



Comment OBTENIR LE FINANCEMENT POUR LA MAISON DE VOS RÊVES...

... au coût minimal et en vous
stressant le moins possible !



INTELLIGENCE
HYPOTHÉCAIRE™
Cabinet en courtage hypothécaire

Félicitations

VOUS AVEZ DÉCIDÉ D'ACHETER UNE MAISON !

La plupart des Canadiens ont une idée générale de ce qu'est un prêt hypothécaire et comprennent les termes de base, mais lorsqu'on prend l'une des plus grosses décisions de sa vie en ce qui concerne ses finances et son mode de vie, il est logique de s'adresser à un professionnel hypothécaire expérimenté. Je vous guiderai tout au long du processus, je répondrai à vos questions et je veillerai à ce que vous obteniez le produit et le taux qui conviennent le mieux à vos besoins personnels. **Vous méritez une solution hypothécaire personnalisée.** J'ai accès à plus de vingt-cinq prêteurs et à des centaines de produits, et je suis au fait des taux et des modalités qui changent constamment. Vous pouvez vous détendre en sachant que j'ai vos intérêts à cœur.

Mes services vous sont fournis **GRATUITEMENT** (SAC). Le prêteur choisi paie pour les conseils hypothécaires, le placement et le service continu. Des frais sont exigés dans certaines circonstances seulement et sont divulgués dès le départ pour que vous puissiez prendre une décision éclairée.

Selon moi, la connaissance est un pouvoir ! Ce guide vous aidera à vous renseigner le mieux possible sur le processus d'achat. Vous n'aurez peut-être pas besoin de tous ces renseignements tout de suite, mais ce guide d'accession à la propriété sera une ressource pratique au cours du processus.

En bout de ligne, mon but est de vous offrir une expérience positive pour que vous recommandiez mes services aux membres de votre famille, à vos amis et à vos collègues.

Avant de contracter ce qui sera probablement la plus grosse obligation financière de votre vie, communiquez avec moi. **Je veux vous faire économiser du temps et de l'argent, et vous épargner du stress !**

Le contenu

Quel est votre pouvoir d'achat ?	4
Quelle est la mise de fonds nécessaire ?	5
Stratégies d'économie pour la mise de fonds	6
Prêt hypothécaire à taux fixe ou variable ?	7
Options de versements hypothécaires	8
Importance d'une bonne cote de solvabilité	9
Tout ce qu'il faut savoir sur le processus de financement hypothécaire	10
Vérification de votre revenu	11
Confirmation de votre mise de fonds	12
Points importants sur les taux	13
Laissez des locataires vous aider à rembourser votre prêt hypothécaire	14
À faire et à ne pas faire juste avant le financement	15
Annexe A : Lexique du financement hypothécaire	
Qu'est-ce que...le « taux admissible » ?	16
Qu'est-ce que...le « frais de clôture » ?	17
Qu'est-ce que...le « prêt hypothécaire achat-rénovation » ?	18
Qu'est-ce que...le « financement provisoire » ?	19
Qu'est-ce que...le « l'incitatif à l'achat d'une première propriété » ?	20
Annexe B : Liste de vérification pour le déménagement	21
Annexe C : Feuille de calcul des liquidités mensuelles	22

QUEL EST VOTRE POUVOIR D'ACHAT ?

Magasinez les poches pleines !

Avant que vous commenciez à chercher une maison, je peux vous aviser du montant approximatif du prêt hypothécaire auquel vous êtes admissible ainsi que du montant de vos versements mensuels, et vous offrir un taux d'intérêt garanti pendant une période précise, par exemple 120 jours. Vous pourrez ainsi magasiner les maisons selon vos moyens, sans vous préoccuper des hausses de taux d'intérêt, et les agents immobiliers et les vendeurs sauront que vous êtes sérieux. Vous ne perdrez pas non plus votre temps à visiter des maisons que vous ne pouvez pas vous permettre. En outre, en ne sous-estimant pas votre pouvoir d'achat actuel, vous économiserez à long terme puisque cela vous évitera d'acheter une maison à un cran supérieur plus tard.

La préautorisation procure une certaine tranquillité d'esprit, mais n'oubliez pas de toujours faire une offre conditionnelle au financement, parce que la propriété devra être évaluée par le prêteur, et cette condition nous donnera le temps de finaliser votre prêt hypothécaire.

Aurez-vous besoin d'un cosignataire ?

Il n'est pas toujours facile d'obtenir un prêt hypothécaire seul. Parfois, une mise de fonds importante, un bon revenu et une cote de solvabilité élevée ne suffisent pas. De plus en plus d'emprunteurs ont recours à un cosignataire, c'est-à-dire qu'ils ajoutent les antécédents de crédit et le revenu d'une autre personne pour appuyer leur demande. Le nom du cosignataire est inscrit sur le titre de propriété, et le prêteur considère cette personne également responsable du prêt hypothécaire.



Avantages d'une préautorisation

- ▶ Vous magasinez les maisons selon vos moyens
- ▶ Vous n'aurez pas à vous préoccuper des hausses de taux d'intérêt
- ▶ Vous connaîtrez le montant de vos versements mensuels et pourrez dresser un budget en conséquence

Conseils de pro :

- ▶ Assurez-vous de travailler avec un agent immobilier expérimenté pour trouver une maison
- ▶ Faites toujours une offre conditionnelle au financement

QUELLE EST LA MISE DE FONDS NÉCESSAIRE ?

Pour acheter une maison au Canada, la mise de fonds minimale requise est de 5 %. Il vous faut une mise de fonds de 5 % du prix de la maison dans le cas d'une propriété de **500 000 \$ ou moins**. Par exemple, pour une maison de 400 000 \$, vous devrez verser une mise de fonds de 20 000 \$.

Et si la maison que vous désirez coûte plus de 500 000 ? Bonne question... car les règles changent. Pour toute maison de **plus de 500 000 \$ mais de moins d'un million**, vous devrez verser 5 % sur les premiers 500 000 \$... ce qui équivaudra toujours à 25 000 \$... plus 10 % du montant excédentaire.

Donc, si le prix de la maison est de 650 000 \$, il vous faut 25 000 \$ plus 10 % des 150 000 \$ supplémentaires... soit 15 000 \$. Cela veut dire que vous devrez économiser jusqu'à 40 000 \$ pour la mise de fonds.

Si le prix d'achat est d'**un million de dollars ou plus**, une mise de fonds minimale de 20 % est requise.

Ces mises de fonds minimales sont des règles établies par le gouvernement du Canada et visent à maintenir un marché du logement sain et stable. C'est aussi pour ça qu'il existe une autre exigence gouvernementale importante. Si votre mise de fonds est de 5 à 20 %, vous devrez aussi obtenir une « assurance prêt hypothécaire ». Cette prime d'assurance est presque toujours ajoutée au montant de votre prêt hypothécaire. Cette assurance sert à protéger le prêteur.

Voici un exemple : si le prix d'achat est de 400 000 \$ et que votre mise de fonds est de 5 %, le montant de votre prêt hypothécaire sera de 380 000 \$. La prime d'assurance hypothécaire est de 4 %, soit 15 200 \$, montant qui est ajouté à votre prêt hypothécaire pour un prêt hypothécaire total de 395 200 \$. La prime d'assurance baisse à 3,1 % pour une mise de fonds de 10 % et à 2,8 % pour une mise de fonds de 15 %. Si vous avez économisé plus de 20 % du prix d'achat, vous n'avez pas de prime d'assurance à payer, parce que la valeur nette de la maison constitue une protection suffisante en cas de problème. Une mise de fonds de 20 % est un bon objectif mais, aujourd'hui, la plupart des accédants à la propriété achètent en versant la mise de fonds minimale requise.



PRIX D'ACHAT	Moins de 500 000 \$	500 000 \$ – 1 000 000 \$	Plus de 1 000 000 \$
MISE DE FONDS MINIMALE	5 %	5 % sur la première tranche de 500 000 \$ + 10 % du montant excédentaire	20 %

PRIX D'ACHAT	MISE DE FONDS MINIMALE	
Jusqu'à 500 000 \$ inclusivement	5 %	Jusqu'à 25 000 \$
600 000 \$	5,8 %	35 000 \$
700 000 \$	6,4 %	45 000 \$
800 000 \$	6,9 %	55 000 \$
900 000 \$	7,2 %	65 000 \$
1 000 000 \$ ou plus	20 %	200 000 \$ ou plus

STRATÉGIES D'ÉCONOMIE POUR LA MISE DE FONDS

Pour économiser l'argent nécessaire à la mise de fonds, il faut de la discipline et de la détermination ! Que vous visiez le montant minimal (comme la plupart des accédants à la propriété) ou 20 % de mise de fonds, il existe des stratégies pour vous aider à y arriver.

Commencez à économiser

Dès que vous le pouvez, ouvrez un **compte spécialement pour votre mise de fonds** et commencez à mettre de l'argent de côté. Vous pouvez peut-être déposer une petite portion de chaque chèque de paie. Votre remboursement d'impôt. Les fonds supplémentaires d'une augmentation de salaire tant attendue. Le truc est de penser à toute somme — aussi petite ou aussi grosse soit-elle — que vous pourriez transférer à votre compte de mise de fonds.

Obtenez un don d'un membre de la famille

Quelqu'un est peut-être disposé à vous donner l'argent nécessaire pour votre mise de fonds. Super... Votre prêteur aura toutefois quelques exigences importantes. L'argent peut seulement provenir de votre père, de votre mère ou d'un autre parent par le sang, comme vos grands-parents. Vous devrez leur faire signer une lettre indiquant que les fonds vous sont donnés et n'ont pas à être remboursés. Autrement dit, **l'argent est un cadeau... et non un prêt.**

Empruntez de votre REER SANS PAYER D'IMPÔT !

Votre REER est une autre source de laquelle vous pouvez tirer les fonds pour votre acompte ! Le Régime d'accession à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral permet aux acheteurs d'une première maison de **retirer jusqu'à 35 000 \$ de leur REER en franchise d'impôt**, pourvu que l'argent y ait été déposé depuis au moins 90 jours.

Si vous avez des droits de cotisation inutilisés, vous pouvez déposer la somme économisée pour votre mise de fonds (jusqu'à 35 000 \$) dans votre REER juste avant la date limite, qui est habituellement le 1er mars. Le remboursement d'impôt que vous recevrez de cette façon accroîtra la somme dont vous disposerez pour acheter. Ensuite, 90 jours plus tard, vous pourrez racheter les fonds de votre REER dans le cadre du RAP. Si vous achetez la maison avec un partenaire qui est aussi considéré comme un accédant à la propriété, vous pouvez tous les DEUX retirer des fonds de votre REER, ce qui vous donnera un total de 70 000 \$. Les fonds devront être **redéposés dans le REER conformément à un plan de remboursement**, sinon vous devrez payer de l'impôt.

Si vous êtes en train d'économiser pour accéder à la propriété, c'est le moment idéal pour nous rencontrer.



PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE OU VARIABLE ?

L'une des premières décisions que les acheteurs doivent prendre consiste à choisir entre un prêt hypothécaire à taux fixe ou variable. L'écart entre ces taux est souvent très marqué, d'où l'importance de connaître la différence.

Taux fixe

Avec un **prêt hypothécaire à taux fixe**, vous savez exactement quel sera votre taux et le montant de vos versements chaque mois pendant toute la durée de votre prêt, ce qui vous procure stabilité et tranquillité d'esprit. Comme les prêts hypothécaires à taux fixe ne sont pas touchés par la fluctuation des taux d'intérêt, vous pouvez contracter un prêt et ne plus y penser. C'est habituellement ce que préfèrent les emprunteurs qui ont un budget limité, les accédants à la propriété et ceux qui sont propriétaires depuis peu de temps.

Taux variable

Les **taux hypothécaires variables** fluctuent en fonction du taux préférentiel du prêteur, lequel suit le taux de financement à un jour de la Banque du Canada, et correspond au « taux préférentiel moins x pour cent ». Si la Banque du Canada augmente ou réduit son taux, votre versement hypothécaire reflétera probablement cette modification. Comme il peut être difficile de prédire les hausses et les baisses de taux à venir, le prêt hypothécaire à taux variable convient davantage aux gens qui ont un budget souple et peuvent tolérer un risque légèrement plus élevé.

Si votre situation change et que vous devez rompre votre convention hypothécaire, l'indemnité de remboursement anticipé exigée pour un prêt hypothécaire à taux variable est grandement inférieure à celle qui est exigée pour un prêt hypothécaire à taux fixe, ce que vous apprécierez. Les prêts hypothécaires à taux variable permettent de « verrouiller » le taux sans pénalité pour profiter d'un taux fixe lorsqu'une occasion se présente. Le type de taux approprié dépend de vos objectifs personnels et financiers, ainsi que de votre tolérance au risque. Un examen de votre situation révélera le meilleur choix. Nous sélectionnerons aussi la durée de votre prêt hypothécaire.

Amortissement sur 30 ans

L'AMORTISSEMENT SUR 30 ANS PEUT ÊTRE UNE STRATÉGIE FINANCIÈRE INTELLIGENTE !

Si votre mise de fonds est inférieure à 20 %, votre période d'amortissement (délai dont vous disposez pour rembourser la totalité de votre prêt hypothécaire) doit être de 25 ans. Si votre mise de fonds est de 20 % ou plus, vous pouvez choisir une période d'amortissement de 30 ans, ce qui permet de réduire le montant de vos versements hypothécaires afin de dégager des fonds pour des placements, une entreprise, des études postsecondaires, un congé de maternité, l'entretien de la maison ou toute autre situation. Vous pouvez quand même effectuer les versements qui seraient requis selon une période d'amortissement plus courte et profiter de la réduction des versements en cas de besoin seulement. Les frais d'intérêts supplémentaires associés à un prêt hypothécaire qui vous laisse respirer un peu peuvent en valoir la peine, et je peux vous aider à déterminer si cette solution vous convient.



OPTIONS DE VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Lorsque vous finalisez votre prêt hypothécaire, vous devez choisir une formule de remboursement. Cette décision déterminera le montant et la fréquence de vos versements. Vous pouvez choisir entre cinq formules de remboursement différentes :

VERSEMENTS MENSUELS – les versements hypothécaires sont retirés de votre compte bancaire le même jour chaque mois (p. ex. le 1er), ce qui veut dire que vous effectuez 12 paiements par année.

VERSEMENTS À LA QUINZAINE – le montant des versements hypothécaires mensuels est multiplié par 12 mois puis réparti sur les 26 périodes de paie. Vous effectuez ainsi 26 paiements par année.

VERSEMENTS À LA QUINZAINE ACCÉLÉRÉS – le versement hypothécaire mensuel est divisé par deux, et ce montant est retiré de votre compte bancaire toutes les deux semaines. Avec une formule de remboursement accéléré toutes les deux semaines, vous faites quand même 26 paiements par année, mais le montant est légèrement plus élevé que le montant exigé selon la formule à la quinzaine ordinaire.

VERSEMENTS HEBDOMADAIRES – le montant des versements hypothécaires mensuels est multiplié par 12 mois puis réparti sur les 52 semaines de l'année (52 versements).

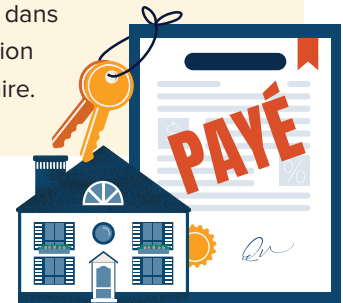
VERSEMENTS HEBDOMADAIRES ACCÉLÉRÉS – le montant du versement hypothécaire mensuel est divisé par quatre, et ce montant est retiré de votre compte bancaire chaque semaine. Avec une formule de remboursement accéléré toutes les semaines, vous faites quand même 52 paiements par année, mais le montant est légèrement plus élevé que le montant exigé selon la formule hebdomadaire ordinaire.

Quelle est la différence entre les versements ordinaires et accélérés ?

Selon une formule de remboursement accéléré, vous effectuez à peu près l'équivalent d'un versement supplémentaire chaque année. Cela vous coûte un peu plus cher chaque mois, mais vous économisez des milliers de dollars en intérêts et vous vous acquittez de votre prêt hypothécaire plus vite. Cependant, il est important de tenir compte de vos liquidités et du mode de vie que vous souhaitez mener pendant que vous remboursez votre prêt hypothécaire. Si vous croyez que votre budget sera trop serré avec des versements accélérés, cette option n'est peut-être pas la bonne pour vous.

Remboursez votre prêt hypothécaire plus vite

En plus d'utiliser les versements accélérés pour rembourser votre prêt hypothécaire plus vite, vous pouvez aussi vous prévaloir de vos droits de remboursement anticipé, par exemple en effectuant des paiements forfaitaires et en augmentant le montant de vos versements. Le montant de remboursement anticipé permis chaque année est stipulé dans la convention hypothécaire.



IMPORTANCE D'UNE BONNE COTE DE SOLVABILITÉ

Il est important de maintenir une bonne cote de solvabilité pour assurer votre prospérité financière à long terme, et cela devrait toujours être une priorité. Pour obtenir les taux hypothécaires les plus bas, vous devez prouver que vous êtes un emprunteur responsable et que vous effectuerez toujours vos versements hypothécaires à temps. Votre prêteur examinera vos habitudes en matière de crédit : Payez-vous vos factures à temps ? Avez-vous tendance à utiliser vos cartes de crédit jusqu'à la limite disponible ? Ces habitudes se reflètent sur votre cote de solvabilité. Pour avoir une cote de solvabilité, vous devez avoir au moins deux comptes de crédit renouvelable, par exemple deux cartes de crédit ou une carte de crédit et une marge de crédit, ouverts depuis au moins deux ans chacun.

Ce facteur crucial des négociations hypothécaires dépend entièrement de vous. Si vous prenez de bonnes habitudes en matière de crédit maintenant, votre cote s'améliorera rapidement. Voici ce qui est important :

- ▶ **Payez toutes vos factures à temps.** Cette habitude est celle qui favorisera le plus gros changement. Prenez la résolution de ne jamais payer une facture en retard.
- ▶ **N'utilisez pas vos cartes de crédit jusqu'à la limite disponible.** Appliquez la règle de 50 %. Si votre limite est de 5 000 \$, veillez à ce que le solde de votre carte n'excède jamais 2 500 \$.
- ▶ **Évitez les demandes de crédit fréquentes.** Lorsqu'on vous propose une carte de magasin pour économiser sur vos achats, dites non. Ce baratin publicitaire peut être un piège.
- ▶ **Évitez à tout prix qu'un compte soit confié à une agence de recouvrement.** Toute somme en recouvrement — aussi petite soit-elle et même si elle est contestée — est une tache à votre réputation de solvabilité qui sera difficile à faire disparaître. Si cela se produit, préparez-vous à expliquer pourquoi et assurez-vous de rembourser la somme intégralement ainsi que de déclarer ce remboursement à Equifax.
- ▶ **Si vous avez fait faillite ou une proposition de consommateur,** vous aurez quelques défis de plus à relever. Vous devrez être réhabilité depuis deux ans. Vous devrez également prouver que vous avez établi de nouveaux antécédents en matière de crédit après la réhabilitation et que vous avez au moins deux comptes de crédit renouvelable ouverts depuis deux ans et remboursés de façon satisfaisante. Un revenu élevé et une mise de fonds considérable vous seront favorables. J'ai accès à des prêteurs qui se spécialisent dans ce type de situation.

Si vous devez polir votre réputation de solvabilité, communiquez avec moi ; j'examinerai votre situation et vous donnerai des conseils pour améliorer votre cote.



« Pour obtenir les taux hypothécaires les plus bas, vous devez prouver que vous êtes un emprunteur responsable et que vous effectuerez toujours vos versements hypothécaires à temps. »

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LE PROCESSUS DE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

J'ai réglé mon processus de financement hypothécaire avec précision pour assurer une expérience efficace et sans stress. Voici un petit aperçu :



Demande

Nous ferons connaissance. Ensemble, nous discuterons de votre situation, déterminerons vos objectifs et trouverons le meilleur moyen de les atteindre. Je répondrai également à toutes vos questions. Après notre entretien, je vous aiderai à remplir votre demande de prêt hypothécaire de la façon que vous préférez : en ligne, par téléphone ou en personne..



Examen et planification

J'examinerai votre demande de prêt hypothécaire au peigne fin. Je vous indiquerai les documents à soumettre pour obtenir le financement. Consultez les détails aux pages 11 et 12. Une fois que j'aurai tous vos documents, je vous recommanderai le produit hypothécaire et le prêteur qui conviennent le mieux à vos besoins.



Exécution

Je soumettrai votre demande au prêteur sélectionné. Lorsque le prêteur aura étudié et autorisé votre prêt hypothécaire, j'examinerai cette autorisation attentivement avec vous. Cela nous aidera à comprendre toutes les conditions du prêteur et à assurer leur satisfaction.



Financement et suivi

Environ une semaine avant la date de clôture du prêt hypothécaire, vous rencontrerez votre notaire. Une fois toutes les conditions du prêteur remplies, le notaire soumettra les documents pour l'inscription au registre des titres, transférera les fonds et la maison sera à vous le jour de la clôture ! Certains courtiers vous feraient leurs adieux à ce stade, mais je crois que votre prêt hypothécaire est beaucoup trop précieux pour que je vous abandonne. **Je resterai en contact avec vous pour étudier toutes les possibilités d'économies qui s'offrent à vous et vous aider à vous préparer pour l'avenir.**



N'oubliez pas d'obtenir une assurance-habitation !

C'est un élément important du processus de financement hypothécaire. Dans la plupart des cas, les prêteurs l'exigeront avant de vous accorder les fonds.

VÉRIFICATION DE VOTRE REVENU

Pour obtenir un prêt, il est essentiel de réunir tout ce que votre prêteur exigera afin de vérifier votre revenu. En cherchant des documents à la dernière minute, vous vous stresserez inutilement. Dès que vous le pouvez, commencez à rassembler les documents dont vous aurez besoin selon votre type de revenu.

Si vous recevez un salaire à temps plein, votre preuve de revenu est assez simple. Vous aurez besoin d'un bordereau de paie récent et d'une « lettre d'emploi » sur du papier à en-tête de l'entreprise confirmant votre poste, votre salaire annuel et votre date d'entrée en service.

Si vous êtes en poste depuis peu de temps, le prêteur voudra s'assurer que votre période d'essai est terminée. Attendez-vous à ce que le prêteur appelle votre employeur. Si vous voulez inclure vos commissions et vos primes, fournissez également vos deux derniers avis de cotisation pour que le prêteur ait une idée du revenu supplémentaire prévu.

Si vous avez un travail à commission, à contrat, à temps partiel, horaire ou saisonnier, vous aurez besoin d'une lettre de l'entreprise décrivant votre travail et d'un bordereau de paie prouvant votre revenu. Le prêteur voudra savoir si votre revenu est constant, donc incluez les avis de cotisation ou T4 des deux dernières années. Si votre travail est contractuel, une copie du contrat et de tout renouvellement est requise.

Si vous êtes travailleur autonome, vous devrez présenter vos avis de cotisation des deux dernières années, une copie de votre permis d'exploitation d'un commerce ou de votre enregistrement, ou encore des statuts constitutifs si votre entreprise est constituée en société. Fournissez également une copie de vos T1 générales des deux dernières années et des états financiers des deux dernières années préparés par votre comptable (si votre entreprise est constituée en société).

Si votre revenu est faible ou difficile à prouver une mise de fonds supérieure ou d'excellents antécédents en matière de crédit aideront certainement à soutenir votre demande.

N'oubliez pas les autres sources de revenu. Par exemple, si vous recevez une pension alimentaire, ayez une copie de l'entente de séparation ou de divorce ainsi que les relevés bancaires des trois à six derniers mois pour faire état de la pension reçue. Ce revenu devrait représenter moins de 30 % de votre revenu total. Une rente de retraite peut aussi constituer une source de revenu très importante.

Si vous recevez des prestations d'invalidité, demandez une lettre confirmant l'invalidité permanente ainsi qu'un relevé de paiement. Si vous êtes en congé de maternité, votre prêteur pourrait tenir compte de votre revenu de plein emploi si vous lui remettez une lettre d'emploi confirmant votre intention de retourner au travail dans moins d'un an.

Finalement, si on détermine que votre revenu est insuffisant pour le prêt hypothécaire que vous voulez, vous pouvez toujours demander à un membre de votre famille s'il veut ajouter son nom au titre de propriété pour que son revenu soit utilisé dans la détermination de l'admissibilité.



CONFIRMATION DE VOTRE MISE DE FONDS

Une fois votre prêt hypothécaire autorisé, votre prêteur voudra s'assurer que votre mise de fonds ne provient pas d'un emprunt, donc préparez-vous à en prouver la source.

Si l'argent provient de vos économies, fournissez l'historique des trois derniers mois des comptes bancaires utilisés. Votre nom doit figurer sur le relevé ; vérifiez, car certains imprimés d'opérations bancaires en ligne ne l'indiquent pas.

Si vous avez effectué des dépôts importants, indiquez-en la source. Si vous avez transféré des fonds d'un autre compte ou vendu des placements, apportez aussi les relevés de ces comptes.

Vous avez reçu de l'argent en cadeau ? N'oubliez pas d'obtenir une lettre de don signée. Un relevé bancaire du donateur confirmera les fonds. N'attendez pas à la dernière minute ; assurez-vous que les fonds ont été versés sur votre compte au moins quinze jours avant la clôture.

Vous utilisez votre REER ? Fournissez l'historique des trois derniers mois du compte. Les fonds déposés au cours des quatre-vingt-dix derniers jours ne peuvent pas être utilisés, sinon ils seront assujettis à l'impôt.

Vous détenez des fonds à l'étranger ? Assurez-vous que l'argent soit transféré à votre compte canadien au moins trente jours avant la date à laquelle vous en aurez besoin, et préparez-vous à présenter l'historique des trois derniers mois de votre compte à l'étranger.

Vous avez l'intention d'utiliser le produit de la vente de votre résidence ? Présentez le contrat ferme d'achat-vente et l'état de compte de prêt hypothécaire à jour

Enfin et surtout, **ne dépensez pas tout ce que vous avez pour la mise de fonds**. Vous devrez prouver que vous disposez d'une somme supplémentaire correspondant à 1,5 % du prix d'achat pour payer les frais de clôture, qui peuvent comprendre les frais juridiques, les frais d'évaluation, les droits de cession immobilière, les frais d'inspection de la maison, l'assurance-titres, le rajustement des intérêts, le rajustement des taxes et les frais de déménagement.

« Vous devez être en mesure de prouver la source de votre mise de fonds. »



POINTS IMPORTANTS SUR LES TAUX

Il ne fait aucun doute qu'une petite réduction de taux, même minime, peut permettre d'économiser sur les intérêts payés pendant la durée de votre prêt hypothécaire, et trouver des taux concurrentiels parmi la vaste gamme de prêteurs, c'est ma spécialité. Mais ma recherche ne s'arrête pas là. Parfois, un prêt hypothécaire à taux réduit est assorti de frais supérieurs, de pénalités ou de modalités restrictives qui, à long terme, pourraient vous coûter davantage qu'un prêt hypothécaire qui offre des conditions flexibles.

Par exemple, l'une des meilleures façons d'économiser sur les frais d'intérêts est de vous prévaloir des droits de remboursement anticipé. En effectuant un paiement de principal supplémentaire, vous pourriez économiser des milliers de dollars en intérêts. Un prêt hypothécaire à taux réduit qui ne permet pas d'effectuer des paiements anticipés pourrait vous faire rater une occasion énorme.

Les taux peuvent être trompeurs et complexes. Les taux les plus faibles ne sont pas offerts dans toutes les situations, comme les prêts hypothécaires ordinaires, les refinancements, l'amortissement sur 30 ans et les immeubles locatifs.

J'étudie soigneusement les caractéristiques hypothécaires et les privilèges pour déterminer ceux qui conviennent le mieux à votre situation personnelle en tenant compte de ce qui suit :

- ▶ Indemnités de remboursement anticipé
- ▶ Taux fixe ou variable
- ▶ Durée
- ▶ Options de remboursement anticipé
- ▶ Flexibilité de paiement
- ▶ Restrictions
- ▶ Frais
- ▶ Transférabilité
- ▶ Prise en charge

Je m'assure d'adapter votre prêt hypothécaire à votre situation personnelle, parce que le choix de la bonne combinaison de taux et de caractéristiques pour combler vos besoins est le moyen le plus rapide de vous acquitter de votre dette hypothécaire !



Méfiez-vous des taux que vous voyez en ligne

Les annonces en ligne utilisent les taux comme appât. En fait, lorsqu'ils lisent les clauses en petits caractères, bien des emprunteurs découvrent qu'ils ne sont pas admissibles au taux annoncé et que celui-ci implique souvent des restrictions qui pourraient coûter cher aux propriétaires à long terme. Si vous voyez une annonce de taux en ligne, faites votre recherche, mais assurez-vous de communiquer avec moi pour discuter. C'est mon boulot de veiller à vos intérêts.

