prix d'achat, est la portion du prix d'achat de la propriété qui n'est pas financée par le prêt hypothécaire. Pour les propriétés dont le prix d'achat est de 500 000 \$ ou moins, la mise de fonds minimale est de 5 %. Lorsque le prix d'achat est supérieur à 500 000 \$, mais inférieur à 1 million de \$, la mise de fonds minimale est de 5 % pour la première tranche de 500 000 \$ et de 10 % pour la portion excédentaire. Dans le cas de propriétés dont le prix d'achat est de 1 million de \$ ou plus, la mise de fonds minimale est de 20 %.

L'acheteur accumule la mise de fonds à même ses ressources ou d'autres sources admissibles avant d'obtenir le prêt hypothécaire.

Prêt hypothécaire

Prêt utilisé pour financer l'achat d'une propriété. Le prêteur accorde à l'acheteur un prêt pour une partie du prix d'achat. Grâce à un tel prêt, l'acheteur est en mesure d'acquérir une propriété qui serait autrement hors de prix. En échange de ce prêt, l'acheteur accepte de rembourser la somme empruntée, plus des intérêts, sur une certaine période, appelée « période d'amortissement » (habituellement, 25 ans). Le taux d'intérêt est presque toujours fixé pour un terme qui est une durée plus courte que la période d'amortissement. Ainsi, tout au long des 25 ans de la période d'amortissement, l'acheteur aura plusieurs termes avec différents taux d'intérêt. Par exemple, les cinq premières années pourraient être assujetties à un certain taux d'intérêt, lequel sera renégocié après cette durée en vue de la prochaine qui s'amorce.

L'acheteur effectue des versements égaux échelonnés, dont une partie sert à rembourser le capital et l'autre partie à payer les intérêts, jusqu'au remboursement intégral du prêt. Pour plus de sécurité, le prêteur enregistre une hypothèque de premier rang sur les titres de la propriété. Ainsi, si l'acheteur devait vendre la propriété avant le remboursement intégral de l'emprunt, le prêteur récupérerait le solde du prêt sur le montant de la vente avant que l'acheteur touche le produit de cette vente. Elle prévoit également que le prêteur peut procéder à la vente forcée de la propriété si l'acheteur n'effectue pas les versements hypothécaires.

Prime d'assurance prêt hypothécaire

Si un acheteur fournit une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat, il doit payer une prime d'assurance unique sur chaque propriété. L'assurance prêt hypothécaire correspond à un pourcentage du montant du prêt hypothécaire et vise à dédommager un prêteur hypothécaire lorsqu'un emprunteur ne rembourse pas son emprunt. En règle générale, la prime est amortie sur la durée de vie du prêt hypothécaire et ajoutée aux versements hypothécaires mensuels. Par exemple, si la valeur de la propriété est établie à 100 000 \$ et si l'acheteur doit obtenir un prêt d'un montant supérieur à 80 000 \$ pour l'acquérir, celui-ci devra alors payer une prime d'assurance prêt hypothécaire, tel que le prévoit le gouvernement du Canada.

Veillez noter que dans les provinces du Québec, de l'Ontario, du Manitoba et de la Saskatchewan, les primes d'assurance prêt hypothécaire sont assujetties à une taxe de vente provinciale (TVP). Même si la prime n'est pas payée à l'avance et est comprise dans les versements hypothécaires amortis, la TVP applicable ne peut pas être ajoutée au montant du prêt et doit être payée lors de la clôture.

Rapport de solvabilité

Rapport comprenant des renseignements détaillés sur les antécédents de crédit d'une personne, y compris son historique de remboursement relative aux cartes de crédit, aux prêts, aux prêts hypothécaires, aux marges de crédit, aux services cellulaires, etc., ainsi que les soldes actuels, les versements minimums, les limites de chaque compte d'emprunt, le nombre d'enquêtes de solvabilité (nombre de fois qu'une personne a demandé un emprunt), les recouvrements contre la personne, des renseignements personnels (NAS, employeur, adresse du domicile, faillite), etc.

Ratios d'endettement (ratios d'ABD et d'ATD)

Les prêteurs utilisent les mesures d'abordabilité suivantes afin d'établir le montant du prêt qu'ils accorderont à un acheteur. Consultez votre conseiller hypothécaire pour connaître la méthode de calcul de chacune de ces mesures et les lignes directrices applicables à vos critères d'admissibilité.

- L'amortissement brut de la dette (ABD) correspond au pourcentage du revenu de l'emprunteur nécessaire pour couvrir les paiements associés aux coûts d'habitation mensuels (versements hypothécaires, impôts fonciers, chauffage et 50 % des frais de copropriété).
- L'amortissement total de la dette (ATD) correspond au pourcentage du revenu de l'emprunteur nécessaire pour couvrir les paiements associés aux coûts d'habitation mensuels et toutes ses autres dettes mensuelles comme les cartes de crédit, marges de crédit et prêt auto.

Revenu brut

Total du revenu personnel, avant l'impôt et les autres retenues à la source. En règle générale, le revenu brut annuel d'une personne correspond au montant inscrit à la ligne 150 du plus récent avis de cotisation. Prenons l'exemple d'une personne comptant une seule source de revenus (son emploi). Il touche un salaire de 50 000 \$ par année. Après l'impôt et les retenues à la source, il lui reste 35 000 \$. Son revenu brut est donc de 50 000 \$ et son revenu net, de 35 000 \$.

Revenu net

Total de la rémunération après déduction faite de toutes les retenues sur le salaire brut, notamment les cotisations salariales et celles à un régime de retraite.

