

GUIDE DE L'ACHETEUR D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ

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



CANADA
GUARANTY

*Le service que vous méritez,
par des gens de confiance.*

www.canadaguaranty.ca/fr

OCTOBRE 2025



Félicitations !

Vous êtes sur le point de devenir propriétaire pour la première fois.

L'achat d'une première propriété est l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Quel moment excitant !! Il peut toutefois comporter son lot de bouleversements. Ce guide a pour objectif de vous aider à comprendre les engagements financiers liés à l'accession à la propriété et au processus d'achat, afin que vous puissiez prendre des décisions éclairées en toute confiance. Étape par étape, ce guide répond aux questions les plus fréquemment posées et vous présente les concepts ainsi que les ressources clés qui vous accompagneront tout au long de ce parcours passionnant vers une accession réussie à la propriété.

Conseil

À la fin de ce guide, vous trouverez un glossaire regroupant des termes accompagnés de leurs définitions. Il vous aidera à mieux comprendre certains concepts qui pourraient vous être moins familiers. Tout au long du guide, ces termes sont signalés par un double soulignement. Avant de poursuivre votre lecture, nous vous invitons à le consulter afin de connaître la signification des termes au fur et à mesure de votre progression dans les étapes.

Bien que tous les efforts aient été déployés pour assurer l'exactitude et l'actualité des données présentées, les informations fournies ne couvrent pas nécessairement l'ensemble des options, exclusions ou conditions liées aux produits et aux services mentionnés. Ce guide ne doit pas être considéré comme une source de conseils ou d'opinions d'ordre professionnel. Avant de prendre toute décision financière, il est fortement recommandé de consulter un expert qualifié, tel qu'un conseiller juridique, un courtier hypothécaire ou un professionnel de l'industrie.

LE CHEMIN VERS L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Êtes-vous un nouveau diplômé, un jeune marié, un nouveau parent, en transition de carrière ou récemment retraité ? Peu importe votre situation, l'idée d'acheter une première propriété peut sembler angoissante. Or, le processus devient beaucoup plus simple lorsque vous en comprenez les différentes étapes et que vous vous préparez à poser les bonnes questions, tant à vous-même qu'à votre expert hypothécaire.

Bon nombre d'acheteurs d'une première propriété entament leur démarche par la visite d'une propriété, une étape qui devrait plutôt survenir vers la fin du processus. Une fois la propriété idéale repérée, l'acquisition peut se faire rapidement ; d'où l'importance d'être bien préparé et bien renseigné. Idéalement, vous devriez avoir une idée claire de votre budget et de votre capacité d'emprunt avant même de commencer vos visites.

La consultation de ce guide constitue une excellente première étape. Il vous aidera à faire des choix éclairés en fonction de vos besoins actuels et futurs ainsi que de ceux de votre famille.

Félicitations ! Vous venez de franchir une étape importante. Passez à la page suivante pour commencer !



COMMENT LES GENS ACHÈTENT-ILS UNE PROPRIÉTÉ ?

Le scénario le plus simple est celui d'un acheteur disposant de ressources financières illimitées qui pouvant acquitter intégralement le prix de sa propriété à même ses économies. Dans une telle situation, il lui suffit d'identifier une propriété qui répond à ses besoins, puis de soumettre une offre, soit directement au vendeur (dans le cadre d'une vente privée ou de gré à gré), soit par l'entremise d'un courtier immobilier (lorsque la propriété est inscrite sur le marché). Si le vendeur accepte l'offre, une date de clôture est convenue. À cette étape, des spécialistes juridiques s'assurent du transfert des fonds au vendeur ainsi qu'au transfert du titre de propriété vers l'acheteur. Chacune des parties assume alors ses propres frais de clôture, et l'acheteur prend officiellement possession de la propriété.

Ce scénario demeure exceptionnel. La plupart des acheteurs d'une première propriété doivent recourir à du financement, généralement sous la forme d'un [prêt hypothécaire](#). L'exemple suivant illustre ce processus :

- Jean souhaite acquérir une propriété dont le prix d'achat est 500 000 \$.
- Heureusement, il a épargné 25 000 \$, somme qu'il a déposée dans son compte bancaire en prévision de cet achat ; il s'agit de sa [mise de fonds](#).
- Comme la propriété coûte 500 000 \$ et que Jean ne dispose que de 25 000 \$, il doit recourir à une institution financière (un prêteur) disposée à lui prêter les 475 000 \$ manquants.
 - Ce type d'emprunt, adossé à un bien immobilier, est appelé « prêt hypothécaire ».
- Le montant financé de 475 000 \$ représente 95 % du prix d'achat de 500 000 \$ ($475\,000\ \$ / 500\,000\ \$ = 95\ %$). Cet emprunt constitue donc un prêt hypothécaire assorti d'un ratio prêt-valeur (RPV) de 95 %.
- Généralement, les institutions en mesure d'accorder un prêt hypothécaire sont : les institutions financières, les sociétés de financement hypothécaire, les coopératives de crédit et les sociétés de fiducie. Chacune de ces entités applique ses propres lignes directrices pour évaluer l'admissibilité des emprunteurs éventuels et rendre une décision. Ces lignes directrices peuvent parfois être perçues comme une source de frustration par les emprunteurs, en raison de leur rigidité ou des exigences supplémentaires qu'elles entraînent, telles que la collecte et la production de documents additionnels. Elles demeurent toutefois essentielles puisqu'elles visent à confirmer la capacité d'un emprunteur à maintenir, à long terme, un coût d'accession à la propriété compatible avec sa situation financière.

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

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 (souvent appelée « assurance hypothécaire »). Cette assurance vise à protéger le prêteur en cas de défaut de paiement de l'acheteur. La [prime d'assurance prêt hypothécaire](#) est ajoutée au montant du prêt hypothécaire et amortie sur la durée de vie de ce dernier. Elle ne constitue pas un coût initial.



DOCUMENTS REQUIS

Les documents que vous pourriez être amené à fournir peuvent généralement être rassemblés en quelques heures. Toutefois, il est recommandé d'entamer cette collecte dès le début de votre démarche. Préparer et remettre ces documents à votre conseiller hypothécaire dès les premières étapes peut contribuer à limiter les imprévus et à faciliter le bon déroulement de votre processus d'acquisition.

Documents de confirmation d'emploi et du revenu

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

T1 Générale	T1 Générale des <u>deux</u> dernières années.
Avis de cotisation	Avis de cotisation des <u>deux</u> dernières années.
Talon de paie	<u>Deux</u> talons de paie les plus récents.
Lettre d'emploi	Lettre d'emploi délivrée par le service des ressources humaines de votre employeur, rédigée dans les 30 derniers jours, précisant votre poste, votre rémunération et votre ancienneté. Elle doit également indiquer les coordonnées d'une personne-ressource que le prêteur pourra joindre afin d'obtenir une confirmation verbale des renseignements figurant dans la lettre.
Historique documenté des fonds	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 nécessaires afin de satisfaire aux lignes directrices du prêteur avant de procéder à l'achat.

Maintenant que vous comprenez le rôle du prêt hypothécaire dans l'acquisition d'une propriété, examinons deux facteurs sur lesquels les prêteurs se basent pour établir l'admissibilité des emprunteurs. Vous découvrirez ainsi 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

Certaines actions peuvent entraîner des répercussions négatives sur vos antécédents et affecter votre cote de crédit. C'est notamment le cas lorsque vous payez un compte en retard (surtout si cela coïncide avec la production de votre rapport de solvabilité), avez fait ou faites l'objet de recouvrements ou si plusieurs [enquêtes de solvabilité](#) récentes figurent à votre dossier. Un historique limité en matière de crédit, le dépassement même minime de votre limite ou encore une utilisation élevée de vos marges sur plusieurs comptes peuvent également avoir un impact négatif.

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 faites preuve de retenue et que vous n'utilisez pas nécessairement tout le crédit mis à votre disposition. Plus l'écart entre votre limite de crédit et votre solde est important, meilleure sera votre cote de crédit.

QUESTIONS SUR LES ANTÉCÉDENTS DE CRÉDIT | PARTIE 1

DESCRIPTION	OUI (VEULEZ CHOISIR)	NON (VEULEZ CHOISIR)
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>	☐ Oui	☐ Non
Avez-vous deux comptes d'emprunt ou plus, chacun d'une limite d'au moins 2 500 \$ et ouverts depuis deux ans ou plus ? <i>Cette question permet d'évaluer l'ampleur de votre crédit. Plus votre historique de remboursement est étoffé, meilleure est votre situation de crédit.)</i>	☐ Oui	☐ Non
Présentement, utilisez-vous moins que la limite de crédit accordée sur tous vos comptes d'emprunt ?	☐ Oui	☐ Non

* Si vous avez répondu « Non » à l'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 étoffer et améliorer vos antécédents de crédit.

Conseil

Il suffit parfois de quelques mois pour grandement améliorer des antécédents de crédit. D'autres cas peuvent en revanche nécessiter des années de travail. Il est essentiel que vous connaissiez les vôtres et en faire votre priorité absolue. Consultez immédiatement un conseiller hypothécaire si vous croyez que votre cote ou votre profit de crédit ne sont pas satisfaisants.

QUESTIONS SUR LES ANTÉCÉDENTS DE CRÉDIT | PARTIE 2

DESCRIPTION	OUI (VEULEZ CHOISIR)	NON (VEULEZ CHOISIR)
Faites-vous l'objet de recouvrements?	☐ Oui	☐ Non
Avez-vous déjà fait faillite, déposé une proposition concordataire ou une proposition de consommateur ?	☐ Oui	☐ Non

* Si vous avez répondu « Oui » à l'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 donc fortement de demander conseil à un avocat ou un comptable et de consulter un conseiller hypothécaire afin d'avoir une bonne compréhension de toutes les options et solutions de rechange qui s'offrent à vous.

REVENU

Saviez-vous que le fait de surestimer son revenu lors des premières conversations avec un 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 qui peuvent être utilisés aux fins de l'obtention d'un prêt hypothécaire.

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

Les prêteurs préfèrent généralement 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 rassemblant 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 nécessaires pour limiter les surprises évitables dans votre démarche d'accession à la propriété.

QUESTIONS SUR LE REVENU PARTIE 1		
DESCRIPTION	OUI	NON
	(VEUILLEZ CHOISIR)	
Occupez-vous votre poste actuel auprès du même employeur depuis plus de deux ans ?	Oui	Non
Votre revenu découle-t-il entièrement d'un salaire garanti ou d'un minimum d'heures de travail garanti?	Oui	Non
Votre employeur prélève-t-il l'impôt sur le revenu sur chacune de vos paies ?	Oui	Non

* Si vous avez répondu « Non » à l'une des questions de la partie 1, vous devrez fort probablement fournir des documents pour prouver votre revenu sur deux ans, notamment vos déclarations T1 Générale et avis de cotisation. Idéalement, la moyenne sur deux ans doit être établie auprès du même employeur. Cependant, chaque situation est unique. 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
	(VEUILLEZ CHOISIR)	
Occupez-vous un emploi saisonnier?	Oui	Non
Une partie du revenu que vous désirez soumettre aux fins d'admissibilité à un prêt hypothécaire provient-elle de prestations d'assurance-emploi ?	Oui	Non
Travaillez-vous pour un membre de votre famille ?	Oui	Non
Êtes-vous en période de probation à votre emploi ?	Oui	Non
Votre emploi est-il temporaire, contractuel, occasionnel ou à temps partiel ?	Oui	Non
Tirez-vous une partie de votre revenu d'une pension alimentaire ?	Oui	Non
Êtes-vous un travailleur autonome ou travaillez-vous pour une société dans laquelle vous détenez une participation ?	Oui	Non
Tirez-vous une partie de votre revenu de primes non garanties ou d'heures supplémentaires?	Oui	Non

* Si vous avez répondu « Oui » à l'une des questions de la partie 2, vous devrez fort probablement fournir des documents pour prouver votre revenu sur deux ans, notamment vos déclarations T1 Générale et avis de cotisation. Encore une fois, chaque situation est unique. 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 (VEUILLEZ CHOISIR)
Tirez-vous une partie de votre revenu de sources non imposables (p. ex., prestations gouvernementales pour enfants, dons ou héritage)?	☐ Oui ☐ Non
Tirez-vous une partie de votre revenu d'allocations pour famille d'accueil?	☐ Oui ☐ Non

* En règle générale, si vous avez répondu « Oui » aux questions de la partie 3, il se peut que vous ne puissiez pas utiliser une portion de ce revenu aux fins d'admissibilité à un prêt hypothécaire. Toutefois, chaque situation étant unique, nous vous recommandons de consulter un conseiller hypothécaire pour en discuter.

Prochaines étapes

Vous avez désormais un aperçu des éléments les plus importants dont tenir compte pour acquérir une propriété, c'est-à-dire vos antécédents de crédit et une estimation fiable de votre revenu brut disponible. Passons maintenant aux étapes suivantes. 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 les mêmes.

BUDGET POUR LES DÉPENSES INITIALES ET COURANTES

Quel montant êtes-vous en mesure de 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 celle-ci. 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 À LONG TERME DE VOTRE PROPRIÉTÉ

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>	\$
Remboursement de dettes <i>(paiements mensuels courants sur les cartes de crédit, marges de crédit, prêts étudiant, 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, CELIAPP, dons etc.)</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 d'une propriété.

A. FEUILLE DE TRAVAIL sur la mise de fonds

Dans le cas de propriétés dont le prix d'achat est de 500 000 \$ ou moins, la mise de fonds minimale exigée est de 5 %. Lorsque le prix d'achat est supérieur à 500 000 \$, mais inférieur à 1,5 million \$, la mise de fonds minimale est de 5 % pour la première tranche de 500 000 \$ et de 10 % pour la portion excédentaire. Avant de saisir le montant de votre mise de fonds finale, utilisez les tableaux A ou B 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 :	\$

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

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

Le gouvernement du Canada propose divers [programmes et mesures incitatives](#) visant à faciliter l'acquisition d'une première propriété. On vous recommande de consulter votre professionnel en prêts hypothécaires afin de vérifier votre admissibilité à l'une des options présentées dans la section RESSOURCES UTILES qui se trouve à la fin de ce guide.

Dons : Les dons en argent provenant d'un membre de la famille proche peuvent servir aux fins de la mise de fonds pour une propriété de 1 à 4 logements. Les membres de la famille proche comprennent père, mère, enfant, frère, sœur, grand-parent, tuteur légal ou personne à charge.

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

Cette feuille de travail peut vous aider à déterminer si vous avez épargné suffisamment pour la mise de fonds nécessaire à l'achat de la propriété que vous convoitez. Si le montant obtenu est positif, vous êtes en mesure de verser la mise de fonds requise pour la propriété choisie. S'il est négatif, ne perdez pas espoir ; des options s'offrent à vous. Pour l'instant, vous devrez peut-être envisager une propriété dont le prix d'achat est moins élevé ou continuer à accroître votre épargne afin de réaliser plus tard l'achat de l'habitation de vos rêves. Dans les sections suivantes, nous aborderons d'autres engagements financiers liés à l'achat et à l'entretien d'une propriété afin d'effectuer votre planification en conséquence.

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.)</i>	\$
Total de l'adéquation du prix d'achat : <i>(CALCUL : Soustrayez la mise de fonds du total de l'épargne.)</i>	\$

Les sections suivantes présentent d'autres engagements financiers liés à l'achat et à l'entretien d'une propriété afin de soutenir une planification éclairée.



ÉTAPE 3

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

Le tableau ci-dessous regroupe des exemples de dépenses initiales associées à l'achat d'une propriété et dont vous devez prendre connaissance. Ces dépenses sont souvent appelées « frais de clôture ». Vous devrez payer chacun des frais applicables avant de clore l'achat de votre propriété, ou peu de temps après. Nous vous recommandons de consulter 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.

Chaque expérience d'achat d'une propriété est unique. La liste suivante, bien qu'elle soit exhaustive, ne comporte peut-être pas tous les frais associés à la conclusion de 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 300 \$ 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. Ces droits peuvent représenter 0 % de la valeur de la propriété après les remboursements applicables et jusqu'à 3 % dans d'autres situations.)	\$
<u>Frais juridiques et déboursés</u> (aussi appelés « frais de clôture »; habituellement, entre 700 \$ et 2 000 \$.)	\$
Frais de changement de serrure (habituellement, entre 50 \$ et 250 \$.)	\$
Primes d'assurance prêt hypothécaire, si elles ne sont 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.)	\$
Frais de déménagement/d'entreposage montant variant de 0 \$ à plus de 5 000 \$ selon la distance ou l'ampleur du déménagement, et l'échéancier, les ressources disponibles et la situation de l'acheteur.)	\$
Impôt foncier prépayé (à la clôture, si le vendeur a déjà acquitté l'impôt foncier pour une période postérieure à la date d'achat, il recevra un crédit que l'acheteur devra lui rembourser afin de couvrir la somme déjà payée.)	\$
<u>Frais de certificat de statut ou de préclusion</u> – Frais du Formulaire B pour <u>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.)	\$
Frais de raccordement (téléphone, internet et câble) ou frais de <u>dépôt</u> (s'il y a lieu.)	\$
<u>Assurance titres</u> (souvent exigée par les prêteurs ; pour plus de précisions, voir le glossaire). Les frais varient généralement entre 150 \$ et 500 \$ selon la couverture choisie, la superficie et la valeur de la propriété.)	\$
Frais de transfert des services publics (eau, électricité et gaz) habituellement de 50 \$ à 300 \$.	\$
Autres	\$
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 offrant jusqu'à 1 500 \$ aux acheteurs admissibles d'une première propriété. Il doit être demandé dans la déclaration de revenus de l'année d'acquisition de la résidence. Pour de plus amples renseignements, veuillez [cliquer ici](#) afin de consulter le site Web de l'agence du revenu du Canada.

ÉTAPE 4 CALCUL DES COÛTS D'ENTRETIEN DE VOTRE 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 frais mensuels de logement

Ce qui suit présente une liste des frais mensuels de logement (récurrents) dont le propriétaire doit s'acquitter. Utilisez cette feuille de travail pour estimer le total des frais associés à votre propriété. Si vous achetez une propriété existante, votre courtier 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> , selon le type de propriété et son emplacement. Par exemple : une propriété évaluée à 500 000 \$ x 1 % = 5 000 \$ en impôts fonciers annuels. Ce montant de 5 000 \$ / 12 = 416,67 \$ en impôts fonciers à payer mensuellement.)	\$
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, des frais mensuels de plus de 250 \$ peuvent être exigés par le syndicat de copropriété. Ces frais, variables selon le type, l'âge, la taille, l'emplacement et de l'historique de l'immeuble, peuvent inclure certains des postes de dépenses mentionnés ci-dessus.)	\$
Autres dépenses	\$
Total des frais mensuels de logement : (<i>additionnez</i> tous les frais applicables susmentionnés.)	\$

* Nous vous invitons à utiliser le [calculateur des versements hypothécaires de Canada Guaranty](#), présenté à la section Ressources de ce guide, 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 à ce sujet, veuillez consulter le glossaire.

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 montant qui en résulte est positif, votre situation financière est assez solide pour que vous puissiez vous offrir la propriété choisie. Toutefois, si le montant est négatif, vous devriez envisager de choisir une propriété dont le prix d'achat est moins élevé ou de réduire vos dépenses personnelles afin de disposer de 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, 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 À LONG TERME DE VOTRE PROPRIÉTÉ

Les exemples qui suivent vous aideront à déterminer le montant à mettre de côté pour les dépenses futures liées à votre propriété.

En planifiant ces dépenses futures, vous vous donnez une longueur d'avance sur les coûts supplémentaires que vous pourriez devoir assumer en tant que propriétaire. Cet exercice constitue aussi une autre occasion de discuter avec votre conseiller hypothécaire, des amis ou des membres de votre famille afin d'avoir une idée des engagements financiers qui pourraient découler des exemples proposés ou de toute autre situation à prévoir.

En parallèle, il serait avisé de consulter un conseiller financier pour 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 la pelouse
Remplacement / réparation d'appareils électroménagers	Remplacement du chauffe-eau
Construction / réparation/remplacement d'une terrasse	Humidificateur / déshumidificateur
Décoration intérieure	Peinture / papier peint
Resurfacement de l'asphalte	Travaux de rénovation, de réparation ou d'amélioration
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 la levée des conditions liées à l'offre d'achat), vous envisagez de contracter un nouvel 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. changement d'emploi), veuillez en discuter avec votre conseiller hypothécaire avant de poser un geste. Cela vous permettra de bien comprendre les conséquences possibles 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 davantage sur leur expérience d'achat d'une propriété. Ils peuvent vous recommander des professionnels pouvant vous renseigner sur les particularités de l'accession à la propriété.
2. **COMPRENEZ LES TERMES** : Consultez le glossaire de ce guide, vous y trouverez des renseignements utiles, notamment sur certains produits de Canada Guaranty, qui pourraient vous aider à mieux comprendre les options hypothécaires offertes.
3. **SOYEZ AU FAIT DE VOTRE SITUATION FINANCIÈRE** : Continuez de budgéter, de vérifier votre cote de crédit et de vous familiariser avec les dépenses liées à l'achat et à la possession d'une propriété. Si ce n'est pas déjà fait, rassemblez vos documents fiscaux (déclarations T1 Générale et avis de cotisation des deux dernières années), une lettre d'emploi et deux relevés de paie de votre employeur actuel.
4. **OBTENEZ UNE PRÉAPPROBATION** : Lorsque vous serez prêt à progresser dans votre démarche, renseignez-vous auprès de votre conseiller hypothécaire au sujet d'une préapprobation. Celle-ci peut vous donner une meilleure idée du montant que vous pourrez emprunter et vous permettre de bloquer un taux hypothécaire pour une période déterminée. Toutefois, elle ne constitue pas une garantie d'approbation au moment de l'achat de la propriété. Le prêteur et l'assureur hypothécaire procèderont à l'examen complet de vos documents seulement une fois l'offre d'achat acceptée. De plus, même si le prêteur autorise votre prêt et accepte vos documents, une étude de la propriété visée doit être réalisée par le prêteur et l'assureur avant l'approbation finale.
5. **RECHERCHEZ VOTRE FUTURE RÉSIDENCE** : C'est à partir de ce moment-ci où tout devient excitant ! Commencez vos recherches en ligne ou établissez une relation avec un courtier immobilier qui saura vous aider à trouver la propriété de vos rêves.

Conseil

Même s'il est fortement recommandé d'obtenir une préapprobation par l'intermédiaire de votre conseiller hypothécaire, l'approbation finale n'est accordée qu'après l'examen complet de votre dossier par le prêteur et, au besoin, par l'assureur hypothécaire. Cet examen porte notamment sur l'offre d'achat ainsi que la propriété choisie. Les offres qui en sont dépourvues présentent des risques importants, surtout pour les acheteurs qui doivent obtenir un prêt hypothécaire. Avant de présenter une offre ou de retirer des conditions, nous vous recommandons vivement de consulter votre courtier immobilier et votre conseiller hypothécaire.

CONCLUSION

Vous êtes arrivé à la fin du Guide pour le premier acheteur. Nous espérons que ce document vous a permis de mieux comprendre les étapes du processus et de vous sentir plus confiant à l'idée d'entreprendre l'achat de votre première propriété. Grâce aux outils et aux ressources présentés, vous disposez désormais d'une base solide pour avancer de façon éclairée et préparer pour un projet durable. Pour obtenir des conseils adaptés à votre situation ou pour discuter de vos démarches, nous vous invitons à communiquer avec votre conseiller hypothécaire. Nous vous souhaitons beaucoup de succès dans vos recherches et la concrétisation de votre projet d'achat.

RESSOURCES UTILES

Une liste de ressources utiles est présentée à la dernière page du Guide. Elle regroupe des liens vers des sites Web qui pourront vous aider à trouver les bons professionnels, à obtenir de l'information complémentaire et à entamer vos recherches plus facilement.

RENSEIGNEMENTS SUR LES PRODUITS SPÉCIALISÉS *de* CANADA GUARANTY

PROGRAMME AVANTAGE ÉCOÉNERGÉTIQUE

Les emprunteurs admissibles qui achètent une maison neuve écoénergétique pourraient avoir droit à un remboursement de prime de 25 %.

AVANTAGE AMÉLIORATIONS

Les emprunteurs qui procèdent à l'acquisition d'une propriété et désirent y réaliser des améliorations à valeur ajoutée ont désormais la possibilité d'inclure ces coûts dans leur prêt hypothécaire.

AVANTAGE DÉCAISSÉ PROGRESSIF

Ce programme s'adresse aux emprunteurs qui souhaitent construire une nouvelle maison ou entreprendre des rénovations majeures dans une propriété existante. Qu'il s'agisse d'une construction réalisée par un entrepreneur ou d'une autoconstruction, vous pouvez bénéficier du programme Avantage Décaissé Progressif.

Nous vous invitons à communiquer avec votre conseiller hypothécaire afin d'obtenir davantage d'informations sur ces programmes et sur les autres produits offerts par Canada Guaranty.

PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX DESTINÉS AUX ACHETEURS D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ

Le gouvernement du Canada met à la disposition des acheteurs d'une première propriété plusieurs programmes et incitatifs visant à faciliter l'achat d'une propriété. Votre conseiller hypothécaire pourra vous aider à déterminer si vous êtes admissible à l'une ou l'autre des options suivantes.

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

Les acheteurs d'une première habitation peuvent retirer jusqu'à 60 000 \$ de leur REER (120 000 \$ pour un couple) afin de financer leur mise de fonds. Ce montant doit toutefois être remboursé dans les 15 années suivant l'achat de la maison.

COMPTE D'ÉPARGNE LIBRE D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ (CELIAPP)

Un régime enregistré qui permet aux acheteurs d'une première propriété d'épargner en vue de l'achat ou de la construction d'une propriété admissible, à l'abri de l'impôt (jusqu'à concurrence des plafonds prévus). Les acheteurs peuvent cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année, pour un maximum à vie de 40 000 \$. Ils disposent d'un délai de 15 ans à partir de leur première cotisation, ou jusqu'à leur 71^e anniversaire (selon la première éventualité), pour utiliser ces fonds à l'achat d'une habitation. Ce programme combine les avantages du REER et du CELI : déduction fiscale sur les cotisations et retraits libres d'impôt lorsqu'ils sont utilisés pour l'achat d'une première propriété.

GLOSSAIRE

Agence d'évaluation du crédit

Organisme qui recueille et analyse des renseignements sur le crédit d'une personne et qui produit un rapport de solvabilité incluant la cote de crédit. Ce rapport est transmis aux institutions financières afin de soumettre leurs décisions sur l'octroi d'un prêt. Au Canada, les deux principales agences sont Equifax et TransUnion.

Assurance de biens

Police d'assurance qui couvre les dommages causés à une propriété à la suite d'un sinistre (incendie, vol, etc.). Les formes plus fréquentes 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 pertes découlant d'un défaut de titre de propriété. Elle s'applique notamment en cas d'emprises, d'empiètements ou d'hypothèques légales subsistantes qui empêcheraient l'obtention d'un titre clair.

Avis de cotisation

Avis transmis par l'Agence du revenu du Canada (ARC) à la suite du traitement de la déclaration de revenus annuelle (T1 Générale). Il confirme le revenu déclaré ainsi que le solde d'impôt déjà payé, les crédits d'impôt et les cotisations à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), le cas échéant. Une nouvelle cotisation peut être émise à la suite d'un examen.

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 produit de financement déclaré par un prêteur.

Copropriétés

Bien immobilier détenu en vertu d'un titre de copropriété, dans lequel certaines parties (p. ex. toit, ascenseurs, entrées, jardins) sont communes à l'ensemble des copropriétaires. L'entretien et les dépenses liés aux parties communes sont partagés. Chaque copropriétaire doit habituellement verser des frais mensuels pour couvrir ces dépenses.

Cote de crédit

Indice numérique, généralement compris entre 300 et 900, établi à partir des renseignements contenus dans le rapport de solvabilité. Elle reflète la probabilité qu'un emprunteur rembourse son prêt dans les délais prescrits. Une cote élevée facilite l'accès au crédit, influence favorablement le taux d'intérêt et peut améliorer les conditions d'un 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 propriété

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

Dépôt

Somme versée en fiducie par l'acheteur au moment de la présentation d'une offre d'achat. Elle est conservée par le courtier immobilier, l'avocat ou le notaire jusqu'à la clôture de la vente, puis remis au vendeur.

Droits de mutation immobilière et frais d'enregistrement

Frais exigibles lors de transfert de propriété, calculés en fonction du prix d'achat. Ils varient selon la province ou le territoire. Dans plusieurs administrations, les acheteurs d'une première propriété peuvent être admissibles à une exemption ou à un remboursement partiel. Pour obtenir plus d'informations sur les droits de mutation immobilière ainsi que sur les conditions d'admissibilité à un rabais destiné aux acheteurs d'une première propriété, veuillez consulter le site Web de votre gouvernement provincial.

Enquête de solvabilité

Vérification effectuée par une institution financière ou un prêteur consistant à obtenir le rapport de solvabilité d'un emprunteur à la suite d'une demande de crédit.

Frais d'évaluation de la propriété

Frais exigés afin d'établir la valeur marchande d'une propriété.

Frais de certificat de localisation

Frais liés à la réalisation d'un plan d'arpentage visant à confirmer les limites et les dimensions du terrain. Ils permettent également de localiser les principales structures et de constater la présence éventuelle d'empiètements (par exemple, une clôture érigée par un voisin) ou de servitudes, qu'elles soient enregistrées ou apparentes (telles qu'un droit de passage ou une entrée).

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

Frais liés à la production d'un certificat de statut (aussi appelé certificat de préclusion, ou Formulaire B en C.-B.). Ce document présente la situation actuelle d'un syndicat de copropriété, notamment son état financier et celui de ses administrateurs.

Frais juridiques et de déboursé

Honoraires versés à un avocat ou notaire pour la préparation du titre de propriété, de l'acte hypothécaire et pour les recherches nécessaires. Les frais de déboursés correspondent aux dépenses administratives engagées (inscriptions, recherches, fournitures), auxquelles s'ajoute la TPS/TVH.

Inspection de la propriété

Service professionnel visant à évaluer la condition d'une propriété à la suite d'un examen visuel des composantes accessibles. L'inspection porte principalement sur le fonctionnement et la sécurité des installations plutôt que sur des aspects esthétiques ou de conformité au code.

Elle est généralement effectuée dans le cadre d'une transaction immobilière mais peut être réalisée en tout temps.

Mise de fonds

Somme versée par l'acheteur au moment de l'acquisition d'une propriété et qui n'est pas financée par le prêt hypothécaire. La mise de fonds minimale est de 5 % du prix d'achat pour une propriété de 500 000 \$ ou moins. Pour une propriété de plus de 500 000 \$ et de moins de 1,5 millions de \$, elle correspond à 5 % de la première tranche de 500 000 \$ et à 10 % de la portion excédentaire. Elle doit provenir des ressources de l'acheteur ou d'autres ressources admissibles.

Prêt hypothécaire

Un prêt hypothécaire est un financement accordé par un prêteur à un acheteur pour couvrir une partie du prix d'acquisition d'une propriété. Grâce à ce type de prêt, l'acheteur peut acquérir un bien qui, autrement, serait hors de sa portée. En contrepartie, il s'engage à rembourser la somme empruntée, majorée des intérêts, sur une période appelée « période d'amortissement » (habituellement de 25 ans). Le taux d'intérêt est généralement fixé pour un terme d'une durée plus courte que celle de l'amortissement. Ainsi, au cours des 25 années prévues, l'acheteur connaîtra plusieurs termes successifs, chacun assorti d'un taux d'intérêt distinct. Par exemple, les cinq premières années peuvent être assujetties à un certain taux, lequel sera renégocié à l'échéance pour la période suivante.

L'acheteur effectue des versements réguliers et égaux, composés d'une portion affectée au remboursement du capital et d'une autre au paiement des intérêts, jusqu'au remboursement complet du prêt. Pour garantir le financement, le prêteur enregistre une hypothèque de premier rang sur le titre de propriété. Ainsi, si la propriété est vendue avant le remboursement intégral de l'emprunt, le prêteur récupère en priorité le solde du prêt sur le produit de la vente, avant que l'acheteur n'y ait accès. Enfin, l'hypothèque prévoit que le prêteur peut exercer un recours en vente forcée de la propriété si l'acheteur omet d'effectuer ses 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 ajoutée au montant total du prêt hypothécaire et 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 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.

Veuillez noter que dans les provinces du Québec, de l'Ontario 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 15000 de son 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'accession 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-resources/

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.equifax.ca/fr/personnel. 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/fr 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/fr/trouvezvotre-courtier/ 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

- Effectuez 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

- Effectuez 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 celui-ci possède les compétences requises pour vous aider dans votre démarche d'achat d'une propriété.

5. TROUVER UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE HABITATION

- Effectuez 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 <https://www.canadaguaranty.ca/fr/guide-du-premier-acheteur/>, 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.