LAISSEZ DES LOCATAIRES VOUS AIDER À REMBOURSER VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Que vous songiez à accéder à la propriété ou que vous soyez déjà propriétaire et cherchiez à réduire vos paiements, voici cinq raisons pour lesquelles il est si tentant de laisser des locataires vous aider à rembourser votre prêt hypothécaire :

1. Certains accédants à la propriété veulent acheter une maison unifamiliale tout de suite et avoir de l'aide pour payer leur prêt hypothécaire en louant un logement au lieu d'acheter une copropriété moins chère.
2. Si vous désirez faire votre entrée dans le monde de l'immobilier sans vous ruiner, une maison comportant un logement locatif peut être un excellent point de départ, surtout si les prix sont élevés dans le quartier qui vous intéresse.
3. Les propriétaires tournés vers l'avenir peuvent vouloir baisser leur versement hypothécaire pour allouer les fonds économisés à d'autres placements, par exemple un REER, un CELI ou un REEE. Ils peuvent aussi souhaiter simplement s'acquitter de leur prêt hypothécaire plus vite !
4. En dépensant moins pour votre prêt hypothécaire, vous avez la liberté de changer votre mode de vie ou de réaliser vos rêves, par exemple voyager, vous lancer en affaires ou rester à la maison pour élever vos enfants.
5. Les logements locatifs sont également formidables si vos parents sont âgés. Vous pouvez les garder près de vous sans perdre votre intimité. Prenez note que si vos locataires sont des membres de votre famille, les prêteurs et les assureurs ne tiendront pas compte du revenu de location dans la détermination de l'admissibilité



Vous voulez rembourser votre prêt hypothécaire avec l'aide de locataires ? Communiquez avec moi dès aujourd'hui pour savoir comment !

À FAIRE ET À NE PAS FAIRE JUSTE AVANT LE FINANCEMENT

Il est important de vous rappeler que même si votre prêt hypothécaire est autorisé, les fonds ne sont pas accordés avant la date de transfert de la propriété. Gardez les conseils suivants à l'esprit pour assurer la conclusion de la transaction sans heurt :

1. Payez toutes vos factures à temps, y compris votre prêt hypothécaire actuel (le cas échéant).
2. Évitez de contracter de nouvelles dettes, y compris de cosigner un prêt, sans me consulter d'abord.
3. Gardez votre mise de fonds dans un compte distinct afin d'avoir assez d'argent pour conclure l'achat à la date de clôture.
4. Mettez suffisamment d'argent de côté pour les autres frais de clôture. Vous trouverez des renseignements supplémentaires à ce sujet à l'annexe A.
5. N'emballez aucun document important concernant votre prêt hypothécaire ou la maison.
6. Ce n'est pas une bonne idée de démissionner, de réduire votre horaire de travail à temps partiel ou de réduire votre revenu juste avant le financement. Si votre situation d'emploi change, veuillez me contacter immédiatement.
7. Ne modifiez pas la date de clôture sans m'avertir et pensez à remplir toutes les conditions stipulées dans l'autorisation hypothécaire au moins dix jours ouvrables avant la clôture.
8. Procurez-vous une assurance habitation ; c'est un élément important de votre prêt hypothécaire, et les prêteurs l'exigeront avant d'accorder les fonds.
9. Communiquez avec moi pour protéger cette nouvelle dette par une assurance-vie et invalidité hypothécaire; je vous référerai à un conseiller au besoin.
10. **Profitez de votre nouvelle maison !**



QU'EST-CE QUE... LE « TAUX ADMISSIBLE » ?

Les prêteurs doivent s'assurer que vous passez le test de tension, ce qui veut dire que vous êtes en mesure d'effectuer vos paiements à un certain taux servant à établir l'admissibilité. Le taux admissible est plus élevé que le taux réel de votre prêt hypothécaire, ce qui peut être frustrant pour certaines personnes. Le gouvernement a établi le test de tension pour assurer que les emprunteurs pourraient effectuer leurs versements hypothécaires advenant une hausse des taux. Mais soyez sans crainte ! Vos versements réels seront basés sur le taux hypothécaire contractuel inférieur que nous négocierons pour vous. Les prêteurs avec lesquels les courtiers hypothécaires font affaire ne sont pas tous tenus d'appliquer le test de tension et, bien que les prêts hypothécaires non assujettis à ce test soient offerts à un taux d'intérêt supérieur, ils constituent une option pour les emprunteurs qui ne seraient pas admissibles autrement.

Même si les prêts hypothécaires sont plus complexes, cela ne veut pas dire que les Canadiens ne peuvent plus se procurer la maison de leurs rêves, consolider leurs dettes, emprunter sur la valeur nette de leur maison ou acheter une résidence secondaire. Cela signifie simplement que nous devrions commencer à discuter de vos besoins hypothécaires le plus tôt possible. J'ai accès à de nombreux prêteurs qui ne sont pas assujettis à la réglementation fédérale et je connais des stratégies qui peuvent vous permettre d'améliorer votre solvabilité pour que vous soyez dans la meilleure situation possible lorsque vous aurez besoin de financement. Je suis là pour vous aider, alors n'hésitez pas à communiquer avec moi en tout temps.

QUE SONT... LES « FRAIS DE CLÔTURE » ?

L'une des leçons les plus importantes apprises par de nombreux acheteurs est qu'ils auraient dû établir un budget plus précis et tenir compte de tous les coûts de propriété. En général, il faut prévoir jusqu'à 2 % du prix d'achat de la maison pour les frais de clôture totaux, qui peuvent comprendre ce qui suit :

- ▶ Frais d'évaluation
- ▶ Inspection de la maison
- ▶ Taxes — droits de cession immobilière, frais d'enregistrement immobilier ou de publication des actes, tarif ou taxe sur l'achat de propriété (selon votre lieu de résidence). Ces taxes peuvent surprendre les acheteurs, car le montant peut être assez élevé. Demandez une estimation. Vous pourriez avoir droit à un remboursement en tant qu'accédant à la propriété.
- ▶ Frais juridiques (y compris débours)
- ▶ Assurance-titres / arpentage
- ▶ Remboursement des factures prépayées par l'ancien propriétaire, par exemple les taxes foncières ou les services publics
- ▶ Rajustement des intérêts
- ▶ TVP sur l'assurance prêt hypothécaire si applicable
- ▶ TPS / TVH sur les constructions neuves si applicable ; des remboursements sont offerts
- ▶ Raccordement aux services publics
- ▶ Frais de déménagement
- ▶ Meubles / électroménagers

Lorsque vous dressez votre budget, vous devez aussi tenir compte des coûts permanents associés à la propriété que vous devrez désormais payer chaque mois :

- ▶ Assurance habitation
- ▶ Taxes foncières
- ▶ Services publics — chauffage, électricité, eau
- ▶ Internet / services de diffusion en continu / câble
- ▶ Entretien continu

QUE SONT... LES « PRÊT HYPOTHÉCAIRE ACHAT-RÉNOVATION » ?

Bien des acheteurs qui visitent de vieilles propriétés se trouvent dans une situation difficile courante : ils ont trouvé une maison qui leur convient, mais elle nécessite des améliorations coûteuses tout de suite. Bonne nouvelle ! Il existe un prêt hypothécaire qui vous aidera à rester à flot !

Le **prêt hypothécaire « achat-rénovation »** inclut le coût des rénovations immédiates, ce qui vous évite d'accumuler les dettes de cartes de crédit ou de vendre des placements pour payer les améliorations. Ce prêt hypothécaire comprend le prix d'achat de la maison en plus du coût de toute rénovation qui accroîtra la valeur de la propriété, jusqu'à concurrence du montant autorisé. Vous pouvez ainsi étaler les paiements sur toute la durée du prêt hypothécaire et profiter d'un moyen rentable d'obtenir la maison de vos rêves sans attendre. Vous pouvez ensuite vous prévaloir de vos droits de remboursement anticipé pour payer les rénos plus vite.

Voici un aperçu du processus :

1. Obtenez un devis des améliorations.
2. Une évaluation indiquant deux valeurs distinctes sera exigée : la valeur « actuelle » de la propriété et sa valeur estimative après rénovations.
3. Le prêteur ajoutera les frais de rénovation estimés au montant du prêt hypothécaire. Le montant de prêt hypothécaire convenu sera avancé à votre notaire, qui aura l'ordre de retenir les fonds servant au paiement des rénovations jusqu'à l'achèvement des travaux et l'inspection de la propriété.
4. Vous faites les améliorations, et les fonds vous sont remis une fois les travaux terminés.
5. Nous pouvons discuter d'options qui vous permettront de régler vos dépenses en attendant le dégageant des fonds.

Donc, si vous trouvez une propriété dotée d'une « bonne ossature » que vous pourriez retaper pour obtenir la maison dont vous rêvez, communiquez avec moi sans tarder. Je suis là pour vous aider à assurer que votre expérience d'achat finisse bien.

Exemple

700 000 \$	prix d'achat
+ 25 000 \$	plus rénovation de la cuisine
<hr/>	
725 000 \$	nouvelle valeur
- 47 500 \$	moins la mise de fonds (55 % sur les premiers 500 000 \$, 10 % sur les 225 000 \$ restants)
<hr/>	
677 500 \$	
+ 27 100 \$	plus l'assurance hypothécaire
<hr/>	
704 600 \$	prêt hypothécaire total

Le montant de vos versements hypothécaires mensuels augmente d'environ 108 \$ seulement. C'est un moyen très rentable de vous procurer une nouvelle maison et de rénover la cuisine !

QUE SONT... LES « FINANCEMENT PROVISOIRE » ?

Le financement provisoire est un prêt à court terme qui aide à combler l'écart entre l'ancien prêt hypothécaire et le nouveau lorsque vous déménagez. Il est possible que vous preniez possession de votre nouvelle maison une ou deux semaines avant la date de transfert de votre propriété actuelle, compte tenu des dates de clôture choisies ou parce que vous désirez rénover avant d'emménager. Peu importe la raison, le financement provisoire sera votre meilleur ami pendant quelques semaines ; il vous permettra de faire facilement la transition entre votre vieille maison et la nouvelle.

Voici ce que vous devez savoir :

1. **Le financement provisoire est d'un montant précis**, c'est-à-dire le prix de vente de votre maison moins le solde de votre prêt hypothécaire actuel et les frais (commission du courtier immobilier / frais juridiques).
2. **Il est de courte durée**, p. ex. de 1 à 30 jours, et le prêteur demandera à voir la convention de vente ferme et sans condition de votre maison actuelle.
3. **Les prêteurs n'offrent pas tous le financement provisoire**, mais des prêteurs privés comblent ce besoin. Comme vous faites affaire avec un courtier hypothécaire, vous êtes en bonnes mains : je peux négocier un nouveau prêt hypothécaire et un financement provisoire, même avec des prêteurs différents.
4. **Attendez-vous à payer davantage**. Le financement provisoire sera à un taux supérieur à celui de votre prêt hypothécaire et comprendra des frais administratifs, même s'il est accordé par le même prêteur. Les prêteurs privés exigeront probablement un taux et des frais supérieurs pour un financement provisoire, mais peuvent offrir des modalités plus souples.
5. **Planifiez, au cas où**. Ensemble, nous discuterons de votre capacité de rembourser deux prêts hypothécaires dans la rare éventualité où le pire scénario se concrétiserait. Votre notaire remboursera le financement provisoire à même le produit de la vente de votre maison. Si, pour quelque raison que ce soit, la vente tombe à l'eau, votre notaire enregistrera le financement provisoire comme une charge grevant la propriété. De plus, si le financement provisoire est d'une durée prolongée, c'est-à-dire plus de 30 jours, ou d'un montant supérieur au maximum établi par le prêteur, celui-ci peut enregistrer une charge sur la propriété, ce qui accroîtra les coûts pour vous.

La plupart des acheteurs affirment que le financement provisoire a vraiment valu la peine pour faire une transition en douceur. Si vous croyez que vous aurez besoin de financement provisoire, communiquez avec moi. Je peux vous proposer de nombreuses options de prêt, ce qui jouera en votre faveur !

QUE SONT... LES « L'INCITATIF À L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ » ?

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété est un programme de prêt hypothécaire avec participation du gouvernement fédéral visant à réduire les versements hypothécaires des accédants à la propriété admissibles qui disposent de la mise de fonds minimale de 5 % exigée pour un prêt hypothécaire assuré. Ce programme fournit 5 % du coût d'une habitation existante ou 10 % du coût d'une habitation nouvellement construite. L'incitatif sans intérêt est remboursable uniquement au moment de la vente de la propriété.

Toutefois, quelques restrictions s'appliquent :

- ▶ Si le revenu de votre ménage est supérieur à 120 000 \$, vous n'êtes pas admissible à ce programme.
- ▶ Le montant emprunté total ne doit pas dépasser le quadruple du revenu de votre ménage. En supposant un revenu du ménage de 120 000 \$, le prix d'achat maximal serait d'environ 505 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % ou d'environ 565 500 \$ avec une mise de fonds de 14,99 %.
- ▶ La mise de fonds maximale est de 9,99 % pour l'incitatif de 10 % et de 14,99 % pour l'incitatif de 5 %.
- ▶ Vous devez rembourser l'incitatif après 25 ans ou lorsque vous vendez la maison, et le montant du remboursement est basé sur la juste valeur marchande de la propriété, que la valeur ait augmenté ou baissé. (Remarque : Puisque le montant du remboursement est basé sur la juste valeur marchande de la propriété au moment du remboursement, vous avez intérêt à rembourser tôt si la valeur de votre maison augmente rapidement ou si vous prévoyez faire des rénovations importantes.)

Programme amélioré pour les régions métropolitaines de recensement de Toronto, de Vancouver et de Victoria :

- ▶ Revenu du ménage maximal admissible de 150 000 \$
- ▶ Prêt hypothécaire de premier rang maximal correspondant à 4,5 fois le revenu
- ▶ Ces nouveaux critères portent le prix d'achat maximal à 722 000 \$ moyennant une mise de fonds de 5 % et à 794 000 \$ avec une mise de fonds de 14,99 %

LISTE DE VÉRIFICATION POUR LE DÉMÉNAGEMENT

AU MOINS UN MOIS AVANT LE DÉMÉNAGEMENT

- Classez les papiers importants dans une boîte à l'épreuve du feu.
- Organisez une vente-débarras ou donnez les articles que vous ne voulez plus à une œuvre de bienfaisance.
- Engagez une entreprise de déménagement (demandez un devis écrit et des références) ou réservez un camion de déménagement et l'équipement requis.
- Prenez les dispositions nécessaires au réacheminement de votre courrier auprès de Postes Canada.
- Procurez-vous des fournitures de déménagement (boîtes, ruban d'emballage, marqueurs).
- Emballez les articles dont vous vous servez rarement et étiquetez les boîtes.
- Dressez la liste des objets de valeur à assurer et contractez une assurance-déménagement.

ENVIRON DEUX SEMAINES AVANT LE DÉMÉNAGEMENT

- Confirmez la date et l'heure du déménagement auprès de l'entreprise de déménagement.
- Annulez vos abonnements au besoin.
- Si vous avez des animaux domestiques, prenez les dispositions nécessaires pour les faire garder le jour du déménagement.
- Coordonnez les dates de débranchement et de branchement du gaz, de l'électricité, du câble et de tout autre service.
- Annulez la livraison des journaux.
- Commandez des chèques portant votre nouvelle adresse.
- Communiquez avec le médecin et le dentiste pour obtenir une copie de vos dossiers.
- Commencez à emballer les articles peu utilisés. Numérotez et étiquetez chaque boîte, et dressez-en l'inventaire.
- Récupérez les articles que vous avez prêtés, et rendez ceux que vous avez empruntés.

LA SEMAINE PRÉCÉDANT LE DÉMÉNAGEMENT

- Videz votre coffre-fort.
- Videz les armoires et planifiez les derniers repas pour ne pas acheter plus d'aliments périssables que ce dont vous avez besoin.
- Dressez l'inventaire de tout ce que vous emporterez avec vous personnellement. Gardez les objets de valeur comme les bijoux et biens de famille avec vous durant le déménagement.
- Confirmez les arrangements et les dates auprès des entreprises de déménagement et d'entreposage.
- Videz le congélateur et le réfrigérateur, et dégivrez le congélateur.
- Démontez les meubles et autres articles à désassembler.
- Assurez-vous de ne rien oublier dans la cour, la remise, les placards, le grenier, le sous-sol et le garage.

LE JOUR DU DÉMÉNAGEMENT

- Si vous déménagez vous-même, chargez d'abord les meubles lourds, protégez les articles fragiles et arrimez le chargement.
- Faites le ménage de la maison et vérifiez la cour avant de partir.
- Gardez les documents importants et les clés à portée de la main.
- Si vous en avez convenu avec les nouveaux occupants, laissez-leur votre nouvelle adresse pour le réacheminement du courrier, les ouvre-portes de garage et les clés.
- Assurez-vous de fermer et de verrouiller toutes les portes et les fenêtres ainsi que d'éteindre les lumières et les électroménagers.
- Préparez une boîte d'articles essentiels et apportez-la avec vous pour y avoir accès facilement. Rangez-y vos médicaments quotidiens, des collations et des bouteilles d'eau, du papier hygiénique, des essuie-tout et des chiffons, l'aspirateur, des produits nettoyants, des sacs à ordures, des éponges, un balai et une vadrouille.
- Une fois à la nouvelle maison, supervisez la mise en place des boîtes et des meubles.
- Confirmez que les services publics et le téléphone fonctionnent.

FEUILLE DE CALCUL DES LIQUIDITÉS MENSUELLES

Votre revenu mensuel

Salaire (net)	
Commissions, primes, pourboires	
Intérêts et revenu de placement	
Pension alimentaire	
Autre revenu	
REVENU FAMILIAL MENSUEL TOTAL	

Vos dépenses mensuelles

Auto : essence	
assurance et immatriculation	
remboursement de prêt ou crédit-bail	
stationnement	
réparations et entretien	
Dons de bienfaisance	
Garderie	
Remboursement de dettes (cartes de crédit, prêts personnels)	
Restaurants / divertissements	
Voyage	
Épicerie / articles ménagers / animaux domestiques	
Frais médicaux	
Conditionnement physique	
Abonnements	
Dépenses personnelles (vêtements, hygiène)	
Transport public	
Épargne (REER, CELI, REEE)	
Téléphone	
Internet	
Câble / services de diffusion en continu	
Autres dépenses	
DÉPENSES MENSUELLES TOTALES	

Montant disponible pour TOUS les coûts de logement :
REVENU – DÉPENSES =