T1 Générale

Formulaire rempli par un contribuable ou son comptable afin de produire la déclaration de revenus pour une année spécifique. Une fois remplie, la T1 Générale est soumise à l'Agence du revenu du Canada (ARC). L'ARC examine la T1 Générale et confirme si elle a été correctement préparée. Cette confirmation est présentée sous la forme de l'avis de cotisation que l'ARC envoie au contribuable.

TPS/TVH sur le prix d'achat

S'il y a lieu, la TPS/TVH (taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée) est applicable sur les nouvelles constructions seulement et non pas sur les propriétés déjà existantes.

RESSOURCES

Premiers pas vers l'accèsion à la propriété

1. CONSEILS GÉNÉRAUX ET RESSOURCES ÉDUCATIVES

- Le site Web de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) propose diverses ressources et vidéos utiles à l'intention des futurs acquéreurs. Visitez le site Web de l'ACI pour en savoir plus : www.crea.ca/fr/buyers-or-sellers/crea-ressources/

2. VÉRIFICATION DE LA SOLVABILITÉ

- Pour savoir à quoi ressembleront vos antécédents de crédit obtenus par votre prêteur, vous pouvez demander à consulter votre propre rapport, moyennant des frais modestes. Visitez le site Web d'Equifax à l'adresse suivante : www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/fr_ca. Vous pouvez également consulter le site Web de TransUnion au www.transunion.ca/fr.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la façon d'améliorer votre cote de crédit ou de demander la correction d'erreurs ou un rapport de solvabilité, visitez le site Web du gouvernement du Canada : www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/dossier-pointage-credit.html

3. RECHERCHE PARMI LES INSCRIPTIONS IMMOBILIÈRES

- Le site Web www.REALTOR.ca (auparavant SIA.ca) constitue un bon endroit pour commencer vos recherches parmi les propriétés en vente dans les quartiers que vous privilégiez. Cliquez sur le lien susmentionné pour accéder à la page d'accueil et lancer votre recherche.

4. CALCUL DES VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES ET DE LA PRIME D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

- Le [calculateur des versements hypothécaires de Canada Guaranty](#) vous aide à déterminer vos versements hypothécaires et votre prime d'assurance hypothécaire. Visitez la section « Calculateurs » du site Web de Canada Guaranty, sous l'onglet « pour Emprunteurs ».
 - Lorsque vous utilisez ce calculateur, sélectionnez « Produits standards » dans le menu déroulant « Produit ».

5. RESSOURCES SUR LES PRÊTS, LA GESTION DE LA DETTE ET LA COTE DE CRÉDIT

- Le site Web du gouvernement du Canada regroupe différentes ressources qui vous aideront à mieux comprendre les principes de gestion de la dette, des cartes de crédit, des prêts, dont les prêts hypothécaires, des marges de crédit et bien d'autres. Visitez la section « Dettes et emprunts » pour obtenir de plus amples renseignements : <https://www.canada.ca/fr/services/finance/dettes.html>

Se préparer à présenter une offre d'achat : constituer une équipe de professionnels

1. TROUVER UN AGENT IMMOBILIER

- Le site Web www.REALTOR.ca permet également de trouver un agent immobilier dans votre secteur. Cliquez sur le lien susmentionné pour accéder à la page de recherche du site.

2. TROUVER UN CONSEILLER HYPOTHÉCAIRE

- Le site Web www.mortgageproscan.ca/trouvezuncourtier/ peut vous permettre de trouver un conseiller hypothécaire dans votre région. Aussi, vous pouvez visiter votre centre bancaire, votre coopérative de crédit ou votre établissement de prêts hypothécaires pour discuter avec l'un des conseillers hypothécaires compétents sur place.

3. TROUVER UN INSPECTEUR EN BÂTIMENT

- Faites une recherche en ligne ou demandez à des amis ou à un membre de votre famille de vous recommander un inspecteur en bâtiment qui dessert le secteur où se trouve la propriété que vous désirez acheter. Dans la mesure du possible, choisissez un inspecteur agréé qui vous semble posséder les compétences nécessaires pour fournir une analyse exhaustive objective et indépendante de la propriété, y compris ses composantes et systèmes principaux. [Visitez le site Web de l'Association canadienne des inspecteurs en biens immobiliers](#) pour en savoir plus.

4. TROUVER UN NOTAIRE OU UN AVOCAT SPÉCIALISÉ EN IMMOBILIER

- Faites une recherche en ligne ou demandez à des amis ou à un membre de votre famille de vous recommander un notaire ou un avocat spécialisé en immobilier qui dessert votre secteur ou celui où se trouve la propriété que vous désirez acheter. Posez des questions sur ses honoraires, demandez des références et renseignez-vous sur son expérience en matière de droit immobilier afin de vous assurer que le notaire ou l'avocat possède les compétences requises pour vous aider dans votre démarche d'achat d'une propriété.

5. TROUVER UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE HABITATION

- Faites une recherche en ligne ou demandez à des amis ou à un membre de votre famille de vous recommander une compagnie d'assurance habitation. Plusieurs outils en ligne vous permettent de comparer les primes. Ainsi, vous aurez une idée de ce que vous aurez à payer, sur une base annuelle ou mensuelle.

REMARQUE : Si vous lisez la version imprimée de ce guide, visitez le site Web de Canada Guaranty, au www.canadagaranty.ca/guidedupremieracheteur, pour accéder aux liens actifs.





Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty
1, rue Toronto, bureau 400, Toronto (Ontario) M5C 2V6
www.canadaguaranty.ca/fr

Numéro Principal 866.414.9109 | Centre National de Souscription 877.244.8422

Tous produits d'assurance hypothécaire sont souscrits par la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty.